



## ĶEKAVAS NOVADA DOME

Gaismas iela 19 k-9 -1, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-2123,  
tālrunis 67935803, e-pasts: [novads@kekava.lv](mailto:novads@kekava.lv)

### SĒDES PROTOKOLA PIELIKUMS

2021.gada 1.aprīlis

protokols Nr. 8

#### LĒMUMS Nr.21

#### Par administratīvā līguma noslēgšanu detālplānojuma “Celmiņi”, Saulgožos, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, īstenošanai

Izskatot SIA “Sinalunga”, reģ. Nr. 50003593831, 2020.gada 26.oktobra iesniegumu (reģistrēts pašvaldībā ar kārtas Nr.1-6.1/20/4647) par administratīvā līguma sagatavošanu detālplānojuma “Celmiņi”, Saulgožos, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, īstenošanai daļā, lai varētu uzbūvēt savrupmāju nekustamajā īpašumā Sila ielā 3, kadastra numurs 8070 011 0264, turpmāk - Nekustamais īpašums, **konstatēts:**

1. Detālplānojums “Celmiņi” apstiprināts ar Ķekavas novada pašvaldības 2009.gada 27.septembra saistošajiem noteikumiem Nr.SN-TPD-173/2009 “Par detālplānojuma nekustamajam īpašumam “Celmiņi”, (kadastra nr. 80700110048) Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā apstiprināšanu ar Ķekavas Domes saistošajiem noteikumiem” (lēmums Nr. 2.§2.1.). Detālplānojums ir realizēts zemes sadalīšanas daļā, bet nav realizēts daļā par detālplānojumā paredzētās infrastruktūras izbūvi.
2. Teritorijas plānošanas likuma, kas bija spēkā detālplānojuma apstiprināšanas brīdī, 7.panta sestās daļas 2.punkts noteica, ka vietējā pašvaldība apstiprina vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, detālplānojumus un to grozījumus kā saistošos noteikumus. Atbilstoši Teritorijas attīstības plānošanas likuma pārejas noteikumu 10.punkta 1.apakšpunktam, pēc šā likuma spēkā stāšanās ir spēkā detālplānojumi, kas apstiprināti ar pašvaldības saistošajiem noteikumiem [...] (sk. Senāta 2017.gada 7.jūlija lēmuma lietā Nr. SKA-1314/2017 7. un 11.punktu). Līdz ar to detālplānojums “Celmiņi” vērtējams kā normatīvais akts, kam jāatbilst juridiskā spēka hierarhijā augstākam normatīvajam aktam. Konstatējot pretrunu starp dažāda juridiska spēka tiesību normām, saskaņā ar Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma 9.panta sestās daļas 1.punktu, piemēro to tiesību normu, kurai ir augstāks juridiskais spēks. Līdz ar to detālplānojums, kas izdots saistošo noteikumu veidā, kā normatīvais akts var būt nepiemērojams, ja tas neatbilst tiesību normai ar augstāku juridisko spēku.
3. Saskaņā ar likuma “Par pašvaldībām” 15.panta pirmās daļas 13. un 14.punktu viena no pašvaldības autonomajām funkcijām ir noteikt zemes izmantošanas un apbūves kārtību un nodrošināt savas administratīvās teritorijas būvniecības procesa tiesiskumu. Tādēļ normatīvajos aktos noteiktais pienākums ievērot detālplānojuma īstenošanas kārtību ir leģitīms pamats privātpersonām noteiktos gadījumos rēķināties ar pienākumu primāri izbūvēt inženiertehniskos tīklus. Tomēr šādu pienākumu privātpersonām var noteikt tikai tiesiski, kas ietver arī samērīguma izvērtēšanu un vienlīdzīgu iespēju principu, kas nostiprināts Teritorijas attīstības plānošanas likuma 3.panta 3.punktā. Saskaņā ar tiesu praksi pašvaldības pastāvēšanas jēga ir vienoti, pašvaldības līmenī, veikt tos uzdevumus, kurus iedzīvotāji nevar īstenot kopīgi [...]. Tas attiecas arī uz attiecīgās infrastruktūras izveidošanu. Atbilstoši likuma “Par pašvaldībām” 15.panta pirmajai daļai, pašvaldības uzņemas rūpes par šādu uzdevumu izpildi ne tikai izdodot normatīvos aktus, kas ļauj iedzīvotājiem tiesiski organizēties pašiem, bet arī faktiski nodrošina noteiktu publisko pakalpojumu pieejamību, piemērojot risinājumus vietējām iespējām un vajadzībām un koordinējot faktisku īstenošanu ar kopīgu finanšu vadību un pašvaldībām normatīvajos aktos piešķirtajiem instrumentiem [...]. No likuma katrā ziņā neizriet, ka pašvaldības pienākums šo funkciju ietvaros būtu tikai izdot normatīvos aktus un visu pārējo

atstāt pašvaldības iedzīvotāju ziņā (sk. Senāta 2018.gada 20.jūnija sprieduma lietā Nr.SKA170/2018 10.p.).

4. Detālplānojuma “Celmiņi” izstrādes un apstiprināšanas laikā normatīvie akti neparedzēja administratīvā līguma vai realizācijas kārtības noslēgšanu. Detālplānojuma “Celmiņi” vēsturiskajiem attīstītājiem – SIA “Sinalunga” uz doto brīdi pieder tikai daļa zemesgabala “Celmiņi”, uz kura atrodas ielas un daļa no apbūvei paredzētajiem zemesgabaliem, pārējie zemesgabali pieder apmēram 40 privātpersonām un juridiskajām personām. Savukārt, lai vienotos par detālplānojuma “Celmiņi” grozīšanu, nepieciešama piekrišana no visiem zemesgabalu īpašniekiem – ilgstošā laikā posmā nav izdevies savākt visu īpašnieku piekrišanu, jo daudzi īpašnieki ir ārvalstnieki, bez tam īpašnieki daudziem zemesgabaliem nemitīgi mainās.
5. Ņemot vērā norādīto, pašvaldība secina, ka detālplānojumā “Celmiņi” noteiktā detālplānojuma realizācijas kārtība, saskaņā ar kuru ēku būvniecība, t.sk. projektēšana, pieļaujama tikai pēc centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīkla projektēšanas un izbūves ir nesamērīga un neatbilst teritorijas attīstības un plānošanas pamatprincipiem. Tādējādi detālplānojums kā normatīvais akts šajā daļā nav piemērojams.
6. Lai pieslēgtos esošajiem centrālās kanalizācijas un ūdensvada tīkliem, attālums no tuvākās pieslēguma vietas līdz Nekustamajam īpašumam ir apmēram 2400 metri. Saskaņā ar Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” ir pieļaujami lokāli ūdensapgādes un notekūdeņu risinājumi.
7. Nekustamais īpašums neatrodas 1000 metru hidrantu pārklājumu zonā, nav realizēti un nodoti ekspluatācijā detālplānojuma ārējās ugunsdzēsības risinājumi, tādējādi, lai nodrošinātu Ministru kabineta noteikumu Nr.326 “Latvijas būvnormatīvs LBN 222-15 “Ūdensapgādes būves”” prasības, nepieciešams izbūvēt Detālplānojumā paredzētās ugunsdzēsības ūdensņemšanas risinājumus vai paredzēt nekustamajā īpašumā dīķi vai rezervuāru ar divām ugunsdzēsības akām.
8. Līdz ar to, lai piemērotu risinājumus konkrētajām iespējām, ievērojot samērīgumu un atbilstību teritorijas attīstības un plānošanas pamatprincipiem, kā arī, lai koordinētu to īstenošanu ar pašvaldībai normatīvajos aktos piešķirtajiem instrumentiem, ēku projektēšanu un būvniecību pieļaujams īstenot pirms detālplānojumā paredzētā centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīkla izbūves.
9. Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 31.panta pirmo daļu, detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju. Savukārt Ķekavas novada pašvaldības 2016.gada 21.februāra saistošo noteikumu Nr.9/2016 “Ķekavas novada pašvaldības nolikums” 78.punkts noteic, ka administratīvo līgumu slēdz izpilddirektors, pamatojoties uz Ķekavas novada domes lēmumu.

#### **Pamatojoties uz:**

- likuma “Par pašvaldībām” 15.panta pirmās daļas 13. un 14.punktu,
- Teritorijas attīstības plānošanas likuma 31.panta pirmo un otro daļu,
- ņemot vērā tiesu praksi un atsaucoties uz Ķekavas novada domes Attīstības un uzņēmējdarbības atbalsta komitejas 2021.gada 24.marta sēdes atzinumu,

#### **Atklāti balsojot**

ar 12 balsīm „**Par**”- (Andis Adats, Viktorija Baire, Andris Ceļmalnieks, Agnese Geduševa, Juris Jerums, Arnolds Keisters, Gatis Līcis, Dzintra Medne, Voldemārs Pozņaks, Indra Priede, Aigars Vītols, Juris Žilko), „**Pret**” – nav, „**Atturas**” – nav,

#### **Ķekavas novada dome NOLEMJ:**

1. Noteikt, ka detālplānojumā “Celmiņi”, Saulgožos, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, noteiktās centrālās ūdensapgādes un centrālās kanalizācijas prasības nav piemērojamas ar nosacījumu, ka tiek noslēgts šī lēmuma lemjošās daļas 2.punktā minētais administratīvais līgums.
2. Noslēgt administratīvo līgumu ar SIA “Sinalunga”, reģ. Nr. 50003593831, par detālplānojuma “Celmiņi”, Saulgožos, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, realizācijas kārtību nekustamajam īpašumam Sila ielā 3, kadastra numurs 8070 011 0264, ņemot vērā šajā lēmumā izdarītos secinājumus.
3. Uzdot Administratīvajai pārvaldei nosūtīt šo lēmumu SIA “Sinalunga” – epasts: wanromase@inbox.lv.

Saskaņā ar Informācijas atklātības likuma 5.panta otrās daļas 4.punktu, šajā lēmumā norādītie personas dati ir ierobežotas pieejamības informācija.

Personas datus Ķekavas novada pašvaldība apstrādāja, pamatojoties uz Eiropas parlamenta un padomes regulas (ES) 2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko ieceļ Direktīvu 95/46EK 6.panta pirmās daļas(c)punktu – apstrāde ir vajadzīga, lai izpildītu uz pārzini attiecināmu juridisku pienākumu.

Atbilstoši Administratīvā procesa likuma 70.panta pirmajai un otrajai daļai, šis lēmums stājas spēkā ar brīdi, kad tas paziņots adresātam. Saskaņā ar Paziņošanas likuma 9.panta otro daļu dokuments, kas sūtīts pa elektronisko pastu, uzskatāms par paziņotu otrajā darba dienā pēc tā nosūtīšanas. Atbilstoši Administratīvā procesa likuma 76.panta otrajai daļai un 188.panta otrajai daļai šo lēmumu var pārsūdzēt Administratīvās rajona tiesas Rīgas tiesu namā, Baldones ielā 1A, Rīgā, LV-1007, viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Sēdes vadītāja:

(PARAKSTS\*)

V.Baire

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

*par detālplānojuma "Celmiņi", Saulgoži, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā,  
īstenošanas kārtību, realizējot apbūvi zemes gabalā  
ar kadastra numuru 8070 011 0264*

Ķekavas novada Ķekavas pagastā

2021. gada \_\_. \_\_\_\_\_

**Ķekavas novada pašvaldība**, nodokļu maksātāja reģistrācijas kods 90000048491, juridiskā adrese: Gaismas iela 19 k-9-1, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-2123, turpmāk – Pašvaldība, tās izpilddirektors Jolantas Jansones personā, no vienas puses, un

SIA "Sinalunga", reģ. Nr. 50003593831, turpmāk – Juridiskā persona, no otras puses,

Pašvaldība un Juridiskā persona turpmāk - Līdzēji,

pamatojoties uz Valsts pārvaldes iekārtas likuma 80. panta pirmās daļas 2. punktu, Teritorijas attīstības plānošanas likuma 31. panta pirmo daļu un Pašvaldības 2016. gada 21. februāra saistošo noteikumu Nr. 9/2016 "Ķekavas novada pašvaldības nolikums" 78. punktu,

ņemot vērā, ka:

- 1) detālplānojums "Celmiņi" apstiprināts ar Pašvaldības 2009.gada 27.septembra saistošajiem noteikumiem Nr.SN-TPD-173/2009 "Par detālplānojuma nekustamajam īpašumam "Celmiņi", (kadastra nr. 80700110048) Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā apstiprināšanu ar Ķekavas Domes saistošajiem noteikumiem" (lēmums Nr. 2.§2.1.);
- 2) detālplānojumā "Celmiņi", Saulgožos, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, noteikts, ka ēkas projektējamas un būvējamas ar pieslēgumu centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīklam, kurš nav ticis izbūvēts un šāda prasība ir nesamērīga un neatbilst Teritorijas attīstības plānošanas likuma 3.panta 3.punktā nostiprinātajam vienlīdzīgu iespēju principam;
- 3) Juridiskajai personai pieder nekustamais īpašums Sila ielā 3, Saulgožos, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā (kadastra numurs 8070 011 0264, kadastra apzīmējums 8070 011 0264);
- 4) Juridiskajai personai pieder Celmiņu ielas un Sila ielas domājamā daļa, noslēdz šāda satura administratīvo līgumu, turpmāk – Līgums:

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

1.1. Līdzēji vienojas par detālplānojuma, kas apstiprināts ar Pašvaldības 2009.gada 27.septembra saistošajiem noteikumiem Nr.SN-TPD-173/2009 "Par detālplānojuma nekustamajam īpašumam "Celmiņi", (kadastra nr. 80700110048) Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā apstiprināšanu ar Ķekavas Domes saistošajiem noteikumiem" (lēmums Nr. 2.§2.1.), turpmāk – Detālplānojums, īstenošanas kārtību, t.sk. ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādes risinājumu.

1.2. Līdzēji vienojas, ka līdz centrālās ūdensapgādes un centrālās kanalizācijas izbūves dzīvojamās mājas būvniecība un nodošana ekspluatācijā Detālplānojuma teritorijā esošajā **zemes gabalā Sila ielā 3** (kadastra numurs 8070 011 0264, kadastra apzīmējums 8070 011 0264), turpmāk – Zemes gabals, ir pieļaujama ar šādiem nosacījumiem:

1.2.1. tiek nodrošināti nepieciešamās infrastruktūras pagaidu risinājumi (dzīvojamās mājas būvprojektā paredzot iespēju pieslēgties centralizētajam kanalizācijas tīklam un centralizētajai ūdensapgādei):

1.2.1.1. elektroenerģijas pieslēgums Zemes gabalam, ja tāds nepieciešams;

- 1.2.1.2. kanalizācijas izsmeļamais krājrezervuārs ar notekūdeņu izvešanu uz attīrīšanas iekārtām;
  - 1.2.1.3. individuāla ūdensapgāde (t.sk. dzeramā ūdens, ja ir dziļurbums virs 20 m, saņemot atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām);
  - 1.2.1.4. lai nodrošinātu Ministru kabineta noteikumu Nr.326 "Latvijas būvnormatīvs LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves"" prasības, izbūvēt Detālplānojumā paredzētās ugunsdzēsības ūdensņemšanas risinājumus vai paredzēt Zemes gabalā dīķi vai rezervuāru ar divām ugunsdzēsības akām;
  - 1.2.1.5. pārējie inženiertīkli, ja tādi nepieciešami.
- 1.2.2. Detālplānojuma ielu būvniecību īsteno saskaņā ar detālplānojumu un vienošanos starp esošā ceļa īpašnieku un Zemes gabala īpašnieku.

## 2. LĪDZĒJU SAISTĪBAS

- 2.1. Juridiskā persona Detālplānojumu īsteno saskaņā ar Pašvaldības 2009.gada 27.septembra saistošajiem noteikumiem Nr. SN-TPD-173/2009 un spēkā esošo vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu.
- 2.2. Ja Detālplānojumu īsteno pa daļām, Juridiskā persona sedz ar tā īstenošanu saistītos izdevumus, ciktāl tie attiecināmi uz Juridisko personu.
- 2.3. Juridiskā persona vienojas ar Celmiņu ielas un Sila ielas kopīpašniekiem par ielas līdz Zemes gabalam izmantošanu.
- 2.4. Pārējie Detālplānojuma nosacījumi netiek mainīti un ir saistoši Juridiskajai personai, ciktāl Līgums nenosaka citādi.
- 2.5. Pirms dzīvojamās mājas nodošanas ekspluatācijā, Juridiskā persona iesniedz Pašvaldībā līgumu ar licencētu ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēju par kanalizācijas izsmeļamā krājrezervuāra apkalpošanu Zemes gabalā un vienošanos saskaņā ar Līguma 2.3. punktu.
- 2.6. Pēc Detālplānojumā paredzēto centralizēto attīrīšanas iekārtu un dziļurbuma izbūves un nodošanas ekspluatācijā, vai pēc centralizēto kanalizācijas un ūdensvada tīklu izbūves līdz Zemesgabalam, Juridiskā persona par saviem līdzekļiem viena gada laikā nodrošina Zemes gabala pieslēgšanos centralizētajam kanalizācijas tīklam un centralizētajam ūdensapgādes tīklam, noslēdzot līgumus ar to apsaimniekotāju.
- 2.7. Līguma noteikumi attiecas tikai uz Zemes gabalu, kā arī uz nepieciešamo inženiertīklu projektēšanu un izbūvi.
- 2.8. Pašvaldībai ir pienākums nodrošināt Detālplānojuma īstenošanas uzraudzību saskaņā ar normatīvajiem aktiem.
- 2.9. Līdzējiem ir tiesības veikt nepieciešamās tikšanās, pārrunas, kā arī izpildīt citas saskaņotas darbības, kas saistītas ar Līguma izpildi.

## 3. LĪGUMA SPĒKĀ ESAMĪBA, GROZĪŠANA UN IZBEIGŠANA

- 3.1. Līgums stājas spēkā no parakstīšanas brīža.
- 3.2. Līgums ir spēkā līdz Līguma izpildei vai Līguma izbeigšanai.
- 3.3. Līgumu var grozīt, Līdzējiem savstarpēji vienojoties. Līguma grozījumi ir spēkā un kļūst par neatņemamu Līguma sastāvdaļu, ja tie noformēti rakstveidā un tos parakstījuši abi Līdzēji.
- 3.4. Līgumu var izbeigt, Līdzējiem savstarpēji vienojoties, kā arī normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

## 4. NEPĀRVARAMA VARA

- 4.1. 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 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.
- 4.2. Līdzējam, kas atsaucas uz nepārvaramas 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 viņa 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.

## 5. PĀRĒJIE NOTEIKUMI

- 5.1. Īpašuma tiesību uz Zemes gabalu izmaiņu gadījumā Juridiskajai personai ir pienākums informēt Pašvaldību un jauno tiesību pārņēmēju par Līgumu un tā nosacījumiem. Līgums ir saistošs arī Juridiskā personas tiesību pārņēmējiem, ciktāl to pieļauj spēkā esošie normatīvie akti. Līgums ir pārjaunojams ar tiesību pārņēmēju 3 (trīs) mēnešu laikā no īpašuma tiesību maiņas brīža.
- 5.2. Līguma neizpildes vai nepienācīgas izpildes gadījumā Detālplānojumu nav atļauts turpināt īstenot – un šādā gadījumā Ķekavas novada būvvalde viena mēneša laikā pēc atbilstošas informācijas saņemšanas aptur dzīvojamās mājas būvatļauju līdz Līguma pārjaunošanai, kā arī atceļ ekspluatācijā pieņemšanas aktu, ja tāds jau reģistrēts Būvniecības informācijas sistēmā, vai tiek uzlikta Administratīvā procesa likumā paredzētā piespiedu nauda par Līguma neizpildi, ja nav izpildīts Līguma 2.6. punkts.
- 5.3. Strīdi, kas rodas Līguma neizpildes vai nepienācīgas izpildes gadījumā, tiek risināti sarunu ceļā. Gadījumā, ja Līdzēji nespēj vienoties savstarpējo sarunu ceļā, strīdi risināmi tiesā, atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošajos normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai.
- 5.4. Līgums ir izstrādāts un noformēts latviešu valodā uz četrām lappusēm, divos eksemplāros, no kuriem vienu eksemplāru glabā Pašvaldība un vienu – Juridiskā persona. Abiem Līguma eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks.

## 6. LĪDZĒJI

Pašvaldība:

**Ķekavas novada pašvaldība**

NMR kods 90000048491

Juridiskā adrese: Gaismas iela 19 k-9-1,

Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads,  
LV-2123

Juridiskā persona:

SIA "Sinalunga", reģ. Nr. 50003593831

Adrese: Rūpniecības 5-11, Rīga, LV- 1010

Paraksts: \_\_\_\_\_

Paraksts: \_\_\_\_\_

Sēdes vadītāja:

(PARAKSTS\*)

V.Baire

**\*ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU  
ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.**