

ADMINISTRATĪVAIS LĪGUMS Nr. _____
par nekustamā īpašuma „Pilāri”, Mārupē, Mārupes novadā (kadastra Nr.80760030049)
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 attīstības un vides jautājumos Ilze Krēmere, no vienas puses, un

nekustamā īpašuma “Pilāri”, Mārupē, Mārupes novadā, kadastra Nr.80760030049, īpašnieks A.L., personas kods [...], kuru uz 2022.gada 20.janvāra pilnvaras pamata pārstāv G.Z., personas kods [...], un Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "KALISTA", reģ.Nr.40003513764, tās valdes locekļa K.S. personā, (turpmāk – **Detālplānojuma īstenotājs**), 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 2024.gada 28.februāra lēmumu Nr.33 “Par nekustamā īpašuma “Pilāri”, Mārupē, Mārupes novadā (kadastra Nr.80760030049) detālplānojuma apstiprināšanu”,

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

1. LĪGUMĀ LIETOTIE TERMIŅI:

1.1. Detālplānojums - nekustamā īpašuma “Pilāri”, Mārupē, Mārupes novadā (kadastra Nr.80760030049) detālplānojums, kas apstiprināts ar Mārupes novada pašvaldības domes 2024.gada 28.februāra lēmumu Nr.33

1.2. Apbūves noteikumi - Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi.

1.3. Detālplānojuma teritorija - Mārupes novada teritorija nekustamā īpašuma “Pilāri”, Mārupē, Mārupes novadā (kadastra Nr.80760030049) robežās.

2. LĪGUMA PRIEKŠMETS

2.1. 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

3.1. 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.

3.2. Detālplānojumu atļauts īstenot vienlaikus visā teritorijā vai pa kārtām, ievērojot Detālplānojuma Grafiskās daļas kartēs noteikto zemes vienību numerāciju, un ievērojot nosacījumu, ka jaunu zemes vienību izveide un apbūve atļauta tikai tādās zemes vienībās, līdz kurām ir izbūvēts un nodots ekspluatācijā ceļš vismaz ar šķembu segumu un galvenās inženierkomunikācijas (elektroapgāde, centralizētā ūdensapgāde un centralizētā sadzīves kanalizācija).

3.3. Detālplānojuma īstenotājs veic Detālplānojuma teritorijas izbūvi (inženiertehnisko sagatavošanu):

3.3.1. izstrādā visu plānoto ielu, inženierkomunikāciju un visai teritorijai vienotas meliorācijas sistēmas pārkārtošanas un lietus ūdens novadīšanas sistēmas būvprojektus, paredzot būvprojektos iespēju detālplānojuma teritorijā izbūvēto infrastruktūru nodot ekspluatācijā pa daļām;

3.3.2. izbūvē Detālplānojumā paredzētās ielas, paredzot iespēju veikt ielu izbūvi un nodošanu ekspluatācijā pa posmiem:

- 1.posms – ielas izbūve ar šķembu segumu, paredzot meliorācijas sistēmu aizsardzību, lietus ūdens novadīšanu no ielas braucamās daļas un galvenās inženierkomunikācijas;
- 2.posms – ielas cietais segums, gājēju ietves izbūve, ielu apgaismojums un apstādījumu ierīkošana;

3.3.3. izbūvē un nodod ekspluatācijā nepieciešamās inženierkomunikācijas (vismaz centralizētais ūdensvads, centralizētā sadzīves kanalizācija, elektroapgādes tīkli), nodrošinot pieslēgumu izbūvi līdz komunikāciju pievienojuma vietai novada centralizētajiem tīkliem un nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no dzīvojamās apbūves zemes vienībām, un ierīkojot ugunsdzēsības hidrants;

3.4. 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.

3.5. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina labiekārtojuma izveidi zemes vienībā Nr.21.

3.6. Detālplānojuma īstenotājs apmaksā visus ar Detālplānojuma īstenošanu saistītos izdevumus (izņemot 5.6, 5.7 un 5.8 punktus 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 ietvertu nekustamo īpašumu vai tā daļu Līguma darbības laikā).

3.7. Izbūvētās ielas to sarkano līniju robežās, inženierkomunikācijas līdz piederības robežai un publiskās labiekārtotās ārtelpas teritoriju zemes vienībā Nr.21 Detālplānojuma īstenotājs apsaimnieko un uztur par saviem finanšu līdzekļiem, līdz īpašuma tiesību izbeigšanas brīdim.

3.8. Detālplānojuma īstenotājs neliedz pieslēguma iespēju detālplānojuma teritorijā izbūvētajām komunikācijām, ja to izbūve nepieciešama pakalpojuma nodrošināšanai citos īpašumos.

3.9. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina, ka līdz zemes vienību apbūves uzsākšanai Detālplānojuma teritorija ir sakopta un uzturēta kārtībā.

3.10. 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.

3.11. Izveidojot jaunas apbūves zemes vienības, līdz brīdim, kad detālplānojuma ietvaros izbūvētās ielas ir atsavinātas Pašvaldībai, Detālplānojuma īstenotājam ir pienākums tās fiziski un juridiski nodrošināt ar piekļuvi. Piekļuvi nodrošina atsavinot zemes vienības Nr.22, Nr.23 un Nr.24 pašvaldībai, vai nosakot izbūvētajām ielām pašvaldības nozīmes ielas statusu saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 8.¹panta regulējumu.

3.12. Detālplānojuma īstenotājam ir tiesības:

3.12.1. Veikt Detālplānojuma paredzēto zemes vienību nodalīšanu atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem ievērojot šī Līguma noteikumus;

- 3.12.2. Pēc ārējo inženierkomunikāciju izbūves projektēto ielu teritorijā atsavināt izbūvēto un ekspluatācijā nodoto infrastruktūru komunikāciju turētājiem, savstarpēji vienojoties;
- 3.12.3. Pēc plānoto ielu un inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā, atsavināt Pašvaldībai zemi un izbūvētās inženierbūves zemes vienības Nr.22 Nr.23 un Nr.24 (Autotransporta infrastruktūras objekta teritorijas). Ierosināt nodot Pašvaldības īpašumā var tikai tādas zemes vienības, kuras vienlaikus atbilst visām prasībām:
- 3.12.3.1. tā ir izdalīta kā atsevišķa zemes vienība(-ās), kurai vismaz ir piešķirts kadastra apzīmējums un veikta kadastrālā uzmērīšana;
- 3.12.3.2. iela attiecīgajā posmā ir izbūvēta atbilstoši to būvniecības ieceres dokumentācijā norādītam risinājumam, nodota ekspluatācijā un kā inženierbūve reģistrēta nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā;
- 3.12.3.3. ja atsavināšanai piedāvātais īpašums ir kopīpašums, atsavināšanas process ir ierosināts uz visām atsavināmā nekustamā īpašuma domājamām daļām vienlaikus.
- 3.12.4. Atsavināt Pašvaldībai labiekārtotās publiskās ārtelpas teritoriju (zemes vienība Nr.21) pēc tās izdalīšanas atsevišķā zemes vienībā.

4. PAŠVALDĪBAS TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 4.1. Pašvaldībai ir pienākums:
- 4.1.1. nodrošināt Detālplānojuma īstenošanas uzraudzību saskaņā ar normatīvajiem aktiem;
- 4.1.2. izstrādājot jaunu teritorijas plānojumu, integrēt tajā Detālplānojumā paredzētos risinājumus un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus pēc būtības, ja uz jauna Teritorijas plānojuma izstrādes brīdi Detālplānojuma īstenošana norit saskaņā ar Līgumā noteiktajiem termiņiem un noteikumiem;
- 4.1.3. pieņemt normatīvajos aktos paredzētos lēmumus par atdalāmajām projektētajām zemes vienībām, lietošanas mērķa un adreses piešķiršanu, ievērojot Līguma 5.5.punkta nosacījumus.
- 4.1.4. lemt par pašvaldības nozīmes ielas statusa noteikšanu izbūvētajām ielām saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 8.¹ panta regulējumu, neparedzot ielas apsaimniekošanu un uzturēšanu par pašvaldības līdzekļiem, līdz brīdim, kad iela tiek atsavināta Pašvaldībai;
- 4.1.5. noslēgt pārjaunojuma Līgumu ar ikvienu personu, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru Detālplānojumā ietverto nekustamo īpašumu Līguma darbības laikā;
- 4.1.6. Pašvaldībai ir saistoši Līguma noteikumi, izsniedzot attiecīgās atļaujas projektēšanai un būvniecībai Detālplānojuma teritorijā.
- 4.2. Pašvaldībai ir pienākums lemt par zemes vienību Nr.22, Nr.23 un Nr.24 (Detālplānojuma ielas) atsavināšanu pēc ielas būvniecības un labiekārtošanas pilnīgas pabeigšanas un nodošanas ekspluatācijā, ja tiek panākta šāda vienošanās, un pie nosacījuma, ka ir apbūvētas vismaz 80% apbūvei paredzētās zemes vienības attiecīgajā ielas posmā. Šis pienākums attiecināms uz zemes vienību Nr.24, tikai pie nosacījuma, ja ielas atsavināšanu Pašvaldībai ierosinājuši visu ielas sarkano līniju robežās esošo zemes vienību īpašnieki.
- 4.3. Pašvaldība var lemt par zemes vienību Nr.22, Nr.23 un Nr.24 (Detālplānojuma ielas) atsavināšanu pēc inženierkomunikāciju un ielu ar šķembu segumu izbūves un nodošanas ekspluatācijā, ja tiek panākta šāda vienošanās.
- 4.4. Pašvaldība neuzņemas saistības noteiktā termiņā veikt ielas izbūvi ar cieto segumu, izbūvējot arī paredzēto labiekārtojumu - gājēju ietves un apgaismojumu, ja tā pārņem īpašuma tiesības uz ielu zemes vienībām saskaņā ar Līguma 4.3 punktu.
- 4.5. Pašvaldībai ir tiesības lemt par zemes vienības Nr.21 atsavināšanu pēc labiekārtojuma izveides vai uzreiz pēc zemes vienības nodalīšanas, savstarpēji vienojoties.

5. ĪSTENOŠANAS TERMIŅI UN CITI NOTEIKUMI

- 5.1. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina Detālplānojuma īstenošanu šādos termiņos:

5.1.1. uzsāk Detālplānojuma īstenošanu, nodrošinot būvprojektu izstrādi ielu un galveno inženierkomunikāciju izbūvei un vienota meliorācijas pārkārtošanas risinājuma īstenošanai, 2 (divu) gadu laikā no Līguma abpusējas parakstīšanas;

5.1.2. ielas izbūves 1.posmu (šķembu segums un lietusūdeņu atvade un meliorācijas risinājumi) un galveno inženierkomunikāciju izbūvi īsteno 6 (sešu) gadu laikā no Līguma abpusējas parakstīšanas;

5.1.3. ielas izbūves 2.posmu (cietais segums ar paredzēto labiekārtojumu - gājēju ietves un apgaismojums), ne vēlāk kā 3 (trīs) gadu laikā pēc tam, kad veikta 80% apbūve.

5.2. Pirms ielas izbūves zemes vienībā Nr.24, Detālplānojuma īstenoājais normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodrošina būvprojekta saskaņošanu ar to zemes vienību, kuru teritoriju skar ielas brauktuves, ietves vai inženierkomunikāciju izbūve, īpašniekiem.

5.3. Meliorācijas sistēmas projektēšanas un būvniecības darbu īstenošana jānodrošina pirms vai vienlaikus ar citu inženierkomunikāciju un ielas izbūvi. Pēc meliorācijas sistēmas pārbūves pabeigšanas un nodošanas ekspluatācijā, pārbūvi normatīvajos aktos noteiktā kārtībā reģistrē meliorācijas kadastra informācijas sistēmā.

5.4. Ielu un galveno inženierkomunikāciju izbūve var tikt īstenota vienlaikus visā Detālplānojuma teritorijā vai pa kārtām, nodrošinot pieslēgumu izbūvi līdz komunikāciju pievienojuma vietai novada centralizētajiem tīkliem un pieslēguma iespējas katrai no projektētajām dzīvojamās apbūves zemes vienībām. Izbūves kārtu sadalījumu nosaka būvprojektā, paredzot iespēju nodot ekspluatācijā katru izbūves kārtu atsevišķi. Veicot ielas izbūvi pa daļām, izbūvētā ielas posma galā izbūvējams pagaidu apgriešanās laukums.

5.5. Zemes vienību sadale un reģistrācija zemesgrāmatā var tikt veikta vienlaikus visai Detālplānojuma teritorijai vai pa daļām pēc Pašvaldības domes lēmuma par adresu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa piešķiršanu jaunveidotajām zemes vienībām, ievērojot nosacījumu, ka jaunizveidojamai zemes vienībai ir nodrošināta piekļuve no izbūvētas un ekspluatācijā nodotas ielas un līdz tai ir izbūvētas un nodotas ekspluatācijā galvenās inženierkomunikācijas (centralizētā sadzīves notekūdeņu kanalizācija, centralizētā ūdensapgāde, elektroapgāde).

5.6. Ēku projektēšana un būvniecība katrā no detālplānojuma teritorijas izdalītajām zemes vienībām var tikt organizēta individuāli, pēc izdalīto zemes vienību reģistrācijas zemesgrāmatā, ja konkrētajai zemes vienībai nodrošināta fiziska un juridiska piekļuve pa izbūvētu un ekspluatācijā nodotu publiski lietojamu ielu (izpildīts līguma 3.11.punkts), nodrošināta centralizētās ūdensapgādes un centralizētās kanalizācijas pieslēguma iespēja, un atbilstoši normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātam tehniskajam projektam ir izbūvēta elektroapgāde.

5.7. 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.

5.8. Drenāžas pārkārtošanas un lietus ūdens uztveršanas un novadīšanas risinājumi attiecīgajā zemes vienībā, paredzami pie ēku būvprojektu izstrādes.

5.9. Zemes vienības Nr.22, Nr.23 un Nr.24 (ielas) ir atsavināmas par labu Pašvaldībai savstarpēji vienojoties un pēc attiecīga Pašvaldības domes lēmuma pieņemšanas ievērojot Līguma 4.2 un 4.3 punktu noteikumus, līdz tam nosakāms pašvaldības nozīmes ielas statuss bez uzturēšanas pienākuma Pašvaldībai.

5.10. 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.

5.11. Detālplānojums uzskatāms par īstenotu pēc ielu un galveno inženierkomunikāciju (elektroapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli) izbūves un nodošanas ekspluatācijā, un plānotās apbūves īstenošanas.

5.12. Ja Detālplānojuma īstenoājais 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.

5.13. 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

6.1. 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, karastāvoklis, streiki, varas un pārvaldes institūciju rīcība, normatīvo aktu, kas būtiski ierobežo un aizskar Līdzēju tiesības un ietekmē uzņemtas saistības, pieņemšana un stāšanās spēkā.

6.2. 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

7.1. Līgums ir spēkā no Līguma noslēgšanas brīža un līdz Līgumā noteikto saistību pilnīgai īstenošanai vai Līguma izbeigšanai.

7.2. Līgums ir uzskatāms par īstenotu pēc ielu un inženierkomunikāciju nodošanas ekspluatācijā, zemesgabalu pilnīgas sadales, un publiskās infrastruktūras atsavināšanas pašvaldībai vai pakalpojuma sniedzējam.

7.3. Līgums nekavējoties zaudē spēku, ja Detālplānojums tiek atcelts vai atzīts par spēku zaudējušu.

7.4. Līgums ir saistošs Līdzējiem.

7.5. Līgums ir pārjaunojams ar ikvienu personu, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru Detālplānojumā ietvertu nekustamo īpašumu Līguma darbības 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 saskaņā ar Līguma 5.12. punktu.

7.6. 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.

7.7. Līdzējiem ir tiesības veikt nepieciešamās tikšanās, pārrunas, kā arī izpildīt citas saskaņotas darbības, kas saistītas ar Līguma izpildi. Līguma teksts var tikt mainīts un papildināts, Līdzējiem savstarpēji vienojoties. Jebkuri Līguma grozījumi un papildinājumi noformējami rakstveidā, jāparaksta viesiem Līdzējiem, jāpievieno Līgumam un tie uzskatāmi par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

7.8. Līgums ir izstrādāts un noformēts uz 5 (piecām) lapaspusēm un parakstīts elektroniski.

8. LĪDZĒJI

Pašvaldība:

Detālplānojuma īstenotājs:

Mārupes novada pašvaldība

Nod. maks. reģ. Nr. 90000012827

A.L.,

personas kods: [...],

adrese: Daugavas iela 29, Mārupe,
Mārupes novads, LV – 2167
AS „SEB BANKA” Āgenskalna filiāle
Konts: LV69UNLA0003011130405
Kods: UNLALV2X

(paraksts)

Izpilddirektora vietniece attīstības un vides
jautājumos Ilze Krēmere

adrese: [...],
kuru uz 20.01.2022. pilnvaras Nr.165 pamata
pārstāv G.Z.,
personas kods [...]

(paraksts)

G.Z.

SIA "KALISTA",
reģ.Nr.40003513764,
Adrese: Tīnūžu šoseja 3,
Ikšķile, Ogres nov., LV-5052

(paraksts)

valdes loceklis K.S.