1.pielikums

Olaines novada pašvaldības domes

26.02.2025. sēdes lēmumam (2.prot., 21.p.)

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

**par detālplānojuma nekustamajam īpašumam Mazmeži zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8080 013 0003, Jaunolainē, Olaines pagastā, Olaines novadā, īstenošanas kārtību**

Olainē Datums ir pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums

**Olaines novada pašvaldība**, reģistrācijas Nr.90000024332, juridiskā adrese: Zemgales iela 33, Olaine, Olaines novads, LV-2114, tās izpilddirektora Ģirta Batraga personā, kurš rīkojas saskaņā ar Olaines novada pašvaldības nolikumu, turpmāk – Pašvaldība, no vienas puses, un

**SIA “Meža Īpašumi”**, vienotās reģistrācijas Nr. LV40103999921, juridiskā adrese “Mežrozes”, Siguldas pagasts, Siguldas novads, LV-2150, tās valdes locekļa Māra Pētersona personā, turpmāk - Detālplānojuma īstenotājs, no otras puses

abi kopā un katrs atsevišķi turpmāk arī saukti “Puses” vai “Puse”, saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likuma 80 panta pirmās daļas 2.punktu, Teritorijas attīstības plānošanas likuma 31.panta pirmo daļu un Olaines novada pašvaldības domes 2025. gada 26.februāra sēdes lēmumu “Par nekustamā īpašuma Mazmeži (Jaunolainē) detālplānojuma apstiprināšanu un vispārīgā administratīvā akta izdošanu” (2.prot., 21.p.), turpmāk – Domes lēmums,

noslēdz šāda satura administratīvo līgumu par nekustamā īpašuma Mazmeži, Olaines pagasts, Olaines novads, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8080 013 0003 detālplānojuma, turpmāk – Detālplānojums, īstenošanas kārtību, turpmāk – Līgums:

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS
   1. Puses vienojas par Detālplānojuma, kas apstiprināts ar Domes lēmumu īstenošanas nosacījumiem un realizācijas termiņu, Detālplānojuma spēka zaudēšanas gadījumiem, par prasībām attiecībā uz Detālplānojuma teritorijas apbūves secību.
2. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOTĀJA SAISTĪBAS
   1. Detālplānojuma īstenotājs apņemas:
      1. Īstenotājs uzsāk detālplānojuma īstenošanu ar Līguma noslēgšanas brīdi, bet ne vēlāk kā 2 gadu laikā no Līguma noslēgšanas dienas. Par detālplānojuma īstenošanas uzsākšanu uzskatāma būvatļaujas izsniegšana (ielu vai maģistrālo inženiertīklu izbūvei), t.sk. veikt ārējo elektroapgādes inženierkomunikāciju, ārējo ūdens un kanalizācijas inženierkomunikāciju, piebraucamo ceļu un ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietas izbūvi un nodošanas ekspluatācijā līdz 2035.gada 31.decembrim;
      2. apmaksāt visus ar Detālplānojuma īstenošanu saistītos izdevumus;
      3. īstenot Detālplānojumu saskaņā ar Detālplānojuma īstenošanas kārtību (1.pielikums), atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām, pašvaldības saistošajiem noteikumiem, normatīvajiem aktiem, kas regulē vides aizsardzību, ugunsdrošību un zemes ierīcību;
      4. nepasliktināt vides kvalitāti blakus teritorijās veicot Detālplānojuma teritorijā inženierbūvju un ēku apbūvi;
      5. informēt Pašvaldību par kavējošiem vai traucējošiem faktoriem, kas var ietekmēt Detālplānojuma īstenošanu Līgumā noteiktajā apjomā un termiņā;
      6. sniegt Pašvaldībai informāciju un paskaidrojumus par Līguma nosacījumu izpildē konstatētajiem trūkumiem un novērst tos Pašvaldības noteiktajā termiņā;
      7. saņemt Pašvaldības lēmumu par adrešu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu plānotajām zemes vienībām;
      8. nodot ekspluatācijā Detālplānojuma ietvaros izbūvētās inženierbūves normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un Detālplānojuma īstenošanas noteiktajā termiņā;
      9. nodrošināt Detālplānojuma ietvaros izbūvēto inženierbūvju un infrastruktūras objektu apsaimniekošanu līdz to nodošanai Pašvaldībai;
      10. nodod Pašvaldībai bez atlīdzības zemes vienības ielas sarkanajās līnijās ar ekspluatācijā pieņemtu ielu ar cieto segumu, ielu apgaismojumu;
      11. par ielas atsavināšanu Pašvaldības īpašumā, slēgt ar Pašvaldību un Detālplānojuma īstenotāju atsevišķu vienošanos;
      12. līdz Līguma 2.1.11.punktā noteiktā nosacījuma izpildei par Detālplānojuma ielu apsaimniekošanu un uzturēšanu atbild Detālplānojuma īstenotājs:
      13. rakstiski informēt par Līguma esamību un viņu pienākumu noslēgt ar Pašvaldību Līguma 4.3.punktā minēto pārjaunojuma līgumu;
      14. Detālplānojuma teritorijā nav atļauta tāda zemes, būvju, ēku vai kādas tās daļas izmantošana, kas rada būtisku piesārņojumu, t.i., neatbilst Valsts vides aizsardzības un vides veselības iestāžu noteiktām vides kvalitātes un tiesību aktos noteiktajām prasībām.
3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS NOSACĪJUMI
   1. Detālplānojumu uzskata par īstenotu pēc 2.1.1.punktā minētā Detālplānojuma īstenošanas nosacījumu un kārtības izpildes;
   2. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, grafisko daļu un paskaidrojuma rakstu;
   3. Detālplānojuma nosacījumu īstenošanas secība:
      1. dzīvojamās apbūves teritorijas zemes vienību sadali atļauts veikt pēc ielu vai tās posma, noteiktā apjomā, izbūves, ielu apgaismojuma Detālplānojuma teritorijā izbūves un objektu nodošanas ekspluatācijā;
      2. plānotās ielas ar saistīto segumu konkrētajai zemes vienībai jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā līdz būvatļaujā par dzīvojamās apbūves teritorijas apbūves paredzētajā zemes vienībā projektēšanas nosacījumu izpildi;
      3. atbilstoši Detālplānojumam, Lēmumam un Pašvaldības lēmumam par adrešu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu Detālplānojuma teritorijai, veikt zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu un reģistrēšanu Valsts zemes dienestā un Zemesgrāmatā.
4. PAŠVALDĪBAS TIESĪBAS UN PIENĀKUMI
   1. Pašvaldība apņemas sniegt Detālplānojuma īstenotājam Līguma izpildei nepieciešamo informāciju, kas ir Pašvaldības rīcībā;
   2. Pašvaldība apņemas savas kompetences ietvaros sniegt metodisko atbalstu Detālplānojuma īstenošanas gaitā;
   3. Noslēgt pārjaunojuma līgumu ar personām, kuras iegūst īpašuma tiesības uz Detālplānojuma teritorijā paredzēto mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju nekustamo īpašumu Līguma darbības laikā;
   4. Nodrošina Detālplānojuma īstenošanas uzraudzību saskaņā ar normatīvajiem aktiem.
   5. Pašvaldībai ir tiesības:
      1. pieprasīt no Detālplānojuma īstenotāja informāciju un paskaidrojumus par konstatētajiem pārkāpumiem Līguma izpildē, ja tādi tiek konstatēti un uzdot tos novērst;
      2. izskatīt jautājumu par Detālplānojuma atzīšanu par spēku zaudējušu, ja Detālplānojuma īstenotājs neievēro Detālplānojuma īstenošanas nosacījumus, kārtību un termiņus bez attaisnojoša iemesla;
      3. apturēt Detālplānojuma īstenošanu un izskatīt jautājumu par tā atzīšanu par spēku zaudējušu, ja Līgums netiek pārjaunots ar personām, kas iegūst īpašuma tiesības uz Detālplānojumā ietverto mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju Līguma darbības laikā un tas būtiski ietekmē turpmāko Detālplānojuma īstenošanu.
5. Līguma grozīšanas un izbeigšanas kārtība
   1. Līgumu var grozīt vai izbeigt, Pusēm savstarpēji vienojoties. Jebkuras Līguma izmaiņas vai papildinājumus noformē rakstveidā un tie kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
   2. Pašvaldībai ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu, ja Detālplānojuma īstenotājs neievēro Detālplānojuma nosacījumus, normatīvos aktus, kas ir saistīti ar Līguma izpildi. Pašvaldība nosūtot Detālplānojuma īstenotājam rakstisku brīdinājumu par konstatēto Līguma noteikumu pārkāpumu, nosaka saprātīgu termiņu to novēršanai. Gadījumā, ja Detālplānojuma īstenotājs termiņā nav novērsis pārkāpumu, Līgums tiek uzskatīts par izbeigtu, neslēdzot atsevišķu vienošanos. Par Līguma izbeigšanu paziņo Detālplānojuma īstenotājam, iesniedzot vienpusēju atkāpšanās paziņojumu, kurā noteikts termiņš, ar kuru Līgums tiek izbeigts.
   3. Līgums zaudē spēku, ja Detālplānojumu atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu.
6. Nepārvarama vara
   1. Puses atbrīvo 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 ko nevarēja iepriekš ne paredzēt, ne novērst. Pie šādiem apstākļiem pieskaitāmi: stihiskas nelaimes, avārijas, epidēmijas, streiki, varas un pārvaldes institūciju rīcība, kā arī tādu normatīvo aktu pieņemšana un stāšanās spēkā, kas būtiski ierobežo un aizskar Pušu tiesības un ietekmē uzņemtās saistības.
   2. Pusei, kura atsaucas uz nepārvaramas varas vai ārkārtēja rakstura apstākļu darbību, nekavējoties, bet ne vēlāk kā 3(trīs) darba dienu laikā par šādiem apstākļiem rakstveidā paziņo otrai Pusei. Ziņojumā norāda, kādā termiņā ir iespējama un paredzama Līgumā paredzēto saistību izpilde, un pēc pieprasījuma šādam ziņojumam pievieno izziņu, kuru izsniegusi kompetenta institūcija un, kura satur ārkārtējo apstākļu darbības apstiprinājumu un to raksturojumu.
7. NoSLĒguma noteikumi
   1. Līgums ir spēkā no parakstīšanas brīža līdz Līguma saistību pilnīgai izpildei vai Līguma izbeigšanai.
   2. Pusēm ir tiesības veikt nepieciešamās pārrunas, kā arī izpildīt citas saskaņotas darbības, saistībā ar Līguma izpildi. Līguma teksts var tikt mainīts un papildināts, Pusēm vienojoties un noformējot to rakstiski. Jebkura šāda rakstiska vienošanās kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
   3. Detālplānojuma īstenotājs Līgumu pārjauno ar ikvienu personu, kas iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru Detālplānojuma teritorijā ietverto nekustamo īpašumu vai daļu Līguma darbības laikā, pievienojot šo personu Detālplānojuma īstenotājiem, nosakot atbildību kā Detālplānojuma īstenotājam tās Detālplānojuma īstenošanas kārtas ietvaros, kurā atrodas iegādātais nekustamais īpašums. Ja Līgumu nepārjauno, Pašvaldībai ir tiesības atteikties akceptēt būvniecības ieceri, izsniegt būvatļauju par mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas būvniecību un pieņemt ēkas ekspluatācijā šajā teritorijā.
   4. Strīdi, kas rodas Līguma neizpildes gadījumā, tiek risināti sarunu ceļā. Ja Puses nespēj vienoties savstarpējo sarunu ceļā, strīdus risina tiesā saskaņā ar normatīvajos aktos noteikto kārtību.

Detālplānojuma īstenotāja kontaktpersona Līguma izpildes laikā: Māris Pētersons, e-pasts: maris@mezabirojs.lv, tālr. nr. 29246512.

Pašvaldības kontaktpersona: speciāliste teritoriālplānojuma un zemes ierīcības jautājumos Sanda Kristāla, e-pasts: sanda.kristala@olaine.lv, tālr. nr. 25155010

* 1. Līgums ir izstrādāts un noformēts latviešu valodā elektroniska dokumenta veidā, uz 4 lappusēm, parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un stājas spēkā pēdējā paraksta un laika zīmoga pievienošanas brīdī.
  2. Uz parakstīšanas brīdi Līgumam tiek pievienoti šādi pielikumi:

7.6.1. Detālplānojuma nekustamajam īpašumam “Mazmeži” īstenošanas kārtība (1.pielikums), uz 1 lp.

1. pušu juridiskās adreses un rekvizīti

|  |  |
| --- | --- |
| Pašvaldība:  **Olaines novada pašvaldība**  Reģistrācijas Nr.: 90000024332,  Adrese: Zemgales iela 33,  Olaine, Olaines nov., LV-2114  Tālr. +371 25155010  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  izpilddirektors Ģirts Batrags | Detālplānojuma īstenotājs:  **SIA “Meža Īpašumi”**  Vienotais reģ. Nr. LV40103999921  Juridiskā adrese: **“**Mežrozes’’, Siguldas pag., Siguldas nov., LV-2150  Tālr. 29246512  e-pasts: maris@mezabirojs.lv  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  /M. Pētersons/ |
|  |  |

1.pielikums

Administratīvajam līgumam Nr.\_\_\_\_\_\_\_

**Detālplānojuma nekustamajam īpašumam “Mazmeži” īstenošanas kārtība**

1. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Pašvaldību un Detālplānojuma izstrādes īstenotāju. Detālplānojumu atļauts realizēt kārtās ar nosacījumu, ka tās seko viena otrai loģiskā secībā.
2. Pirms jebkura būvniecības procesa uzsākšanas visā Detālplānojuma teritorijā ir īstenojama meliorācijas sistēmas pārkārtošana.
3. Pēc meliorācijas pārkārtošanas projekta īstenošanas jāveic datu aktualizācija meliorācijas valsts kadastrā, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
4. Pirms apbūves kārtu būvniecības procesa uzsākšanas Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbi.
5. Veicot īpašuma sadalīšanu, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuālā robežplāna īpašniekiem veicama atkārtota meža inventarizācija, kā to nosaka Ministru Kabineta 21.06.2016. noteikumi Nr. 384 “Meža inventarizācijas un Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi”.
6. Projektēto inženiertīklu un ielu izbūvi jāveic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem.
7. Projektētās ielas izbūvējamas ar cieto segumu un ielas apgaismojumu.
8. Pašvaldība zemes gabalu adreses un lietošanas mērķus piešķir, un atļauj veikt dzīvojamo ēku apbūves zemes vienību reālo sadali tām zemes vienībām, kurām nodrošināta piekļuve no ekspluatācijā pieņemtām ielām un ekspluatācijā pieņemtiem inženiertīklu pievadiem (elektroapgāde, centralizētā ūdensapgāde un centralizētā kanalizācija).
9. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides, inženiertīklu un ielas izbūves un pieņemšanas ekspluatācijā.
10. Dzīvojamo ēku būvniecībai veicama meža zemes atmežošana.