*Pielikums*

*Mārupes novada pašvaldības domes*

*2025.gada 26.februāra lēmumam Nr.36*

*(sēdes protokols Nr.3)*

(*projekts saskaņots ar īpašnieku*)

**ADMINISTRATĪVAIS LĪGUMS Nr. \_\_\_\_\_\_\_**

**par nekustamā īpašuma “Saulessalas” (kadastra Nr. 8048 007 0073), zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0073 un daļai no nekustamā īpašuma “Piņķu Jāņa Evaņģēliski luteriskā draudze” (kadastra Nr.8048 003 0134) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0330, Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā, detālplānojuma īstenošanas kārtību**

Mārupē,

*Līguma parakstīšanas datums ir pēdējā*

*pievienotā droša elektroniskā paraksta un*

*tā laika zīmoga pievienošanas datums*

**Mārupes novada pašvaldība**, reģistrācijas Nr. 90000012827, juridiskā adrese: Daugavas iela 29, Mārupe, Mārupes novads, LV-2167 (turpmāk – **Pašvaldība),** kuru saskaņā ar Mārupes novada pašvaldības nolikumu pārstāv tās izpilddirektora vietniece Ilze Krēmere, no vienas puses, un

nekustamā īpašuma “Saulessalas” (kadastra Nr.8048 007 0073) , Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā, īpašnieks SIA “Saulessalas”, reģ.Nr.40003852020, juridiskā adrese: Beberbeķu 9. līnija 10, Rīga, LV-1029 (turpmāk – Detālplānojuma īstenotājs), kuru pārstāv tās valdes priekšsēdētājs [Eide Roger](https://www.lursoft.lv/personas-profils/personas/eide-roger-cdc2f03ab59b22c27a308c7641d08e64), no otras puses,

turpmāk visi kopā - Līdzēji,

pamatojoties uz Valsts pārvaldes iekārtas likuma 80.panta pirmās daļas 2.punktu, Teritorijas attīstības plānošanas likuma 31. panta pirmo un otro daļu, ņemot vērā Mārupes novada pašvaldības domes \_\_\_\_\_\_\_gada \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.aprīļa lēmumu Nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ “Par nekustamā īpašuma “Saulessalas” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0073 un daļas no nekustamā īpašuma “Piņķu Jāņa Evaņģēliski luteriskā draudze” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0330, Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā detālplānojuma apstiprināšanu”,

noslēdz šādu administratīvo līgumu (turpmāk- Līgums) par Detālplānojuma īstenošanas kārtību:

**1. LĪGUMĀ LIETOTIE TERMIŅI:**

* 1. Detālplānojums – nekustamā īpašuma “Saulessalas” (zemes vienības kadastra apzīmējums Nr. 8048 007 0073) un daļa no nekustamā īpašuma “Piņķu Jāņa Evaņģēliski luteriskā draudze” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0330, Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā, teritorijas detālplānojums, kas apstiprināts ar Mārupes novada pašvaldības domes \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lēmumu Nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  2. Apbūves noteikumi - Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi.
  3. Detālplānojuma teritorija – nekustamā īpašuma “Saulessalas” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0073, Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā, 4,8 ha platībā un nekustamā īpašuma “Piņķu Jāņa Evaņģēliski luteriskā draudze” ar kadastra Nr.8048 007 0134, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0330 daļu, nekustamā īpašuma “Saulessalas” piekļūšanas nodrošināšanai.

**2. LĪGUMA PRIEKŠMETS**

* 1. Līdzēji vienojas par Detālplānojuma īstenošanas kārtību un realizācijas termiņu, Detālplānojuma spēka zaudēšanas gadījumiem, kā arī par prasībām attiecībā uz Detālplānojuma teritoriju un detālplānojuma īstenošanas ietvaros izbūvētās publiskās infrastruktūras apsaimniekošanu, izbūves secību, atbilstoši Līguma noteikumiem.

**3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOTĀJA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI**

* 1. Detālplānojuma īstenotājs īsteno Detālplānojumu saskaņā ar Līguma noteikumiem, Detālplānojuma Apbūves noteikumiem, Detālplānojuma realizācijas kārtību un Detālplānojuma Grafisko daļu, kā arī, ievērojot normatīvos aktus, kas regulē būvniecību, vides aizsardzību, zemes ierīcību un Detālplānojuma teritorijai spēkā esošo novada teritorijas plānojumu.
  2. Detālplānojumu atļauts īstenot vienlaikus visā teritorijā vai pa kārtām, saskaņā ar Detālplānojuma realizācijas kārtību un Līguma nosacījumiem, ievērojot Detālplānojuma Grafiskās daļas kartēs noteikto zemes vienību numerāciju;
  3. Detālplānojuma īstenotājs veic Detālplānojuma teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu:
     1. izstrādā normatīvajos aktos paredzētos projektus, veic teritorijas inženierizpētes darbus, zemes virskārtas izlīdzināšanu un veic meliorācijas sistēmas pārkārtošanu;
     2. izstrādā tehniskos projektu, izbūvē Detālplānojumā paredzētās ielas (ieskaitot to nodošanu ekspluatācijā) atbilstoši Detālplānojumā noteiktajam pilnam ielas šķērsprofilam, paredzot ielas būvprojekta realizāciju pa posmiem:
* 1.posms – ielas izbūve ar šķembu vai grants segumu piebraukšanas nodrošināšanai pie visiem plānotajiem apbūves zemesgabaliem, caurtekas izbūvi vietās, kur ielas šķēros meliorācijas grāvjus, lietus ūdens atvades risinājumu izbūve, ugunsdzēsības dīķa izbūve, ko veic pirms teritorijas reālās sadales atsevišķās zemes vienībās;
* 2.posms – ielas cietais segums, gājēju ietves izbūve, ielu zaļo zonu izbūve un ielu apgaismojums, pēc tam, kad ir veikta inženierkomunikāciju izbūve un ne vēlāk kā 5 (piecu) gadu laikā no brīža, kad ir veikta vismaz 80% zemes vienību apbūve.
  + 1. Izstrādā tehniskos projektus un izbūvē elektroapgādes inženierkomunikācijas, saskaņā ar AS „Sadales tīkls” izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem, nodrošinot pieslēgumu izbūvi līdz komunikāciju pievienojuma vietai novada centralizētajiem tīkliem un nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no dzīvojamās apbūves zemes vienībām;
    2. Līdz centralizētās kanalizācijas un ūdensapgādes sistēmas izbūvei jaunie zemes īpašnieki, atbilstoši normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem, ierīko lokālās ūdensapgādes un notekūdeņu ietaises katrs savā zemes vienībā.
    3. Kad izsniegto būvatļauju “Dzīvojamo māju būvniecībai” skaits pārsniedz 20, plānotajās ielās izbūvē kanalizācijas cauruļvadu un zemes vienībā Nr. 29 izbūvē dalītu sadzīves notekūdeņu sistēmu ar rūpnieciski ražotu, hermētiski izolētu krājrezervuāru/notekūdeņu tvertni un bioloģisko sadzīves notekūdeņu attīrīšanas iekārtu.
    4. Kad centralizētie ūdensapgādes kanalizācijas tīkli līdz detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti, ir obligāti izbūvējami pievienojumi centralizētai sistēmai, likvidējot individuālos risinājumus. Jauni individuālie notekūdeņu savākšanas risinājumi vairs nav pieļaujami.
    5. Pieslēguma izbūve centralizētai ūdens apgādes sistēmai un pieslēguma izbūve centralizētam kanalizācijas tīklam tiek nodrošināta 2 (divu) gadu laikā pēc tam, kad šādas sistēmas pieejamas ~50 m attālumā no detālplānojuma teritorijas robežām, vai tuvāk.
  1. Gāzes apgādes, sakaru tīklu izbūvi ielu sarkano līniju teritorijā atbilstoši attiecīgo pakalpojumu sniedzēju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem un saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem, pēc nepieciešamības realizē jaunizveidoto zemes vienību īpašnieki katrs atsevišķi vai savstarpēji vienojoties.
  2. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina projektēto zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu, zemes lietošanas veidu un mērķu aktualizāciju, zemes vienību reģistrāciju nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un reģistrāciju zemesgrāmatā.
  3. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina datu par pārkārtoto meliorācijas sistēmu reģistrāciju meliorācijas kadastrā.
  4. Pirms 80% dzīvojamo ēku nodošanas ekspluatācijā, zemes vienībā Nr. 29 jābūt izbūvētai labiekārtotai publiskai ārtelpai.
  5. Detālplānojuma īstenotājs apmaksā visus ar Detālplānojuma īstenošanu saistītos izdevumus (izņemot 5.3. un 5.4. punktos paredzētās darbības), līdz brīdim, kamēr par konkrētu darbību īstenošanu nav noslēgtas atsevišķas rakstiskas vienošanās, ar kuru šo pienākumu uzņemas trešā persona (tai skaitā, bet ne tikai, pārjaunojuma Līgums ar personu, kura uzņemas teritorijas apsaimniekotāja pienākumus vai iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru Detālplānojumā ietverto nekustamo īpašumu vai tā daļu Līguma darbības laikā).
  6. Izbūvētās ielas to sarkano līniju robežās, inženierkomunikācijas līdz piederības robežai un publiskās labiekārtotās ārtelpas teritoriju zemes vienībā Nr. 29 Detālplānojuma īstenotājs apsaimnieko un uztur par saviem finanšu līdzekļiem, līdz īpašuma tiesību izbeigšanas brīdim.
  7. Detālplānojuma īstenotājs neliedz pieslēguma iespēju detālplānojuma teritorijā izbūvētajām komunikācijām un neliedz izbūvēt jaunas komunikācijas, ja to izbūve ceļu nodalījuma joslu teritorijā nepieciešama pakalpojuma nodrošināšanai citos īpašumos, kā arī neliedz ceļa turpinājuma vai grāvja šķērsojuma izbūvi līdz īpašuma robežām, ja tas nepieciešams vienota ceļu tīkla veidošanai ar blakus īpašumiem.
  8. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina, ka līdz zemes vienību apbūves uzsākšanai Detālplānojuma teritorija ir sakopta un uzturēta kārtībā. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc vai īslaicīgi jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā.
  9. Vienlaikus ar daļēju vai pilnu īpašumtiesību maiņu uz Detālplānojumā ietvertajiem nekustamajiem īpašumiem, Detālplānojuma īstenotāja pienākums ir informēt ikvienu Detālplānojumā ietvertā nekustamā īpašuma ieguvēju par noslēgto Līgumu un tā noteikumiem.
  10. Izveidojot jaunas apbūves zemes vienības, līdz brīdim, kad detālplānojuma ietvaros izbūvētie ceļi ir atsavināti Pašvaldībai, Detālplānojuma īstenotājam ir pienākums tās fiziski un juridiski nodrošināt ar piekļuvi. Piekļuvi nodrošina nosakot izbūvētajiem ceļiem pašvaldības nozīmes ceļa statusu saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 8.1panta regulējumu.
  11. Detālplānojuma īstenotājam ir tiesības:
      1. Veikt Detālplānojuma paredzēto zemes vienību robežu pārkārtošanu un ceļu zemes vienību nodalīšanu atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem un Detālplānojuma realizācijas kārtībā noteiktajam;
      2. Pēc ārējo inženierkomunikāciju izbūves projektēto ceļu teritorijā, atsavināt izbūvēto un ekspluatācijā nodoto infrastruktūru komunikāciju turētājiem, savstarpēji vienojoties;
      3. Pēc plānoto ceļu un inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā, atsavināt Pašvaldībai zemes vienības Nr.30, Nr.31, Nr.32, Nr.33 un Nr.34 (Transporta infrastruktūras teritorija) un izbūvētās inženierbūves. Ierosināt nodot Pašvaldības īpašumā var tikai tādu ceļu, kas vienlaikus atbilst visām prasībām:
         1. tas ir izdalīts kā atsevišķa zemes vienība, kurai vismaz ir piešķirts kadastra apzīmējums un veikta kadastrālā uzmērīšana;
         2. ceļš attiecīgajā posmā ir izbūvēts atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem (ar cieto segumu un labiekārtojumu), atbilstoši normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā nodota ekspluatācijā un kā inženierbūve reģistrēta nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā;
         3. zemes vienība nav kopīpašums.

**4. PAŠVALDĪBAS TIESĪBAS UN PIENĀKUMI**

* 1. Pašvaldībai ir pienākums:
     1. nodrošināt Detālplānojuma īstenošanas uzraudzību saskaņā ar normatīvajiem aktiem;
     2. izstrādājot jaunu teritorijas plānojumu, integrēt tajā Detālplānojumā paredzētos risinājumus un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, ja uz jauna Teritorijas plānojuma izstrādes brīdi Detālplānojuma īstenošana norit saskaņā ar Līgumā noteiktajiem termiņiem un noteikumiem;
     3. pieņemt normatīvajos aktos paredzētos lēmumus par atdalāmajām projektētajām zemes vienībām, lietošanas mērķa un adreses piešķiršanu, ievērojot Līguma 5.2.punkta nosacījumus;
     4. Pašvaldībai ir saistoši Līguma noteikumi, izsniedzot attiecīgās atļaujas projektēšanai un būvniecībai Detālplānojuma teritorijā;
     5. noslēgt pārjaunojuma Līgumu ar ikvienu personu, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru Detālplānojumā ietverto nekustamo īpašumu Līguma darbības laikā.
  2. Pašvaldība var lemt par zemes vienību Nr.30, Nr.31, Nr.32, Nr.33 un Nr.34 atsavināšanu pēc ceļa būvniecības un labiekārtošanas pilnīgas pabeigšanas un nodošanas ekspluatācijā, ja tiek panākta šāda vienošanās.

**5. ĪSTENOŠANAS TERMIŅI UN CITI NOTEIKUMI**

* 1. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina Detālplānojuma īstenošanu šādos termiņos:
     1. uzsāk Detālplānojuma īstenošanu, nodrošinot būvprojektu izstrādi teritorijas inženiertehniskai sagatavošanai un inženiertīklu izbūvei, 2 (divu) gadu laikā no Līguma abpusējas parakstīšanas;
     2. ielas izbūves 1.posmu (šķembu segums) un inženierkomunikāciju izbūvi līdz katrai apbūves zemes vienībai īsteno 5 (piecu) gadu laikā no Līguma abpusējas parakstīšanas;
     3. ielas izbūves 2.posmu (cietais segums) īsteno pēc inženierkomunikāciju izbūves visā plānoto ielu garumā, bet ne vēlāk kā 5 (piecu) gadu laikā no brīža, kad ir veikta zemes vienību apbūve;
  2. Zemes vienību sadale var tikt veikta vienlaikus visai Detālplānojuma teritorijai vai pa daļām, ievērojot nosacījumu, ka jaunizveidojamai zemes vienībai ir nodrošināta piekļuve no izbūvēta un ekspluatācijā nodota ceļa un ir izbūvēti un nodoti ekspluatācijā inženierkomunikāciju pievienojumi;
  3. Ēku būvniecība apbūves zemes vienībās var tikt uzsākta pēc tam, kad konkrētajai zemes vienībai nodrošināta fiziska un juridiska piekļuve pa izbūvētu un ekspluatācijā nodotu publiski lietojamu ceļu, un atbilstoši normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātam tehniskajam projektam ir izbūvēta elektroapgāde.
  4. Gāzes apgādes un elektronisko sakaru tīklu tehnisko projektu izstrādi un izbūvi, kā arī zemes vienību apbūvi, realizē jaunizveidoto zemes vienību īpašnieki saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem.
  5. Līdz centralizētās kanalizācijas un ūdensapgādes sistēmas izbūvei, jaunie zemes īpašnieki, ierīko lokālās ūdensapgādes un notekūdeņu ietaises katrs savā zemes vienībā, saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem.
  6. Ielas zemes vienības Nr.30, Nr.31, Nr.32, Nr.33. un Nr.34 ir atsavināma par labu Pašvaldībai, savstarpēji vienojoties, ievērojot Līguma 4.2. punkta nosacījumus.
  7. Detālplānojuma teritorijas apbūves laikā nedrīkst pasliktināt izmantoto ielu un pievedceļu tehnisko stāvokli, būvdarbu pasūtītājam ir pienākums nodrošināt (paredzot šo pienākumu būvdarbu veicējam), ka nekavējoties tiek novērsti radītie bojājumi.
  8. Detālplānojums uzskatāms par īstenotu pēc plānotās apbūves, ielu un inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā.
  9. Ja Detālplānojuma īstenotājs neievēro Līguma noteikumus vai ir beidzies Detālplānojuma īstenošanai noteiktais termiņš un tas nav pagarināts, Pašvaldībai ir tiesības no Detālplānojuma īstenotāja pieprasīt paskaidrojumus un pēc paskaidrojuma izvērtēšanas izskatīt jautājumu par apstiprinātā Detālplānojuma atzīšanu par spēku zaudējušu bez materiālo zaudējumu atlīdzināšanas Detālplānojuma īstenotājām.
  10. Gadījumā, ja tiek apstrīdēts vai pārsūdzēts Detālplānojums vai būvatļaujas, kas izsniegtas būvju būvniecībai Detālplānojuma teritorijā, Līguma 5.1 apakšpunktā noteiktie termiņi tiek apturēti. Pēc attiecīgās institūcijas lēmuma vai tiesas sprieduma spēkā stāšanās, Pašvaldībai un Detālplānojuma īstenotājam ir jāvienojas par jauniem Detālplānojuma īstenošanas termiņiem

**6. NEPĀRVARAMA VARA**

* 1. Līdzēji ir atbrīvoti no atbildības par Līguma pilnīgu vai daļēju neizpildi, ja šāda neizpilde radusies nepārvaramas varas vai ārkārtēja rakstura apstākļu rezultātā, kuru darbība sākusies pēc Līguma noslēgšanas un kuru nevarēja iepriekš ne paredzēt, ne novērst. Pie nepārvaramas varas vai ārkārtēja rakstura apstākļiem pieskaitāmi: stihiskas nelaimes, avārijas, epidēmijas, streiki, varas un pārvaldes institūciju rīcība, normatīvo aktu, kas būtiski ierobežo un aizskar Līdzēju tiesības un ietekmē uzņemtās saistības, pieņemšana un stāšanās spēkā.
  2. Līdzējam, kas atsaucas uz nepārvaramu varas vai ārkārtēja rakstura apstākļu darbību, nekavējoties par šādiem apstākļiem rakstveidā jāziņo otram līdzējam. Ziņojumā jānorāda, kādā termiņā, pēc viņa uzskata, ir iespējama un paredzama Līgumā paredzēto saistību izpilde, un pēc pieprasījuma, šādam ziņojumam ir jāpievieno izziņa, kuru izsniegusi kompetenta institūcija un, kura satur ārkārtējo apstākļu darbības apstiprinājumu un to raksturojumu.

**7. LĪGUMA SPĒKĀ STĀŠANĀS UN CITI NOTEIKUMI**

* 1. Līgums ir spēkā no parakstīšanas brīža un līdz Līgumā noteikto saistību pilnīgai īstenošanai vai Līguma izbeigšanai.
  2. Līgums nekavējoties zaudē spēku, ja Detālplānojums tiek atcelts vai atzīts par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts
  3. Līgums ir saistošs Līdzējiem un to saistību pārņēmējiem.
  4. Līgums ir pārjaunojams ar ikvienu personu, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru detālplānojumā ietverto nekustamo īpašumu Detālplānojuma spēkā esamības laikā. Ja Līgums netiek pārjaunots un tas būtiski ietekmē turpmāko Detālplānojuma realizāciju, Pašvaldībai ir tiesības apturēt Detālplānojuma īstenošanu un izskatīt jautājumu par tā atzīšanu par spēku zaudējušu.
  5. Strīdi, kas rodas Līguma neizpildes gadījumā, tiek risināti sarunu ceļā. Gadījumā, ja Līdzēji nespēj vienoties savstarpējo sarunu ceļā, strīdi risināmi tiesā atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošajos normatīvajos aktos noteiktai kārtībai.
  6. Jebkuri Līguma grozījumi un papildinājumi noformējami rakstveidā, jāparaksta Līdzējiem, jāpievieno Līgumam un tie uzskatāmi par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
  7. Līgums ir sagatavots un noformēts uz 5 (piecām) lapām, 2 (divos) eksemplāros, no kuriem vienu eksemplāru glabā Pašvaldība, bet otru Detālplānojuma īstenotājs.
  8. Līgums ir parakstīts elektroniski.

**8. LĪDZĒJI**

|  |  |
| --- | --- |
| **Pašvaldība:**  **Mārupes novada pašvaldība**  Nod. maks. reģ. Nr. 90000012827  adrese: Daugavas iela 29, Mārupe,  Mārupes novads, LV – 2167  AS „SEB BANKA” Āgenskalna filiāle  Konts: LV69UNLA0003011130405  Kods: UNLALV2X    (paraksts)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Izpilddirektora vietniece Ilze Krēmere | **Detālplānojuma īstenotājs:**  **SIA Saulessalas**  Reģ.Nr. 40003852020,  Adrese: Beberbeķu 9. līnija 10, Rīga, LV-1029  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  valdes priekšsēdētājs Eide Roger |