*Pielikums*

*Mārupes novada pašvaldības domes*

*2025.gada 28. maija lēmumam Nr.48*

*(sēdes protokols Nr.8)*

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

par nekustamā īpašuma “Jaunalekši", Spuņciemā, Salas pagastā, Mārupes novadā (kadastra Nr. 80880050102) detālplānojuma īstenošanas kārtību

(*līgums saskaņots ar īpašnieci*)

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 “Jaunalekši", Spuņciemā, Salas pagastā, Mārupes novadā (kadastra Nr. 80880050102), īpašniece [I. S.], personas kods […], (turpmāk – Detālplānojuma īstenotāja), 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 2025.gada 28. maija lēmumu Nr. \_\_ “Par nekustamā īpašuma “Jaunalekši", Spuņciemā, Salas pagastā, Mārupes novadā (kadastra Nr. 80880050102), detālplānojuma apstiprināšanu”,

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

1. LĪGUMĀ LIETOTIE TERMIŅI:

1.1. Detālplānojums - nekustamā īpašuma “Jaunalekši", Spuņciemā, Salas pagastā, Mārupes novadā (kadastra Nr. 80880050102), detālplānojums, kas apstiprināts ar Mārupes novada pašvaldības domes 2025.gada 28. maija lēmumu Nr. \_\_ “Par nekustamā īpašuma “Jaunalekši", Spuņciemā, Salas pagastā, Mārupes novadā (kadastra Nr. 80880050102), detālplānojuma apstiprināšanu”.

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

1.3. Detālplānojuma teritorija - Mārupes novada teritorija nekustamā īpašuma Par nekustamā īpašuma “Jaunalekši", Spuņciemā, Salas pagastā, Mārupes novadā (kadastra Nr. 80880050102), detālplānojuma apstiprināšanu, 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 īstenotāja 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 tā teritorijā vai pa kārtām, saskaņā ar Detālplānojuma realizācijas kārtību un Līguma nosacījumiem, ievērojot Detālplānojuma Grafiskās daļas kartēs noteikto zemes vienību numerāciju;

3.3. Detālplānojuma īstenotāja veic Detālplānojuma teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu un apbūvi:

3.3.1. izstrādā normatīvajos aktos paredzētos projektus 10 (desmit) gadu laikā no Līguma abpusēja parakstīšanas brīža), veic teritorijas inženierizpētes darbus, zemes virskārtas izlīdzināšanu. Nepieciešamības gadījumā, veic meliorācijas sistēmas pārkārtošanu un datu reģistrēšanu meliorācijas kadastra informācijas sistēmā;

3.3.2. 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 (Pieslēgvieta maģistrālajam vadam būs pieejama 2025.gadā) un nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no dzīvojamās apbūves zemes vienībām un ierīkojot ugunsdzēsības hidrantus, ja nepieciešams;

3.3.3. izstrādā tehniskos projektus, izbūvē Detālplānojumā paredzētās ielas (ieskaitot to nodošanu ekspluatācijā), paredzot iespēju veikt ielu izbūvi un nodošanu ekspluatācijā pa posmiem:

* 1.posms – ielas izbūve ar šķembu vai grants segumu, piebraukšanas nodrošināšanai pie visiem plānotajiem apbūves zemesgabaliem, un lietus ūdens atvades risinājumu, ievalku, kas savienojamas ar ūdensnoteku. Ielas pieslēguma izbūve pašvaldības ceļam- Dambja ceļam, izbūvējot caurteku. Izbūvi veic pirms teritorijas reālās sadales atsevišķās zemes vienībās, ko īsteno 10 (desmit) gadu laikā no Līguma abpusējas parakstīšanas;
* 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 10 (desmit) gadu laikā no brīža, kad ir veikta vismaz 75% zemes vienību apbūve.

3.4. 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;

3.5. Izbūvē un nodod ekspluatācijā ielas apgaismojumu.

3.6. nodrošina vairākpakāpju koku un krūmu stādījumus piesārņojuma ietekmes mazināšanai Zemes vienībā Nr. 15 gar robežu ar notekūdeņu attīrīšanas iekārtas zemes vienību.

3.7. Pēc piekļuves nodrošināšanas, kad ir izbūvēta Krauklīšu iela vai Krauklīšu ielas posms Detālplānojuma teritorijā, izveidots jaunveidojamās ielas pieslēgums Krauklīšu ielai, veicama Zemes vienības Nr.4. nodalīšana un reģistrēšana Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

3.8. 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.

3.9. Detālplānojuma īstenotāja nodrošina projektēto zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu, zemes lietošanas veidu un mērķu aktualizāciju, zemes vienību reģistrāciju nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un reģistrāciju zemesgrāmatā.

3.10. Detālplānojuma īstenotāja apmaksā visus ar Detālplānojuma īstenošanu saistītos izdevumus (izņemot 5.5. un 5.6.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).

3.11. Izbūvētās ielas to sarkano līniju robežās un inženierkomunikācijas līdz piederības robežai, Detālplānojuma īstenotāja apsaimnieko un uztur par saviem finanšu līdzekļiem, līdz īpašuma tiesību izbeigšanas brīdim.

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

3.12. Vienlaikus ar daļēju vai pilnu īpašumtiesību maiņu uz Detālplānojumā ietvertajiem nekustamajiem īpašumiem, Detālplānojuma īstenotājas pienākums ir informēt ikvienu Detālplānojumā ietvertā nekustamā īpašuma ieguvēju par noslēgto Līgumu un tā noteikumiem.

3.13. Izveidojot jaunas apbūves zemes vienības, līdz brīdim, kad detālplānojuma ietvaros izbūvētās ielas pēc abpusējas vienošanās panākšanas tiks atsavinātas Pašvaldībai, Detālplānojuma īstenotājai ir pienākums tās fiziski un juridiski nodrošināt ar piekļuvi. Piekļuvi nodrošina nosakot izbūvētajām ielām pašvaldības nozīmes ielas statusu saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 8.1 panta regulējumu.

3.14. Detālplānojuma īstenotājai ir tiesības:

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

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

3.14.3. pēc plānoto ielu un inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā, atsavināt Pašvaldībai zemes vienības Nr.16 un Nr.17 (Autotransporta infrastruktūras objekta teritorijas). Ierosināt nodot Pašvaldības īpašumā var tikai tādu ielu, kura vienlaikus atbilst visām prasībām:

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

3.14.3.2.iela attiecīgajā posmā ir izbūvēta atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem (ar cieto segumu, apgaismojumu un labiekārtojumu), atbilstoši normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā nodota ekspluatācijā un kā inženierbūve reģistrēta nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā;

3.14.3.3. ja zemes vienība ir kopīpašums, tad ir jābūt visu kopīpašnieku piekrišanai.

3.15.izmantot nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus atbilstoši spēkā esošiem Pašvaldības saistošajiem noteikumiem, ja konstatējama atbilstība kritērijiem par publiskai lietošanai paredzētas infrastruktūras izbūvi vai pārbūvi (t.sk. ārpus detālplānojuma teritorijas), kas nodota pašvaldības vai tās dibinātās kapitālsabiedrības īpašumā.

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 5.2.punkta nosacījumus.

4.1.4. lemt par pašvaldības nozīmes ielas statusa noteikšanu izbūvētajām ielām saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 8.1panta 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 tiesības savstarpēji vienojoties ar zemes vienību Nr.16 un Nr.17 īpašnieku, lemt par zemes vienību Nr.16 un Nr.17 (Autotransporta infrastruktūras objekta teritorija) atsavināšanu pēc ielas būvniecības un labiekārtošanas pilnīgas pabeigšanas, ko apliecina akts par ceļa nodošanu ekspluatācijā.

4.3. Pašvaldībai ir tiesības, vienlaikus ar ielas nodibināšanu, lemt par pašvaldības nozīmes ielas/ceļa statusa piešķiršanu ar atsevišķu administratīvo aktu (pašvaldības domes lēmumu) pēc ielas izbūves un nodošanas ekspluatācijā.

5. ĪSTENOŠANAS TERMIŅI UN CITI NOTEIKUMI

5.1. Detālplānojuma īstenotāja 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, 10 (desmit) 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 10 (desmit) 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 10 (desmit) gadu laikā pēc tam, kad veikta 75% apbūve.

5.2. 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;

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.

5.5. 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, nodrošināta centralizētās ūdensapgādes un centralizētās kanalizācijas pieslēguma iespēja un atbilstoši normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātam tehniskajam projektam ir izbūvēta elektroapgāde.

5.6. 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.

5.9. 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 inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā.

5.11. Ja Detālplānojuma īstenotāja neievēro Līguma noteikumus vai ir beidzies Detālplānojuma īstenošanai noteiktais termiņš un tas nav pagarināts, Pašvaldībai ir tiesības no Detālplānojuma īstenotājas pieprasīt paskaidrojumus un pēc paskaidrojuma izvērtēšanas izskatīt jautājumu par apstiprinātā Detālplānojuma atzīšanu par spēku zaudējušu bez materiālo zaudējumu atlīdzināšanas Detālplānojuma īstenotājai.

5.12. Gadījumā, ja tiek apstrīdēts vai pārsūdzēts Detālplānojums vai būvatļaujas, kas izsniegtas būvju būvniecībai Detālplānojuma teritorijā, Līguma 5.1.punktā noteiktie termiņi tiek apturēti. Pēc attiecīgās institūcijas lēmuma vai tiesas sprieduma spēkā stāšanās, Pašvaldība un Detālplānojuma īstenotāja var vienoties par jauniem Detālplānojuma īstenošanas termiņiem.

5.13. Ja Detālplānojuma īstenotāja neievēro Līguma noteikumus, Pašvaldība ir tiesīga piemērot Administratīvā procesa likuma 368.pantā noteiktos administratīvā akta piespiedu izpildes līdzekļus – noteikt piespiedu naudu vai noteikt izpildi piespiedu kārtā ar aizvietotājizpildi.

5.14. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

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 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 parakstīšanas brīža un līdz Līgumā noteikto saistību pilnīgai īstenošanai vai Līguma izbeigšanai.

7.2. 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.

7.3. Līgums ir saistošs Līdzējiem un to saistību pārņēmējiem.

7.4. 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 saskaņā ar Līguma 5.12.punktu.

7.5. 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.

7.6. Jebkuri Līguma grozījumi un papildinājumi noformējami rakstveidā, jāparaksta Līdzējiem, jāpievieno Līgumam un tie uzskatāmi par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

7.7. Līgums ir izstrādāts un noformēts uz 6 (sešām) lapaspusēm, latviešu valodā.

7.8. Ja Līgums tiek parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu, Puse, kura pēdējā paraksta Līgumu, nosūta Līgumu uz Līgumā norādīto Pašvaldības e-pasta adresi. Līguma parakstīšanas datums ir pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta un tā laika zīmoga datums.

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  e-pasts:attistiba@marupe.lv  (paraksts\*)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Izpilddirektora vietniece attīstības un vides jautājumos Ilze Krēmere | Detālplānojuma īstenotāja:  [I. S.]  Personas kods […]  adrese: […]  (paraksts\*)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [I. S.] |