

Pielikums
Mārupes novada pašvaldības domes
2023.gada 25.janvāra
lēmumam Nr.44 (sēdes protokols Nr.2)

ADMINISTRATĪVAIS LĪGUMS Nr. _____
par nekustamā īpašuma “Zvaigznāji”, kadastra Nr.80760120736, Vētras, Mārupes
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 izpilddirektors _____, no vienas puses, un **nekustamā īpašuma “Zvaigznāji”**, kadastra Nr.80760120736, Vētras, Mārupes pagastā, Mārupes novadā, īpašnieks sabiedrība ar ierobežotu atbildību "BALTIC SUPPORT SERVICE", reģistrācijas numurs 40003741064, juridiskā adrese: Zemgales iela 47-62, Olaine, Olaines nov., LV-2114, (turpmāk – **Detālplānojuma īstenotājs**), kuru saskaņā ar statūtiem pārstāv tās valdes loceklis _____, 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 2023.gada __janvāra lēmumu Nr. __ “Par nekustamā īpašuma “Zvaigznāji”, kadastra Nr.80760120736, Vētras, Mārupes pagastā, Mārupes novadā detālplānojuma apstiprināšanu”,

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

1. LĪGUMĀ LIETOTIE TERMIŅI:

1.1. Detālplānojums – nekustamā īpašuma “Zvaigznāji”, kadastra Nr.80760120736, Vētras, Mārupes pagastā, Mārupes novadā, detālplānojums, kas apstiprināts ar Mārupes novada pašvaldības domes 2023.gada __janvāra lēmumu Nr. __.

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

1.3. Detālplānojuma teritorija - Mārupes novada teritorija nekustamā īpašuma “Zvaigznāji”, kadastra Nr.80760120736, Vētras, Mārupes pagastā, Mārupes novadā, 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, saskaņā ar Detālplānojuma realizācijas kārtību un Līguma nosacījumiem, ievērojot Detālplānojuma Grafiskās daļas kartēs noteikto zemes vienību numerāciju;

3.3. Detālplānojuma īstenotājs veic Detālplānojuma teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu:

3.3.1. izstrādā tehniskos projektus un izbūvē Detālplānojumā projektēto Zvaigznāju ielu un Ziedoņkalnu ielu (detālplānojuma robežās), paredzot iespēju veikt ielu izbūvi pa posmiem:

- 1.posms – ielas izbūve ar šķembu segumu, paredzot meliorācijas sistēmu aizsardzību un lietus ūdens novadīšanu no ielas braucamās daļas,
- 2.posms – Zvaigznāju ielas cietais segums, gājēju ietves izbūve, apstādījumu ierīkošana un ielu apgaismojums (apgaismes stabu uzstādīšana), pēc inženiertīklu izbūves visā Zvaigznāju ielas garumā;

3.3.2. veic SIA “Tet” akas nomaiņu un izbūvi pieslēguma vietā pie Rožu ielas vienlaikus ar Zvaigznāju ielas izbūvi šķembu līmenī;

3.3.3. izstrādā tehniskos projektus un izbūvē 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. Zemes vienība Nr.35 izdalāma kā atsevišķa zemes vienība, neveidojot atsevišķu nekustamo īpašumu, bet paredzot tās pievienošanu pašvaldības īpašumam Rožu iela.

3.5. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina labiekārtojuma izveidi zemes vienībā Nr.1.

3.6. Detālplānojuma īstenotājs apmaksā visus ar Detālplānojuma īstenošanu saistītos izdevumus (izņemot 5.5., 5.6 un 5.7.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 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 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 un neliedz izbūvēt komunikācijas Ziedoņkalna ielā, ja to izbūve ielu sarkano līniju teritorijā 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 nosakot izbūvētajām ielām pašvaldības nozīmes ielas statusu saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 8.¹panta regulējumu.

3.12. Detālplānojuma īstenošanai ir tiesības:

3.12.1. Veikt Detālplānojuma paredzēto zemes vienību robežu pārkārtošanu un ielas zemes vienību nodalīšanu atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem un Detālplānojuma realizācijas kārtībā noteiktajam;

3.12.2. Pēc ārējo inženierkomunikāciju izbūves projektēto ielu teritorijā atsavināt izbūvēto un ekspluatācijā nodoto infrastruktūru komunikāciju turētājiem, savstarpēji vienojoties;

3.12.3. Atsavināt Pašvaldībai Rožu ielas daļu ielas sarkano līniju robežās (plānotā zemes vienība Nr.35) un labiekārtotās publiskās ārtelpas teritoriju (zemes vienība Nr.1).

3.12.4. Pēc plānoto ielu un inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā, atsavināt Pašvaldībai zemes vienības Nr.36. un Nr.42 (Autotransporta infrastruktūras objekta teritorijas) un izbūvēto inženierbūvi, kā arī zemi un izbūvētās inženierbūves zemes vienībās Nr.37, Nr.38, Nr.39, Nr.40 un Nr.41 (Zvaigznāju ielas strupceļu posmi). Ierosināt nodot Pašvaldības īpašumā var tikai tādu ielu, kura vienlaikus atbilst visām prasībām:

3.12.4.1. tā ir izdalīta kā atsevišķa zemes vienība, kurai vismaz ir piešķirts kadastra apzīmējums un veikta kadastrālā uzmērīšana;

3.12.4.2. iela attiecīgajā posmā ir izbūvēta atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem (Zvaigznāju iela ar cieta segumu un labiekārtojumu, Ziedoņkalnu iela vismaz šķembu seguma līmenī), atbilstoši normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā nodota ekspluatācijā un kā inženierbūve reģistrēta nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā;

3.12.4.3. zemes vienība nav kopīpašums.

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, 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 5.4.punkta nosacījumus;

4.1.4. Pašvaldībai ir saistoši Līguma noteikumi, izsniedzot attiecīgās atļaujas projektēšanai un būvniecībai Detālplānojuma teritorijā;

4.1.5. noslēgt pārjaunojuma Līgumu ar ikvienu personu, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru Detālplānojumā ietverto nekustamo īpašumu Līguma darbības laikā.

4.2. Pašvaldība var lemt par zemes vienības Nr.36 (projektētā Zvaigznāju iela), kā arī Pašvaldībai ir tiesības lemt par zemes vienību Nr.37, Nr.38, Nr.39, Nr.40 un Nr.41 (Zvaigznāju ielas strupceļu posmi) atsavināšanu pēc ielas būvniecības un labiekārtošanas pilnīgas pabeigšanas un nodošanas ekspluatācijā, ja tiek panākta šāda vienošanās.

4.3. Pašvaldība var lemt par zemes vienības Nr.42 (projektētā Ziedoņkalnu iela) atsavināšanu pēc ielas būvniecības zemes klātnes līmenī ar šķembu segumu pabeigšanas un nodošanas ekspluatācijā, ja tiek panākta šāda vienošanās.

4.4. Pašvaldībai ir tiesības lemt par zemes vienības Nr.35 atsavināšanu pēc tās izdalīšanas atsevišķā zemes vienībā un līguma 3.3.2. punkta izpildes;

4.5. Pašvaldībai ir tiesības lemt par zemes vienības Nr.1 atsavināšanu pēc labiekārtojuma izveides vai uzreiz pēc zemes vienības nodalīšanas, savstarpēji vienojoties.

5. ĪSTENOŠANAS TERMIŅI UN CITI NOTEIKUMI

5.1. Detālplānojuma īstenošajam nodrošina Detālplānojuma īstenošanu šādos termiņos:

5.1.1. uzsāk Detālplānojuma īstenošanu, nodrošinot būvprojektu izstrādi ielu un galveno inženierkomunikāciju izbūvei, 3 (trīs) gadu laikā no Līguma abpusējas parakstīšanas;

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

5.1.3. ielas izbūves 2.posmu (cietais segums) īsteno pēc galveno inženierkomunikāciju izbūves visā Zvaigznāju ielas garumā, bet ne vēlāk kā 6 (sešu) gadu laikā no brīža, kad ir veikta vismaz 75% zemes vienību apbūve;

5.1.4. Zemes vienība Nr.35 tiek izdalīta atsevišķā zemes vienībā 3 (trīs) gadu laikā no Līguma abpusējas parakstīšanas, bet ne vēlāk kā tiek uzsākta zemes vienību sadale Detālplānojuma ietvaros;

5.2. 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;

5.3. Vienlaikus ar Zvaigznāju ielas izbūves pēdējo kārtu, ir jānodrošina Ziedoņkalnu ielas izbūve vismaz šķembu seguma līmenī, ievērojot sekojošus nosacījumus:

5.3.1. posmā, kas nodrošina Zvaigznāju ielas savienojumu ar blakus esošajā nekustamajā īpašumā "Roņu iela 23" (kadastra apzīmējums 8076 012 0983) projektētās Ziedoņkalnu ielas daļu, jāizbūvē grāvja šķērsojums, savienojot brauktuves, zemesgabalu īpašniekiem savstarpēji vienojoties;

5.3.2. Ziedoņkalnu ielas galā pie īpašuma "Gaiļi-1" (kadastra apzīmējums 8076 012 0682) pieļaujams pagaidu risinājums – pagaidu apgriešanās laukums, ja līdz būvprojekta izstrādei teritorijā nav apstiprināts detālplānojums īpašuma sadalei.

5.4. Zemes vienību sadale var tikt veikta vienlaikus visai Detālplānojuma teritorijai vai pa daļām, ievērojot nosacījumu, ka jaunizveidojamai zemes vienībai ir nodrošināta piekļuve no izbūvētas un ekspluatācijā nodotas ielas un ir izbūvēti un nodoti ekspluatācijā galveno inženierkomunikāciju - centralizētā sadzīves notekūdeņu kanalizācija, centralizētā ūdensapgāde, elektroapgāde, pievienojumi (zemes vienībai Nr.33 var tikt saglabāts esošais ūdensvada pievienojums no Rožu ielas vai projektējams jauns pievads no Zvaigznāju ielas).

5.5. Ēku būvniecība apbūves zemes vienībās var tikt uzsākta pēc tam, kad tā izveidota kā atsevišķa zemes vienība, 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.

5.6. 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.

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

5.8. Zemes vienības Nr.35., Nr.36. un Nr.42 (ielas daļas) un zemes vienība Nr.1. (labiekārtotā ārtelpa) ir atsavināmas par labu Pašvaldībai, savstarpēji vienojoties, ievērojot Līguma 4.2, 4.3, 4.4 un 4.5 punktu nosacījumus.

5.9. 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.

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

5.11. 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. Ar brīdi, kad Detālplānojums tiek atzīts par spēku zaudējušu atbilstoši Līguma šim punktam, tiek apturēti visi uzsāktie un nepabeigtie būvdarbi saskaņā ar Līgumu, kā arī tiek aizliegta jebkādu citu būvdarbu uzsākšana Detālplānojuma teritorijā līdz jauna Detālplānojuma spēkā stāšanās brīdim.

5.12. 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, streiki, varas un pārvaldes institūciju rīcība, normatīvo aktu, kas būtiski ierobežo un aizskar Līdzēju tiesības un ietekmē uzņemtās 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 galveno inženierkomunikāciju (ārējās elektroapgādes tīklu, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli) nodošanas ekspluatācijā, zemesgabalu pilnīgas sadales un apbūves, 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 un to saistību pārņēmējiem.

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 5.11. 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:

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*)

Izpilddirektors _____

Detālplānojuma īstenotājs:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "BALTIC SUPPORT SERVICE",

reģistrācijas numurs 40003741064,

adrese: Zemgales iela 47-62

Olaine, Olaines nov., LV-2114

(paraksts)

Valdes loceklis