



2025.gada 05.novembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rīgas ielā 23, Olainē, Olaines novadā**,
tirgus vērtību

Olaines novada pašvaldība

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8009 006 2604, kas atrodas **Rīgas ielā 23, Olainē, Olaines novadā**, ir reģistrēts Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.221 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8009 006 2604, bez kapitālās apbūves, ar kopējo platību 8,2553 ha (82 553 m²), turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, tirgus vērtības noteikšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tas paredzēts **pasūtītāja informēšanai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas ielā 23, Olainē, Olaines novadā**, tirgus vērtība, 2025.gada 26.septembrī*, ir aprēķināta, noapaļoti:

149 000 (viens simts četrdesmit deviņi tūkstoši) eiro

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

SATURS

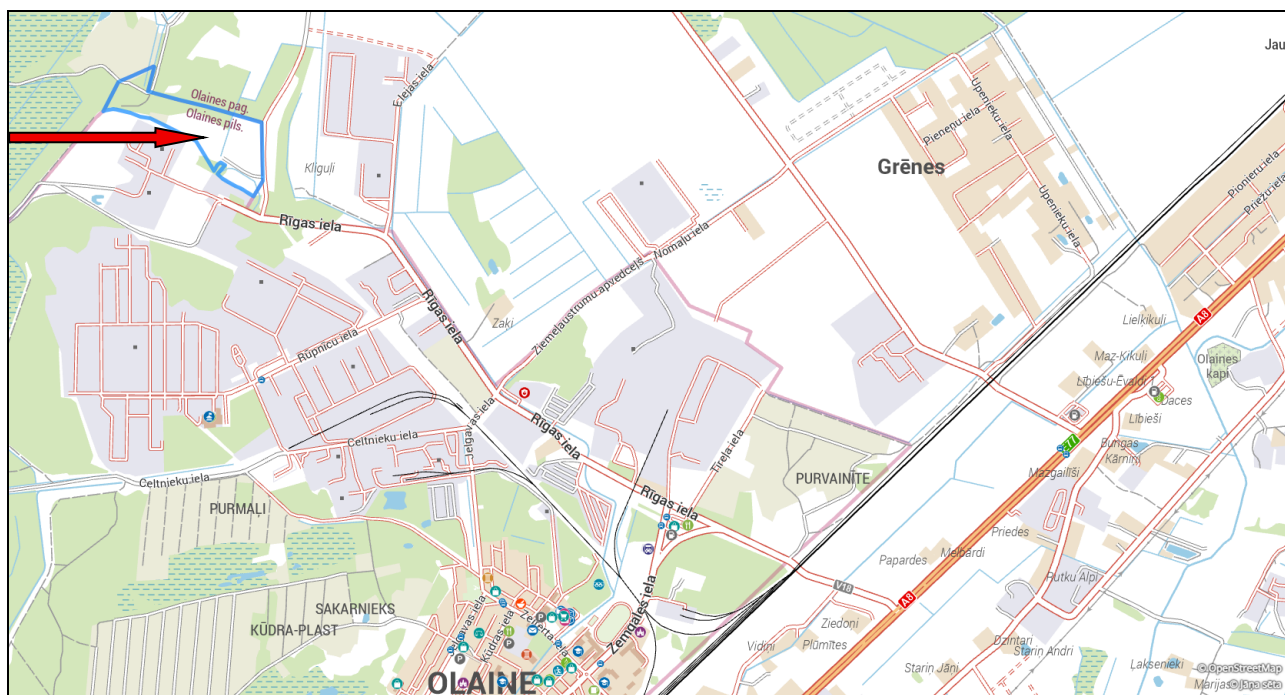
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra
 - 4.2.6 Zemes vienības perspektīvā atļautā izmantošana
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Rīgas ielā 23, Olainē, Olaines novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Olaines novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 26.septembrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, vērtējuma pasūtītāja informēšanai.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr.221 (zemesgrāmatas dati nav atjaunoti) – Olaines pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000024332. Saskaņā ar www.kadastrs.lv – Olaines novada pašvaldība, reģ.nr. 90000024332
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība bez kapitālas apbūves ar kopējo platību 8,2553 ha (82 553 m ²) ar rūpnieciskas apbūves potenciālu.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība bez kapitālas apbūves, ar nelīdzenu reljefu, krūmu un nevērtīgu koku apaugumu, dažviet pārpurvotām teritorijām, piesārņota ar būvgružiem (betona caurules), nevērtīgām, sliktā stāvoklī esošām būvēm – dārza mājiņām/ mazēkām). Vērtēšanas brīdī tiek veikti elektroapgādes inženierkomunikāciju /transformatora apakšstacijas izbūves darbi zemesgabalā pie robežas ar pašvaldības ielu, par ko liecina ieraksti BIS sistēmā (lietas nr. BIS-BL-627985-9200 (būvdarbi); BIS-49699-1184 (ekspluatācija)), grunts nomaiņa un līmeņa pacelšana, teritorijas izlīdzināšana (BIS-92211-2342 (būvdarbi)). Zemes gabala teritorijā izbūvēti pilsētas ūdens apgādes un kanalizācijas inženiertīkli Saskaņā ar www.kadastrs.lv - 2 būves, kuru īpašumtiesības nav reģistrētas: kanalizācija kad.apz.8009 006 2604 001 un ūdensvads kad.apz.8009 006 2604 002.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Saskaņā ar spēkā esošo Olaines novada teritorijas plānojumu grozījumiem (Redakcija 2.2.), vērtējamais īpašums atrodas: <ul style="list-style-type: none"> - Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R1), platība*: 81 242 m², attiecība pret zemes vienību: 98.5%; - Transporta infrastruktūras teritorijā (TR), platība*: 1245 m², attiecība pret zemes vienību: 1.5%; - VAS "Starptautiskās lidostas "Rīga"" lidaparātu pacelšanās un nolaišanās 15 km sektors (TIN12), platība*: 47154 m², attiecība pret zemes vienību: 57.2%; - Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN15), platība*: 58245 m², attiecība pret zemes vienību: 70.6%; - Teritorija, kurā aizliegta vēja elektrostaciju, kuru jauda lielāka par 20 kW, būvniecība (TIN18), platība*: 82486 m², attiecība pret zemes vienību: 100.0%; - Vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorijas (ceļu attīstībai nepieciešamā teritorija) (TIN74), platība*: 2136 m², attiecība pret zemes vienību: 2.6%. <p>* <i>Platība uzrādīta saskaņā ar Informatīvo izziņu par zemes vienības atļauto izmantošanu un teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem (avots: www.geolatvija.lv)</i></p>
1.10 Labākais izmantošanas veids	Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu – zemes vienība ar rūpnieciskās apbūves potenciālu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas apliecības datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no www.geolatvija.lv Informācija no https://bis.gov.lv/ Informācija no www.melioracija.lv Informācijas no https://videscents.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Informācija no https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map (piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistrs)

<p>1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi</p>	<p>Saskaņā ar zemesgrāmatu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Noteikts lietošanas tiesību aprobežojums energoapgādes objektu aizsargjoslās, energoapgādes komersanta objektu ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai, ekspluatācijai, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 8009 006 2604 (aprobežojuma zemes platība 158 m²). <p>Saskaņā ar www.kadastrs.lv:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0152 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0.1524 ha; - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 8.2552 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0.1422 ha; - zemes vienību, šķērso koplietošanas ūdensnoteka (avots: www.melioracija.lv)
<p>1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi</p>	<p>Saskaņā ar www.kadastrs.lv:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0.1246 ha. - zemes vienības daļa atrodas vietējās nozīmes infrastruktūras attīstības teritorijā (ceļu attīstībai nepieciešamā teritorija) – TIN74. Ceļu attīstībai nepieciešamā teritorija vērtējamā zemesgabala sastāvā – 2136 m² (saskaņā ar Informatīvo izziņu no www.geolatvija.lv par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem).
<p>1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem</p>	<ul style="list-style-type: none"> - nomas līgumi; - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš minēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.
<p>1.15 Citi izdarītie pieņēmumi</p>	<p>-</p>

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

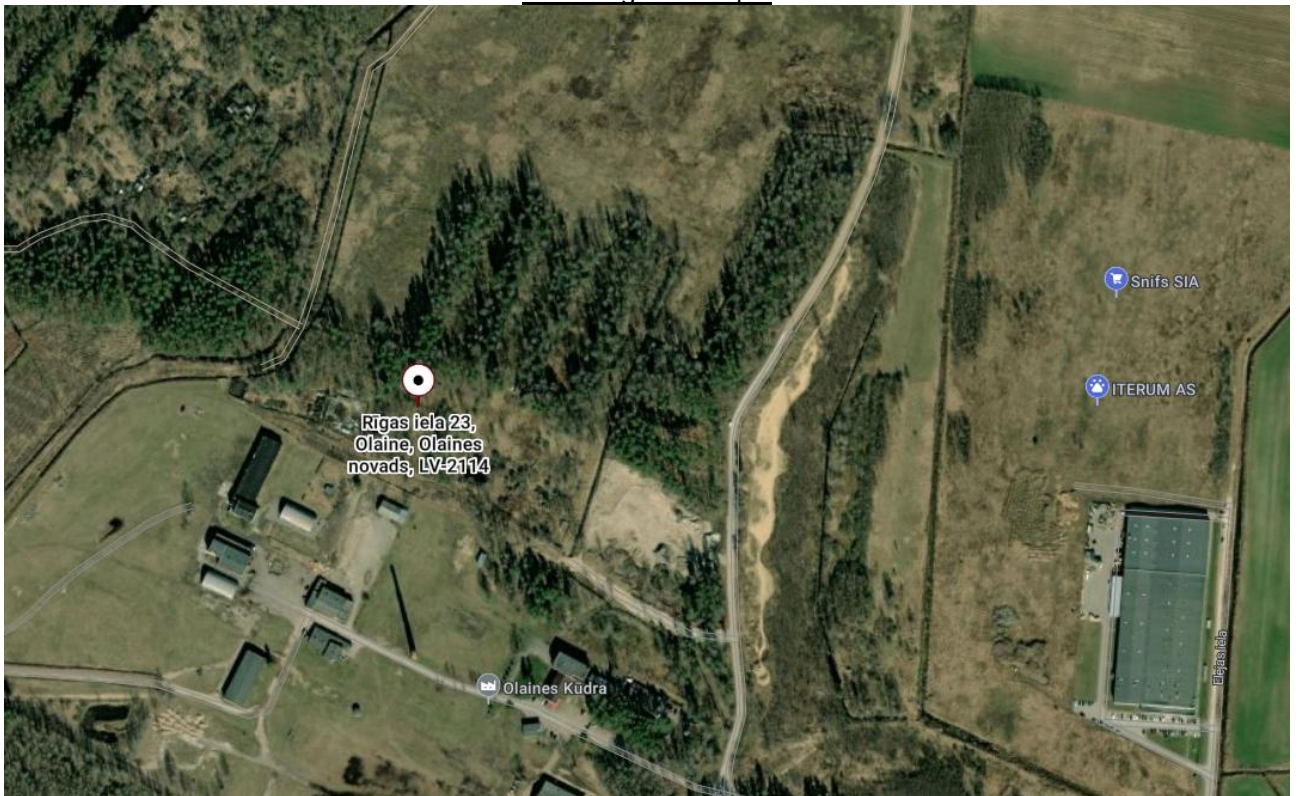


©Jāņa sēta

Vērtējamā īpašuma sastāvā esošās zemes vienības novietojums orto-foto plānā (www.kadastrs.lv)



www.bing.com/maps/



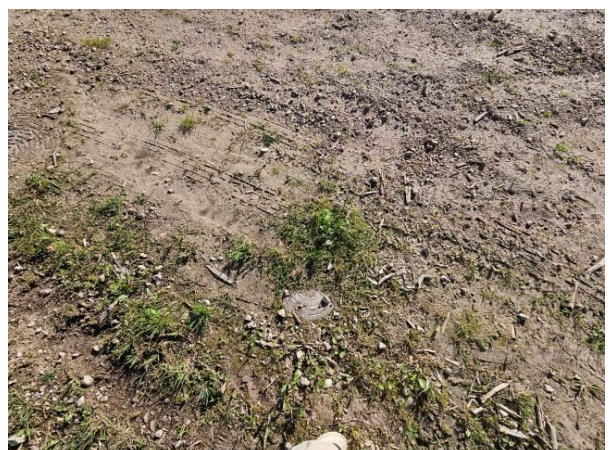
3. FOTOATTĒLI

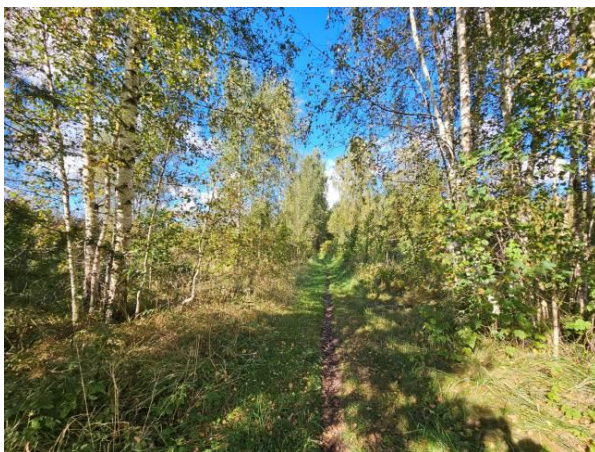
Piebraucamais ceļš



Vērtēšanas objekts









4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Olaines novadā, Olainē, pie pilsētas ziemeļu robežas.

Olaine ir pilsēta Latvijā, Olaines novada administratīvais centrs. Tā atrodas aptuveni 25 km jeb 35 min. brauciena ar vieglo automašīnu attālumā uz dienvidrietumiem no Latvijas galvaspilsētas Rīgas (centra). Caur pilsētu tek Misas upes pietekas Olainīte un Pupla. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un vilcienu satiksme. Tuvākā autobusu maršruta pieturvietā atrodas uz Zemgales ielas, ~ 2 km attālumā. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Olaine" ir aptuveni 2,9 km (ar kājām).

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -		X			
Darba vietu pieejamība-		X			
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-				X	
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Olaines novadā, Olainē uzskatāms par labu, atļautajam izmantošanas veidam atbilstošu.

4.2 Zemes vienības apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8009 006 2604, kopējo platību 8,2553 ha (82 553 m²).

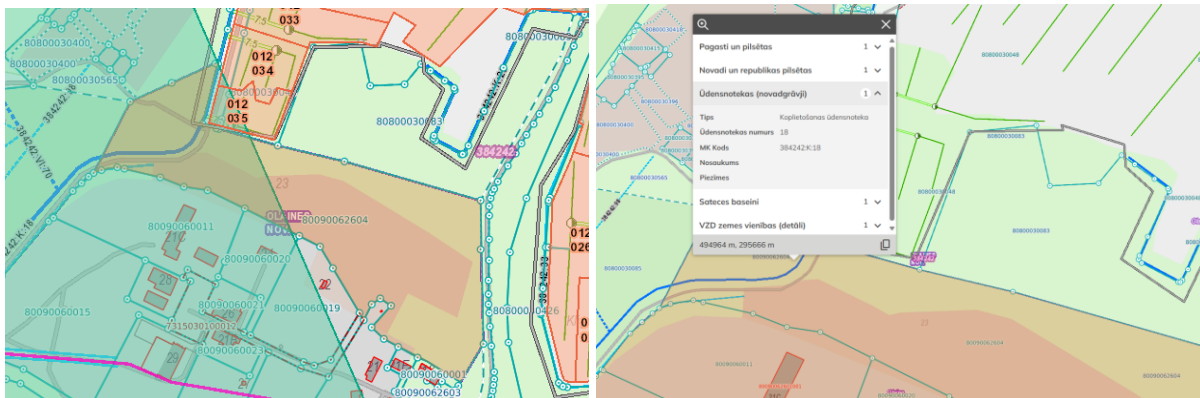
Vērtēšanas brīdī zemes gabala teritorijā – augsnes virskārta ir nelīdzena, nevērtīgu koku un krūmu apaugums ar dažviet pārpuvotām teritorijām, ar būvgružu piesārņojumu zemes gabala A daļā, nevērtīgām, sliktā stāvoklī esošām dārza mājiņām / mazēkām (teritorijas centrālajā daļā).

Zemes eksplikācija (www.kadastrs.lv)	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zemes platība:	1,6511	20,00
Meža zeme (nevērtīgu koku un krūmu apaugums)	3,1198	37,79
Zeme zem ēkām (zemes gabalam piesaistītas kapitālās būves, vizuāli apsekojot īpašumu, netika konstatētas) :	2,2042	26,70
Pārējās zemes platība	1,2802	15,51%
KOPĀ	8,2553	100%

Saskaņā ar būvniecības informācijas sistēmas www.bis.gov.lv datiem, zemes vienībai piesaistītas 3 būvniecības lietas - (2 būvniecības lietu stadija – būvdarbi, vienas lietas stadija – ekspluatācija):

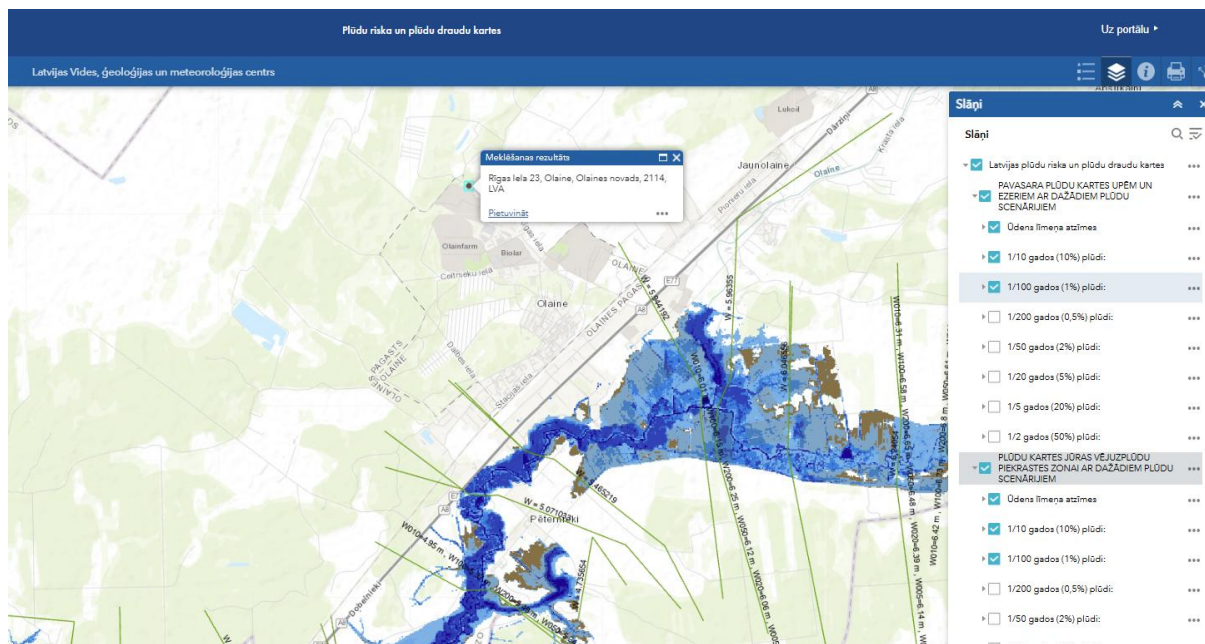
Saskaņā ar www.kadastrs.lv – lauksaimniecības zemes (aramzeme) aizņem 1,6511 ha vai 20 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums nav norādīts, tā nav meliorēta. Zeme netiek apstrādāta – visa zemes platība ar nelieliem nevērtīgiem kokiem un krūmiem.

Zemes vienības ZR daļā saskaņā ar www.melioracija.lv atrodas koplietošanas ūdensnoteka.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

Īpašums neatrodas plūdu riska apdraudējuma teritorijā.



Informācijas avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuvs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no Rīgas ielas (pašvaldības īpašumā, klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļa segumu), tālāk ~ 130 m pa pašvaldībai piederošas ielas infrastruktūras ceļu (kad.apz.8080 003 0090), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļa segumu.

Autotransporta plūsma un gājēju kustība pa pašvaldībai piederošo infrastruktūras ceļu ir vāja.

Kopumā piebraukšana ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
ielas apgaisojums-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma un tā ir ar nelīdzenu zemes virskārtu – daudzviet zemes uzbūrumiem. Zemes vienības R daļā koplietošanas ūdensnoteka (meliorācijas grāvis).

Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots rūpnieciskās apbūves attīstīšanai.

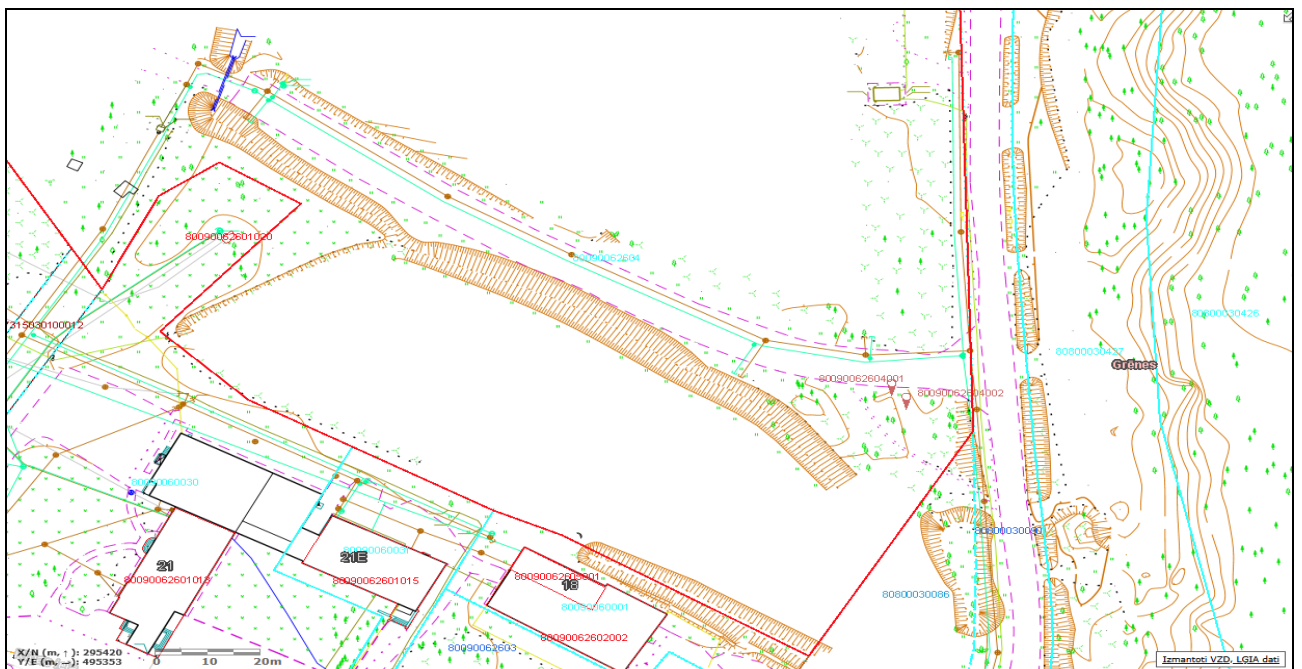
4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Vērtējamā zemes vienība dabā nav nožogota, nav labiekārtota. Vērtēšanas brīdī teritorijā netiek apsaimniekota.

No asfalta seguma pašvaldības ceļa (kad.apz.8080 003 0090) uz zemes gabalu ir izveidota nobrauktuve, kas iestiepjas vērtējamā zemes gabala teritorijā ~ 160 m (grants/ šķembu segums). Zemes gabalā vairāki iebraukti zemes ceļi, nekopti mazdārziņi ar pussagruvušām dārza mājiņām.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X Teritorijā izbūvēta transformatoru apakšstacija	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	X	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-



4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas rūpnieciskās ražošanas objekti, no apbūves brīvi zemes gabali.

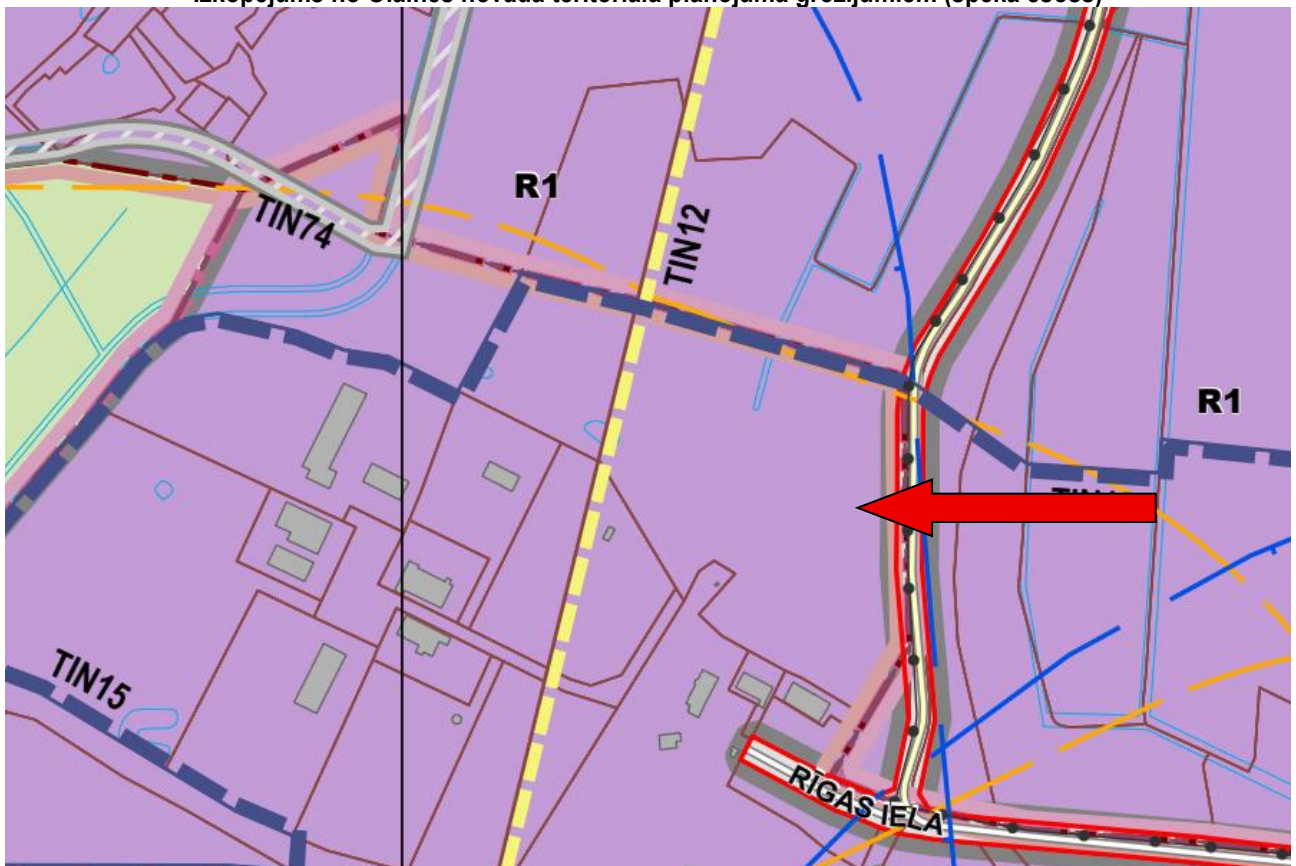
4.2.6 Zemes vienības perspektīvā atļautā izmantošana



Saskaņā ar spēkā esošā Olaines novada teritorijas plānojuma grozījumiem (Redakcija 2.2.), vērtējamais īpašums atrodas:








- Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R1), platība*: 81242 m², attiecība pret zemes vienību: 98.5%;
- Transporta infrastruktūras teritorijā (TR), platība*: 1245 m², attiecība pret zemes vienību: 1.5%;
- VAS "Starptautiskās lidostas "Rīga"" lidaparātu pacelšanās un nolaišanās 15 km sektors (TIN12), platība*: 47154 m², attiecība pret zemes vienību: 57.2%;
- Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN15), platība*: 58245 m², attiecība pret zemes vienību: 70.6%;
- Teritorija, kurā aizliegta vēja elektrostaciju, kuru jauda lielāka par 20 kW, būvniecība (TIN18), platība*: 82486 m², attiecība pret zemes vienību: 100.0%;
- Vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorijas (ceļu attīstībai nepieciešamā teritorija) (TIN74), platība*: 2136 m², attiecība pret zemes vienību: 2.6%.

* platība uzrādīta, saskaņā ar Informatīvo izziņu par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem (avots: www.geolativija.lv)

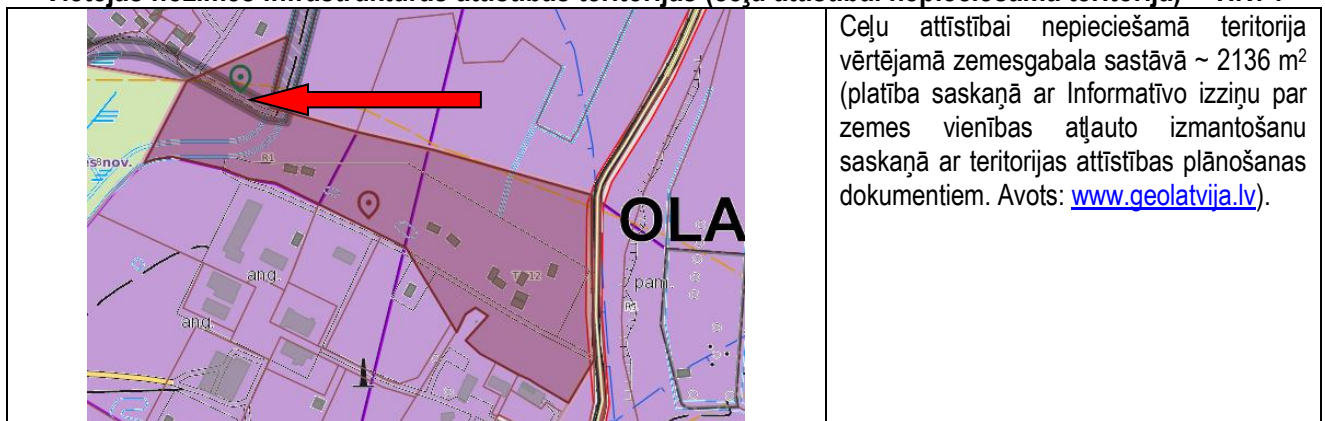
Izkopējums no Olaines novada teritoriālā plānojuma grozījumiem (spēkā esošs)



-  Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1)
-  VAS "Starptautiskās lidostas "Rīga"" lidaparātu pacelšanās un nolaišanās 15 km sektors (TIN12)

-  Teritorijas kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN15)
-  Teritorija, kurā aizliegta vēja elektrostaciju, kuru jauda lielāka par 20 kW, būvniecība (TIN18)
-  Vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorijas (ceļu attīstībai rezervētās teritorijas) (TIN74)
-  Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija
-  Drošības aizsargjoslas teritorija ap naftas produktu un bīstamu ķīmisko vielu atrašanās vietām
-  MELIORĀCIJAS ŪDENSNOTEKAS
-  Pilsētas robeža

Vietējās nozīmes infrastruktūras attīstības teritorijas (ceļu attīstībai nepieciešamā teritorija) – TIN74



Avots: www.geolatvija.lv

Saskaņā ar Olaines novada teritorijas plānojuma grozījumu Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (Redakcija 2.2.):

Kā "Vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija" (ceļu attīstībai nepieciešamā teritorija) (TIN74) noteikti perspektīvie pašvaldības ceļi. Teritorijā atļauts mainīt perspektīvo pašvaldības ceļu un ielu novietojumu, saglabājot grafiskajā daļā attēloto perspektīvā pašvaldības ceļa vai ielas savienojuma punktu sasaisti. Atļauts turpināt likumīgi uzsāktu izmantošanu, ievērojot normatīvo aktu, kas nosaka vispārīgās prasības vietējās pašvaldības teritorijas plānošanai un apbūvei, prasības.

Zemes gabala platība aizsargjoslās:

	Zemes vienības platība kv.m.	Plānotās transporta infrastruktūras teritorijas (vietējās nozīmes ceļi), kv.m.	Ceļu servitūtu teritorijas, kv.m.	Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija
Zemes vienība kad.apz.8009 006 2604	82553	2136	0	1246
Kopā zemes gabalā teritorija bez kapitālās apbūves tiesībām, aizsargjoslās, kv.m.				3382

Izkopējums no Olaines novada teritorijas plānojuma grozījumiem. Redakcija 2.2. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi:

4.6.2. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1)

4.6.2.1. Pamatinformācija

341. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

4.6.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

342. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve ([13001](#)).
343. Smagās rūpniecības un pirmapstrādes uzņēmumu apbūve ([13002](#)).
344. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve ([13003](#)).
345. Derīgo izrakteņu ieguve ([13004](#)).
346. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve ([13005](#)).
347. Inženiertehniskā infrastruktūra ([14001](#)).
348. Transporta lineārā infrastruktūra ([14002](#)).
349. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): ēkas satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas.
350. Noliktavu apbūve ([14004](#)).
351. Energoapgādes uzņēmumu apbūve ([14006](#)).

4.6.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

352. Biroju ēku apbūve ([12001](#)).
353. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve ([12002](#)).
354. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve ([12006](#)).

4.6.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
355.	²⁶	²⁶		²⁶		10

²⁶ atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai

4.6.2.5. Citi noteikumi

356. Teritoriju atļauts nožogot ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu.
357. Ārpustelņu uzglabāšanu norobežo ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu.
358. Lokālplānojumā, detālplānojumā vai būvprojektā paredz pasākumus apkārtējo teritoriju aizsardzībai pret trokšņiem, smakām un cita veida piesārņojumu.
359. Derīgo izrakteņu ieguve atļauta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, papildus ievērojot 3.5.3.nodaļas noteikumus.
360. Ja "Rūpnieciskās apbūves teritorija" (R1) robežojas ar funkcionālo zonu, kurā atļauta dzīvojamā vai publiskā apbūve, gar zemes vienības robežu ierīko blīvus koku vai krūmu stādījumus vismaz 4 m platumā, paredzot vismaz 50% skujkoku stādījumus. Stādījumu joslas platumu nosaka un pamato lokālplānojumā, detālplānojumā vai būvprojektā, atkarībā no teritorijas izmantošanas veida un ietekmes uz apkārtējo teritoriju vides un dzīves kvalitāti.
361. Vismaz 5% no zemes vienības kopējās platības paredz koku vai krūmu stādījumiem. Atļauts samazināt noteikto minimālo stādījumu apjomu vai neparedzēt stādījumus, ja sagatavo tuvējās apkārtnes esošos zaļo teritoriju un stādījumu pietiekamības izvērtējumu un sagatavo pamatojumu, ko iesniedz būvvaldē izvērtēšanai un saņem būvvaldes saskaņojumu.

4.7. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA

4.7.1. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

4.7.1.1. Pamatinformācija

405. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

4.7.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

406. Inženiertehniskā infrastruktūra ([14001](#)).
407. Transporta lineārā infrastruktūra ([14002](#)).
408. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): ēkas satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas.

4.7.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

409. Biroju ēku apbūve ([12001](#)).
410. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve ([12002](#)).
411. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve ([12006](#)).
412. Noliktavu apbūve ([14004](#)).

4.7.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
413.	²⁹	²⁹				

²⁹ pēc funkcionālās nepieciešamības

4.7.1.5. Citi noteikumi

Nenosaka

5.1.1. VAS "Starptautiskās lidostas "Rīga"" lidaparātu pacelšanās un nolaišanās 15 km sektors (TIN12)

5.1.1.1. Pamatinformācija

618. Grafiskās daļas kartē attēlots VAS "Starptautiskās lidostas "Rīga"" gaisa kuģu pacelšanās un nolaišanās 15 km sektors.

5.1.1.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.1.3. Citi noteikumi

619. Saņem Civilās aviācijas aģentūras atļauju būvēt, ierīkot un izvietot lidaparātu lidojumu drošumam potenciāli bīstamus objektus, kuru augstums virs to atrašanās vietas reljefa sasniedz 100 metrus un vairāk.

5.1.4. Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN15)

5.1.4.1. Pamatinformācija

627. Grafiskās daļas kartē attēlota "Teritorija, kurā ierīko centralizētā ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas" (TIN15).

5.1.4.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.4.3. Citi noteikumi

628. Jaunbūvējamu vai pārbūvējamu ēku pieslēdz centralizētas ūdensapgādes sistēmai un centralizētas kanalizācijas sistēmai, ja tā atrodas normatīvajos aktos, kas nosaka vispārīgās prasības vietējās pašvaldības teritorijas plānošanai un apbūvei, noteiktā funkcionālajā zonā, kurā paredz obligātu centralizētu ūdensapgādi un kanalizāciju.

5.1.7. Teritorija, kurā aizliegta vēja elektrostaciju, kuru jauda lielāka par 20 kW, būvniecība (TIN18)

5.1.7.1. Pamatinformācija

636. Grafiskās daļas kartē attēlotas teritorijas, kurās aizliegta vēja elektrostaciju, kuru jauda ir 20 kW un vairāk, būvniecība.

5.1.7.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.7.3. Citi noteikumi

637. Teritorijā aizliegta vēja elektrostaciju, kuru jauda ir 20 kW un vairāk, būvniecība 1,6 km attālumā no ciemu un pilsētu robežām.

5.7.3. Vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorijas (ceļu attīstībai nepieciešamā teritorija) (TIN74)

5.7.3.1. Pamatinformācija

649. Grafiskās daļas kartē attēlota "Vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija" (TIN74), kas noteikta perspektīvajiem pašvaldības ceļiem.

5.7.3.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.7.3.3. Citi noteikumi

650. Atļauts mainīt perspektīvo pašvaldības ceļu un ielu novietojumu, saglabājot grafiskajā daļā attēloto perspektīvā pašvaldības ceļa vai ielas savienojuma punktu sasaisti.
651. Atļauts turpināt likumīgi uzsākto izmantošanu, ievērojot normatīvo aktu, kas nosaka vispārīgās prasības vietējās pašvaldības teritorijas plānošanai un apbūvei, prasības.
652. (zaudējis spēku ar Olaines novada pašvaldības domes 2025.gada 30.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.SN7/2025)

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

„Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja īpašuma vērtēšanā tiek pielietota gadījumos, ja vērtējamais objekts tiek (var tikt) izmantots saimnieciskajā darbībā (ģenerē naudas plūsmu). Mūsu gadījumā, vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība ir aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar lietu tiesībām (nav iznomāts) un saistībām, to dēļ nav strīda, trešo personu prasījumu, nav uzlikts aizliegums. Respektīvi – pie nosacījuma, ka par vērtējamo zemes vienību nomu nav noslēgts gruntsgabala īpašniekam saistošs ilgtermiņa nomas līgums (vērtējamais īpašums neģenerē naudas plūsmu no tā iznomāšanas). Šī iemesla dēļ ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam.

Izmaksu pieeja neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;

Ir pazīmes, ka, stabilizējoties finansēšanas tirgum, gan Īpašnieki, gan investori atkal sāk izskatīt iespējas atgriezties Latvijas investīciju tirgū. Tomēr daļa investoru šo laiku izmantoja, lai veiktu iegādes ārpus Baltijas. (Avots: <https://www.colliers.com>)

Apbūves zemes gabalu tirgus

Ideālā pasaulē nekustamā īpašuma attīstītāji, investori savu ieceru īstenošanai pirktu pareizas formas zemes gabalus ar izbūvētām inženierkomunikācijām, bez apgrūtinājumiem, viegli sasniedzamus un lieliskā vietā, taču realitātē šādas “pērles” gadās reti. Uzņēmējiem aizvien biežāk nāksies ķerties klāt reģenerējamām teritorijām (jeb tā saucamajiem “brownfield”).

Tirgū eksponēto gruntsgabalu, kuru platības pārsniedz 3 ha, cenas Pierīgā svārstās no 0,50 - 2,50 EUR/m². Gruntsgabali ar mazākām platībām – 0,5-1ha ir tiek piedāvāti pārdošanai summām vidēji 5 – 30 EUR/kv.m. Cenu piedāvājums svārstās atkarībā no gruntsgabala ģeogrāfiskā novietojuma attiecībā pret valsts galvenajiem autoceļiem, kā arī piebraucamo ceļu kvalitātes, inženierkomunikāciju pieslēgumiem, pieļaujamā izmantošanas veida, arī vides ainaviskuma (robežas ar ūdenskrātuvi). Noteicošais faktors ir elektrības pieslēguma iespējas un vajadzīgo jaudu nodrošinājums, piebraucamo ceļu infrastruktūra.

Vērtēšanas brīdī Olaines pagastā interneta sludinājumu portālā www.ss.com pārdošanai tiek piedāvāti 4 zemes gabali ar platībām no 2967 m² līdz 23 923 m², ar komerciālas apbūves attīstības potenciālu. Prasītās summas ir no 6 līdz 20 eur/kv.m.

Sludinājumi	datums	Iela	m ²	Cena, m2	Cena
<input type="checkbox"/>  Tiek piedāvāts iegādāties 2967 m ² lielu,		Rīgas 19	2967 m ²	9.61 €	28,500 €
<input type="checkbox"/>  Ražošanas, komunālās un noliktavu		Klūgu 3	3000 m ²	20 €	60,000 €
<input type="checkbox"/>  Pārdod zemesgabalu rūpnieciskā		Ispašu- Grūbas	32923 m ²	8 €	263,400 €
<input type="checkbox"/>  Ražošanai (R1), asfaltēta ceļa malā,		Fabrikas stūris	5000 m ²	6 €	30,000 €

Pēdējo trīs gadu laikā reģistrētie darījumi ražošanas apbūves teritorijās ar platībām virs 2ha, Olaines novadā:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Pārdošanas platība, m ²	Kop. platība, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Kop., EUR/m ²	Zeme, EUR/ha	Veids
Zeme	Sārnītes, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov.	D	13/01/2025	117 503	117 503	117 503	148 000	1	12 595	Ražošanai
Zeme	Jaunsārnītes, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov.	D	08/11/2023	66 312	66 312	66 312	94 000	1	14 175	Ražošanai
Zeme	Biznessa Parks, Stūrīši, Olaines pag., Olaines nov.	D	10/10/2023	27 613	27 613	27 613	150 000	5	54 322	Ražošanai
Zeme	Olaines pag., Olaines nov.	D	13/04/2023	26 983	26 983	26 983	32 967	1	12 218	Ražošanai



Avots: <https://cenubanka.lv/lv/objects>

Zemes gabali Olaines novadā ar platībām virs 20 000 m² ar rūpnieciskās, ražošanas apbūves potenciālu ir pārdoti par cenām vidēji 1 – 5 EUR/kv.m. Darījumu summas ir atkarīgas no atrašanās vietas, piebraucamo ceļu kvalitātes un inženierkomunikāciju pieslēgumu iespējām, kā arī zemes gabalu apbūves potenciāla.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Objektīvo vērtību ietekmējošie faktori	Objektīvo vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Zemes gabala novietojums reģionā	X		
2. Zemes gabala novietojums reģiona daļā	X		
3. Piebraucamo ceļu juridiskais statuss (pašvaldības īpašums, ir/nav servitūts)	X		
4. Ekspozīcija pret galvenajām ielām		X	
5. Piebraucamo ceļu kvalitāte	X		
6. Ir izbūvēts pieslēgums pie galvenā ceļa	X		
7. Zemes gabala lielums			X
8. Zemes gabala konfigurācija		X	
9. Zemes gabala reljefs			X
10. Teritorijas labiekārtojums			X
11. Komunikāciju nodrošinājums (iespēja pieslēgties pilsētas inženierkomunikāciju tīkliem)	X		
12. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
13. Zemes gabala attīstības potenciāls, apbūves iespējas	X		
14. Nelabvēlīgu vides faktoru ietekme (autoceļš ar intensīvu satiksmi, dzelzceļš, augstsprieguma līnija u.tml)		X	
15. Teritorijas apaugums, saglabājami koki, mežs (transformējamas teritorijas)			X

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, konfigurācija, reljefs, teritorijas labiekārtojums, komunikāciju nodrošinājums, zemes gabala apgrūtinājumi, zemes gabala atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Ņemot vērā, ka notikušo darījumu skaits Olaines novadā ir mazs, vērtētāji izmanto arī robežojošo blakus esošo novadu teritorijas salīdzināmos objektus.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1.

Nekustamais īpašums Olaines novadā, Olaines pagastā, Grēnes, "Sēnītes" (kadastra nr.8080 003 0520) sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 11,7503 ha (117 503 m², t.sk. "sarkanajās līnijās" – 183 m²).

Saskaņā ar spēkā esošo Olaines novada teritorijas plānojumu – zemes gabals atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R1).

Zemes gabals nav nožogots. Lielākā zemes gabala daļa – apstrādāta meliorēta lauksaimniecības zeme. Saskaņā ar www.kadastrs.lv – krūmāji (0,2756 ha), zeme zem ūdeņiem (0,8897 ha).

Grunts virskārta – līdzena. Teritorijā 2 meliorācijas grāvji, kas sadala zemes gabalu 3 daļās.

Apgrūtinājumi:

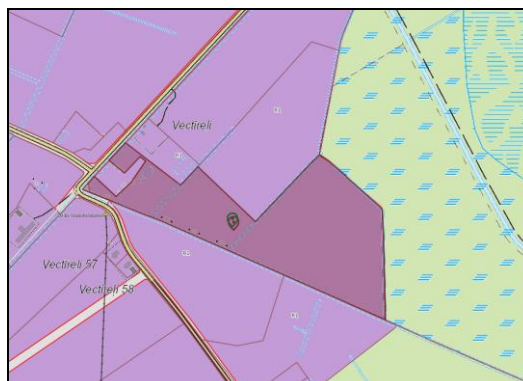
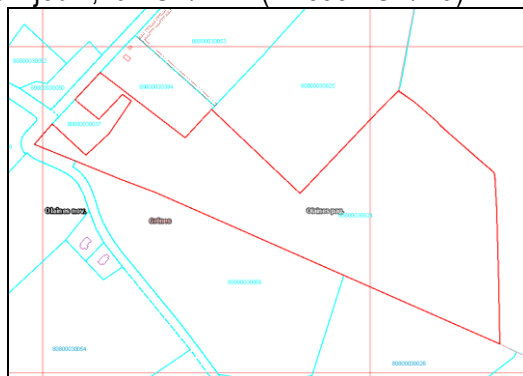
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0182	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0182	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	11.7503	ha
-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0399	ha
-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0183	ha

Īpašuma apkārtnē – neapbūvētas rūpnieciskās apbūves teritorijas, viensētas, pašvaldības ceļš, lauksaimniecības un meža zemes.

Piebraukšana no valsts galvenā autoceļa A8 Rīga—Jelgava—Lietuvas robeža (Meitene), tālāk pa pašvaldības ceļu (~ 2,3 km asfalta seguma, pēdējie ~ 300 m - grants seguma). Nobrauktuve uz zemes gabalu no pašvaldības ceļa nav izbūvēta.

Inženierkomunikāciju tīkli – elektroapgādes līnija šķērso zemes vienību (pieslēguma nav), ciemata ūdens, kanalizācijas komunikācijas ~ 800 m attālumā uz pašvaldībai piederošas ielas (zemes gabala kad.apz.8080 003 0090).

Īpašums pārdots 2025.gada janvārī par 148 000 EUR jeb 1,26 EUR/kv.m (12 595 EUR/ ha)



Objekts Nr.2.

Nekustamais īpašums Olaines novadā, Olaines pagastā, Grēnes, “Jaunsēnītes” (kadastra nr.8080 003 0835) sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 6,6312 (66 312 m²).

Saskaņā ar spēkā esošo Olaines novada teritorijas plānojumu – zemes gabals atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R1).

Zemes gabals nav nožogots. Lielākā daļa zemes – meliorēta, kopta lauksaimniecības zeme. Neliela daļa, saskaņā ar www.kadastrs.lv – zeme zem ūdeņiem (0,2202 ha). Grunts virskārta – līdzena.

Apgrūtinājumi:

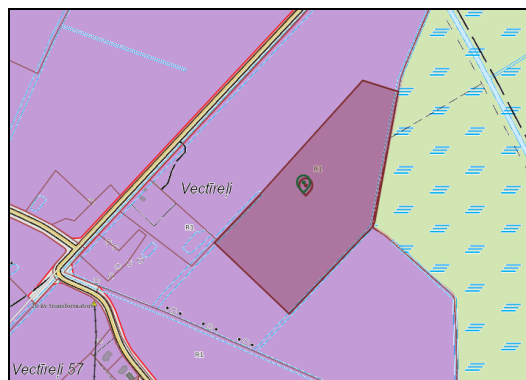
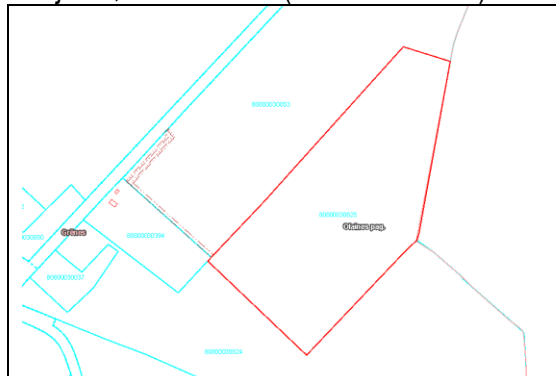
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	6.6312	ha

Īpašuma apkārtnē – neapbūvētas rūpnieciskās apbūves teritorijas, viensētas, lauksaimniecības un meža zemes.

Piebraukšana no valsts galvenā autoceļa A8 Rīga—Jelgava—Lietuvas robeža (Meitene), tālāk pa pašvaldības ceļu (~ 2,3 km asfalta seguma, tālāk ~ 600 m – grants seguma), pēdējos ~ 230 m pa servitūta ceļu pāri zemes vienībai kad.apz.8080 003 0053 (ceļš dabā nav izbūvēts).

Inženierkomunikāciju tīkli – elektroapgādes līnija šķērso blakus zemes vienību (pieslēguma nav), ciemata ūdens, kanalizācijas komunikācijas ~ 1km attālumā uz pašvaldībai piederošas ielas (zemes gabala kad.apz.8080 003 0090).

Īpašums pārdots 2023.gada novembrī par 94 000 EUR jeb 1,42 EUR/kv.m (14 175 EUR/ ha)



Objekts Nr.3.

Nekustamais īpašums Mārupes novadā, Babītes pagastā, Brīvkalni, “Vecklintis” (kadastra nr. 8048 009 0078) sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 6,0047 ha (60 047 m², t.sk. zeme “sarkanajās līnijās” – 6507 m² (saskaņā ar spēkā esošo detālplānojumu)).

Īpašums sastāv no 3 zemes vienībām, kas izvietotas viena otrai blakus:

- zemes vienība ar kad.apz.8048 009 0369 – 1,9704 ha;

- zemes vienība ar kad.apz.8048 009 0370 – 3,4102 ha;
- zemes vienība ar kad.apz.8048 009 0368 – 0,6241 ha.

Īpašumam izstrādāts spēkā esošs detālplānojums, kur īpašumu paredzēts sadalīt 7 zemes vienībās, no kurām 6 zemes vienībās veicama ražošanas un komerciestāžu apbūve, viens zemes gabals – piebraucamais ceļš. Īpašums atrodas, saskaņā ar spēkā esošo Babītes novada teritorijas plānojumu atrodas jaukta centra apbūves teritorijā un transporta infrastruktūras teritorijā.

Zemes gabals nav nožogots. Teritorijā – pļava. Gar zemes gabala A un Z robežu – meliorācijas grāvji. Grunts virskārta – līdzena.

Apgrūtinājumi zemes vienībai kad.apz.8048 009 0369:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0079	ha
-	01.02.2025	7312070101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	1.9704	ha
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	1.9704	ha
-	01.02.2025	7316090100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap dzīvnieku kapsētu	1.9704	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	1.9704	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.9704	ha

Apgrūtinājumi zemes vienībai kad.apz.8048 009 0370:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0053	ha
-	01.02.2025	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0006	ha
-	01.02.2025	7312070101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	3.4102	ha
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	3.3626	ha
-	01.02.2025	7316090100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap dzīvnieku kapsētu	3.4058	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	3.4102	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	3.4102	ha

Apgrūtinājumi zemes vienībai kad.apz.8048 009 0368:

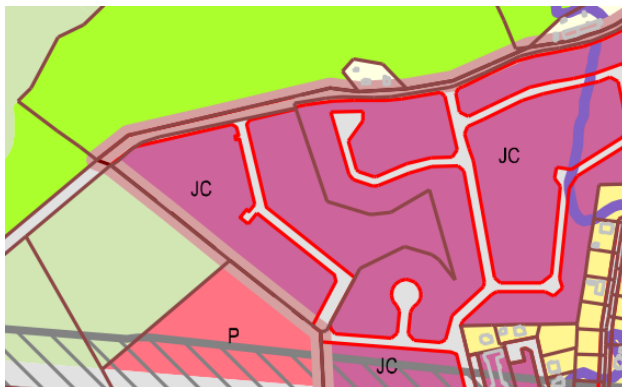
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0082	ha
-	01.02.2025	7312070101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.6241	ha
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.6241	ha
-	01.02.2025	7316090100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap dzīvnieku kapsētu	0.6241	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.6241	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.6240	ha

Īpašuma apkārtnē — jaukta centra apbūves teritorijas, meža zeme, dabas un apstādījumu teritorija.

Piebraukšana zemes gabalam no asfalta seguma pašvaldības ceļa Beberbeķu ceļš.

Inženierkomunikāciju tīkli: elektroapgādes, ūdensapgādes tīkli – blakus zemes gabalā.

Īpašums pārdots 2023.gada martā par 169 400 EUR jeb 2,82 EUR/kv.m.



Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma adrese	"Sēnītes", Grēnes, Olaines pag.		"Jaunsēnītes", Olaines pag., Olaines nov.		Vecklintis, Brīvkalni, Babītes pag., Mārupes nov.	
Darījuma datums	janv.25		nov.23		marts.23	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cena, EUR	148 000		94 000		169 400	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1.00		1.00		1.00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1.00		1.02		1.01	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	148 000		95 880		171 094	
Zemes gabala platība, m ²	117 503		66 312		60 047	
Neapbūvējamās platības (teritorijas daļa ielu "sarkanajās līnijās", servitūti, u.c. teritorijas bez kapitālās apbūves tiesībām) kv.m.	183		0		6507	
Neapbūvējamās platības (teritorijas daļa ielu "sarkanajās līnijās", servitūti, u.c. teritorijas bez kapitālās apbūves tiesībām) %.	0%		0%		11%	
Zemes gabala kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	1.26		1.45		2.85	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums pagastā	3%	0.04	3%	0.04	-10%	-0.28
Novietojums apkaimē, apkārtējās apbūves kvalitāte, atbilstība īpašuma tipam	3%	0.04	3%	0.04	0%	0.00
Nelabvēlīgu vides faktoru ietekme (autoceļš ar intensīvu satiksmi, dzelzceļš, augstsprieguma līnija, lidmašīnu pacelšanā/nolaišanās joslas tuvums u.tml)	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Ekspozīcija pret galvenajām ielām	0%	0.00	5%	0.07	0%	0.00
Ir izbūvēts pieslēgums pie piebraucamās ielas /autoceļa	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Piebraucamo ceļu kvalitāte	5%	0.06	7%	0.10	0%	0.00
Piebraucamo ceļu juridiskais statuss (pašvaldības īpašums, ir/nav servitūts)	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Attālums līdz sabiedriskās infrastruktūras objektiem	3%	0.04	3%	0.04	0%	0.00
Zemes gabala platība	7%	0.09	-5%	-0.07	-5%	-0.14
Komunikāciju nodrošinājums (iespēja pieslēgties pilsētas inženierkomunikāciju tīkliem)	25%	0.31	25%	0.36	5%	0.14
Zemes gabala forma, reljefs	-5%	-0.06	-7%	-0.10	-7%	-0.20
Zemes gabala aprūtinājumi (neapbūvējamās teritorijas - sarkanās līnijas, servitūti u.c. aizsargjoslas, meliorācijas grāvji)	0%	0.00	-2%	-0.03	2%	0.06
Teritorijas apaugums, saglabājami koki, mežs (transformējamas teritorijas)	-5%	-0.06	-5%	-0.07	-5%	-0.14
Labiekārtojums	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Zemes gabala uzlabojumi (projekts, detālplānojums)	0%	0.00	0%	0.00	-10%	-0.28
Teritorijas attīstības potenciāls, apbūves iespējas	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-0.14
<u>Kopējā korekcija</u>	<u>36%</u>	-	<u>27%</u>	-	<u>-35%</u>	-
Salīdzināmo zemes gabalu kopējās platības 1m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	1.71		1.84		1.85	
Salīdzināmo zemes gabalu kopējās platības 1m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR			1.80			
Vērtējamā zemesgabala kopējā platība, m²			82 553			
Neapbūvējamās platības (teritorijas daļa ielu "sarkanajās līnijās", servitūti, u.c. teritorijas bez kapitālās apbūves tiesībām) kv.m.			3 382			
Neapbūvējamās platības (teritorijas daļa ielu "sarkanajās līnijās", servitūti, u.c. teritorijas bez kapitālās apbūves tiesībām) %.			4%			
Zemesgabala tirgus vērtība, EUR			148 632			
Zemesgabala tirgus vērtība noapaļoti, EUR			149 000			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komerčķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8009 006 2604, kas atrodas **Rīgas ielā 23, Olainē, Olaines novadā** un reģistrēts Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.221, tirgus vērtība 2025.gada 26.septembrī* ir aprēķināta, noapaļoti:

149 000 (viens simts četrdesmit deviņi tūkstoši) eiro

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtētāja

Gunita Geide

LĪVA sertifikāts nekustamā īpašuma
vērtēšanā nr.126

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Inese Celma 23.09.2025 11:57:58


RĪGAS RAJONA TIESA

Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 221

Kadastra numurs: 8009 006 2604

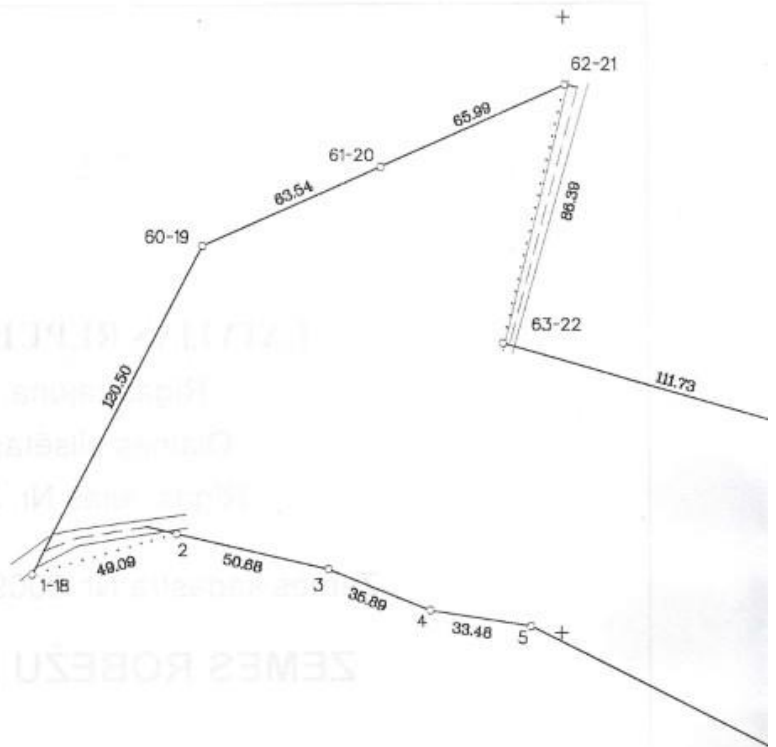
Adrese: Rīgas iela 23, Olaine, Olaines nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra numuru 8009- 006- 2604.		82553 m ²
2.1.	Zemes īpašuma platība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 7754, lēmums 12.05.2000, tiesnese Viviāna Zīpa</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: OLAINES PILSĒTAS PAŠVALDĪBA, nodokļu maksātāja kods 90000024332.	1	
2.1.	Pamats: 2000. gada 4. maija uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.4.6/849 <i>Žurn. Nr. 7754, lēmums 12.05.2000, tiesnese Viviāna Zīpa</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Noteikts lietošanas tiesību aprobežojums energoapgādes objektu aizsargjoslās, energoapgādes komersanta objektu ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 8009 006 2604 (aprobežojuma zemes platība 158 m ²).		
1.2.	Pamats: 2018.gada 25.oktobra līgums par energoapgādes objekta būvniecībai nepieciešamās zemes lietošanas tiesību aprobežojumiem. <i>Žurn. Nr. 300004737983, lēmums 30.11.2018, tiesnese Dainīda Sarma</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		

LATVIJAS REPUBLIKA		
 Rīgas rajona, Olaines pilsētas, Rīgas ielas Nr. 23		
Zemes kadastra Nr. 8009-006-2604		
ZEMES ROBEŽU PLĀNS		
Robežas noteiktas atbilstoši Olaines pilsētas Zemes komisijas 1999. gada 20. aprīļa lēmumam Nr. 315. Robežu plāns sastādīts pēc 1999. gada kadastrālās uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:2000. Zemes kopplatība ir 82553 m²		
Zemes īpašums reģistrēts _____ zemes grāmatu nodaļas _____ zemes grāmatā _____ gada _____		
Nodalījuma(folijas) Nr. _____		
Nodaļas tiesnesis: _____		
VALSTS ZEMES DIENESTS		
Rīgas rajona nodaļa		
Nodaļas vadītājs		

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

Nr.	X	Y
1-18	295618.31	494826.96
60-19	295725.26	494882.38
61-20	295751.15	494940.38
62-21	295778.17	495000.55
63-22	295694.11	494980.76
64-23	295663.91	495088.29
65-24	295642.08	495180.57
66-25	295587.61	495371.06
67-26	295520.47	495371.25
68-27	295388.85	495374.63
56-79	295331.03	495340.10
52	295352.90	495304.80
14	295370.26	495282.99
13	295396.11	495236.16
12	295412.09	495219.28
11	295441.93	495246.20
10	295451.58	495230.61
9	295443.77	495219.04
8	295421.93	495208.19
7	295494.05	495164.52
6	295524.14	495146.69
5	295602.22	494990.05
4	295607.21	494956.95
3	295620.43	494923.60
2	295631.60	494874.19



Latvijas koordinātu 1992.g.sistēma

Mēroga koeficients 0.999595

Platība 82553 m²

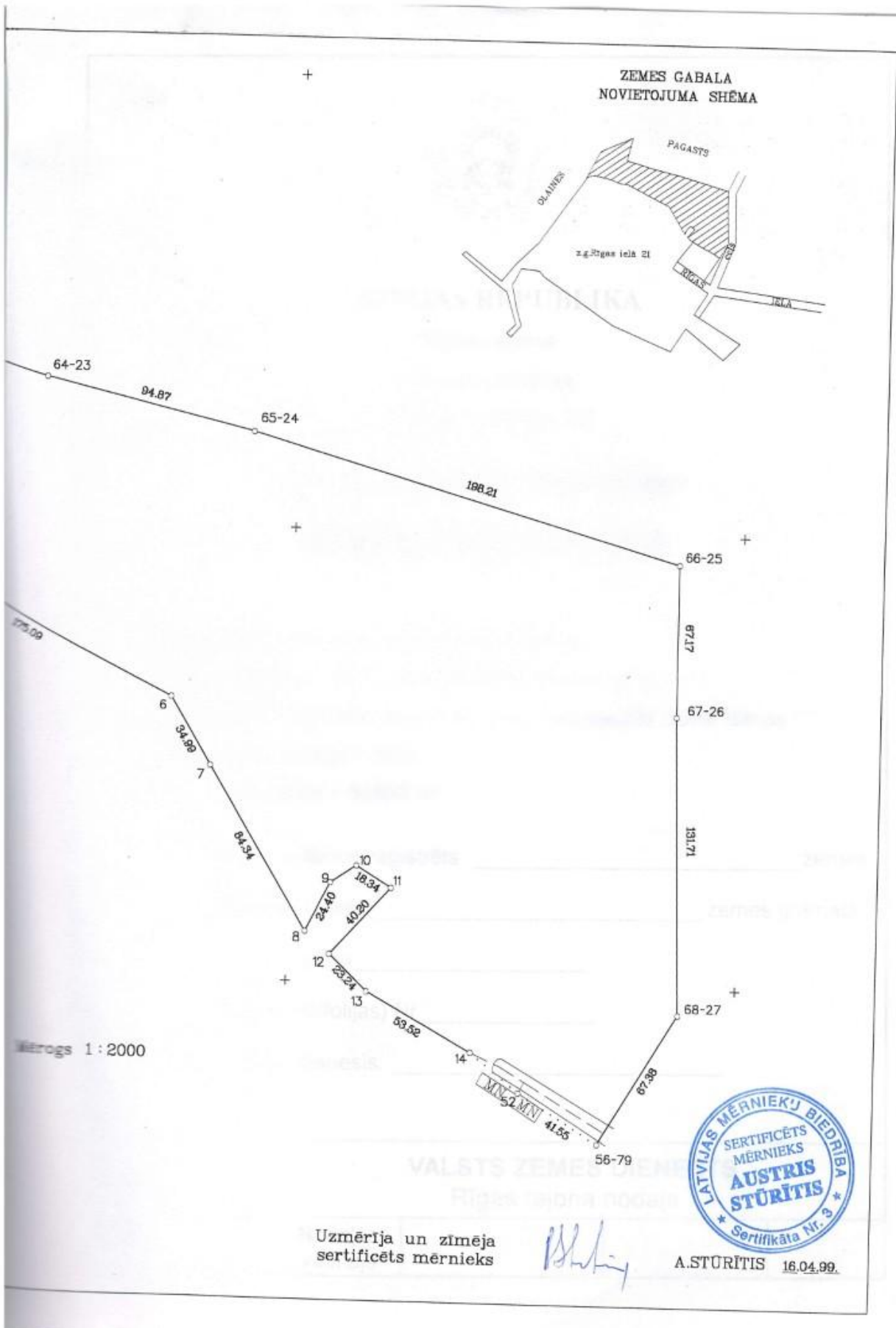
ATTĀLUMS STARP ROBEŽPUNKTIEM

No 52 līdz 14 - 27.89m

No 10 līdz 9 - 13.96m

Rģ.Nr.275
Olaines pils.zemes ier.

8009 006 2604





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80090062604	Rīgas iela 23	8.2553 ha	221	-	Olaine, Olaines novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	160316	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	134083	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	166754	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	140521	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80090062604	1/1	Rīgas iela 23, Olaine, Olaines nov., LV-2114

Nekustamā īpašuma objekta platība:	8.2553
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	160316	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	134083	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
80090062604001	1/1	-	Kanalizācija
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		-	
Galvenais lietošanas veids:		0 - Nav noteikts	
Būves tips:		-	

Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Pirmsreģistrēta būve	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	-	-	-
Universālā kadastrālā vērtība	-	-	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Īpašnieki

Īpašumtiesības nav reģistrētas

80090062604002	1/1	-	Ūdensvads
----------------	-----	---	-----------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Galvenais lietošanas veids:	0 - Nav noteikts
Būves tips:	-
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Pirmsreģistrēta būve	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	-	-	-
Universālā kadastrālā vērtība	-	-	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Īpašnieki

Īpašumtiesības nav reģistrētas

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	8.2553
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.6511
t.sk. Aramzemes platība:	1.6511
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	3.1198
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	2.2042
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	1.2802

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	0501	1.3950	ha
Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme	1000	6.8603	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0152	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1246	ha
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1524	ha
-	01.02.2025	7312070202	avigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	8.2552	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1246	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.1422	ha

-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.1246	ha
Mērniecība					
Mērniecības metode		Mērnieks	Uzmērišanas datums		
instrumentālā uzmērišana		Austris Stūritis	16.04.1999		
Īpašnieki					
Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000024332	Olaines novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80090062604	Zemgales iela 33, Olaine, Olaines nov., LV-2114
Zemesgrāmata					
Nosaukums		Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums		
Olaines pilsētas zemesgrāmata		12.05.2000	-		
Dokumenti					
Dokumenta veids			Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām			01.02.2021	260685	Rīgas reģionālā virsmežniecība
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām			17.02.2020	212453	Rīgas reģionālā virsmežniecība
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu			27.04.2011	6 21.p.	Olaines novada dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu			24.11.2010	13 15.2.p.	Olaines novada dome
Lēmums par nomu			28.01.2009	1 5.p.	Olaines pilsētas dome
Vienošanās protokols par datu apmaiņu			21.11.2008	-	Rīgas - Ogres virsmežniecība
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām			12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Lēmums par īpašuma tiesībām			20.04.1999	315	Olaines pilsētas zemes komisija
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000			16.04.1999	-	Sertificēts mērnieks Austris Stūritis
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā			10.06.1998	215	Olaines pilsētas zemes komisija

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Informatīva izziņa par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem

INFORMĀCIJA PAR ZEMES VIENĪBU

- **Kadastra apzīmējums:** 80090062604 (skatīt vairāk www.kadastrs.lv)
- **Adrese:** Rīgas iela 23, Olaines nov., Olaine, LV2114
- **Platība:** 8.2553 ha
- **Lietošanas mērķis:** Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa; Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme
- **Piederība:** pašvaldība (Īpašnieks)

Kartē ir attēlota zemes vienība (apvilkta ar zilu kontūru) un atļautā izmantošana. Kartes apzīmējumus var apskatīt [šeit](#).



Teritorijas attīstības plānošanas dokumenti, kas attiecas uz šo zemes vienību

PLĀNOŠANAS DOKUMENTI, KUROS NOTEIKTA TERITORIJAS IZMANTOŠANA

- Teritorijas plānojums: [Olaines novada teritorijas plānojuma grozījumi](#)

CITI PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

- Pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija: [Olaines novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2040. gadam](#)
- Pašvaldības attīstības programma: [Olaines novada attīstības programma līdz 2028. gadam](#)

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Uz šo zemes vienību attiecas teritorijas plānojuma [Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi](#), kurā ir definētas prasības visas teritorijas izmantošanai.

Šajā zemes vienībā ir noteiktas prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem šādām Funkcionālām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem:

- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1), platība: 81242 m², attiecība pret zemes vienību: 98.5%
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR), platība: 1245 m², attiecība pret zemes vienību: 1.5%
- VAS "Starptautiskās lidostas "Rīga"" lidaparātu pacelšanās un nolaišanās 15 km sektors (TIN12), platība: 47154 m², attiecība pret zemes vienību: 57.2%
- Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN15), platība: 58245 m², attiecība pret zemes vienību: 70.6%
- Teritorija, kurā aizliegta vēja elektrostaciju, kuru jauda lielāka par 20 kW, būvniecība (TIN18), platība: 82486 m², attiecība pret zemes vienību: 100.0%
- Vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorijas (ceļu attīstībai nepieciešamā teritorija) (TIN74), platība: 2136 m², attiecība pret zemes vienību: 2.6%

4.6.2. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA (R1)

4.6.2.1. Pamatinformācija

341. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

4.6.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

342. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve ([13001](#)).
343. Smagās rūpniecības un pirmapstrādes uzņēmumu apbūve ([13002](#)).
344. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve ([13003](#)).
345. Derīgo izrakteņu ieguve ([13004](#)).

- 346. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve ([13005](#)).
- 347. Inženiertehniskā infrastruktūra ([14001](#)).
- 348. Transporta lineārā infrastruktūra ([14002](#)).
- 349. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): ēkas satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas.
- 350. Noliktavu apbūve ([14004](#)).
- 351. Energoapgādes uzņēmumu apbūve ([14006](#)).

4.6.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 352. Biroju ēku apbūve ([12001](#)).
- 353. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve ([12002](#)).
- 354. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve ([12006](#)).

4.6.2.4. Apbūves parametri

[header]
[data]

4.6.2.5. Citi noteikumi

- 356. Teritoriju atļauts nožogot ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu.
- 357. Ārpustelņu uzglabāšanu norobežo ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu.
- 358. Lokālplānojumā, detālplānojumā vai būvprojektā paredz pasākumus apkārtējo teritoriju aizsardzībai pret trokšņiem, smakām un cita veida piesārņojumu.
- 359. Derīgo izrakteņu ieguve atļauta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, papildus ievērojot 3.5.3.nodaļas noteikumus.
- 360. Ja "Rūpnieciskās apbūves teritorija" (R1) robežojas ar funkcionālo zonu, kurā atļauta dzīvojamā vai publiskā apbūve, gar zemes vienības robežu ierīko blīvus koku vai krūmu stādījumus vismaz 4 m platumā, paredzot vismaz 50% skujkoku stādījumus. Stādījumu joslas platumu nosaka un pamato lokālplānojumā, detālplānojumā vai būvprojektā, atkarībā no teritorijas izmantošanas veida un ietekmes uz apkārtējo teritoriju vides un dzīves kvalitāti.
- 361. Vismaz 5% no zemes vienības kopējās platības paredz koku vai krūmu stādījumiem. Atļauts samazināt noteikto minimālo stādījumu apjomu vai neparedzēt stādījumus, ja sagatavo tuvējās apkārtnes esošos zaļo teritoriju un stādījumu pietiekamības izvērtējumu un sagatavo pamatojumu, ko iesniedz būvvaldē izvērtēšanai un saņem būvvaldes saskaņojumu.

4.7.1. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

4.7.1.1. Pamatinformācija

- 405. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

4.7.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 406. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
- 407. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
- 408. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): ēkas satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas.

4.7.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 409. Biroju ēku apbūve (12001).
- 410. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- 411. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).
- 412. Noliktavu apbūve (14004).

4.7.1.4. Apbūves parametri

[header]
[data]

4.7.1.5. Citi noteikumi

Nenosaka

5.1.1. VAS "STARPTAUTISKĀS LIDOSTAS "RĪGA"" LIDAPARĀTU PACELŠANĀS UN NOLAIŠANĀS 15 KM SEKTORS (TIN12)

5.1.1.1. Pamatinformācija

- 618. Grafiskās daļas kartē attēlots VAS "Starptautiskās lidostas "Rīga"" gaisa kuģu pacelšanās un nolaišanās 15 km sektors.

5.1.1.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.1.3. Citi noteikumi

- 619. Saņem Civilās aviācijas aģentūras atļauju būvēt, ierīkot un izvietot lidaparātu lidojumu drošumam potenciāli bīstamus objektus, kuru augstums virs to atrašanās vietas reljefa sasniedz 100 metrus un vairāk.

5.1.4. TERITORIJA, KURĀ IERĪKO CENTRALIZĒTAS ŪDENSAPGĀDES UN KANALIZĀCIJAS SISTĒMAS (TIN15)

5.1.4.1. Pamatinformācija

- 627. Grafiskās daļas kartē attēlota "Teritorija, kurā ierīko centralizētā ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas" (TIN15).

5.1.4.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.4.3. Citi noteikumi

628. Jaunbūvējamu vai pārbūvējamu ēku pieslēdz centralizētas ūdensapgādes sistēmai un centralizētas kanalizācijas sistēmai, ja tā atrodas normatīvajos aktos, kas nosaka vispārīgās prasības vietējās pašvaldības teritorijas plānošanai un apbūvei, noteiktā funkcionālajā zonā, kurā paredz obligātu centralizētu ūdensapgādi un kanalizāciju.

5.1.7. TERITORIJA, KURĀ AIZLIEGTA VĒJA ELEKTROSTACIJU, KURU JAUDA LIELĀKA PAR 20 KW, BŪVNICĪBA (TIN18)

5.1.7.1. Pamatinformācija

636. Grafiskās daļas kartē attēlotas teritorijas, kurās aizliegta vēja elektrostaciju, kuru jauda ir 20 kW un vairāk, būvniecība.

5.1.7.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.7.3. Citi noteikumi

637. Teritorijā aizliegta vēja elektrostaciju, kuru jauda ir 20 kW un vairāk, būvniecība 1,6 km attālumā no ciemu un pilsētu robežām.

5.7.3. VIETĒJAS NOZĪMES INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBAS TERITORIJAS (CEĻU ATTĪSTĪBAI NEPIECIEŠAMĀ TERITORIJA) (TIN74)

5.7.3.1. Pamatinformācija

649. Grafiskās daļas kartē attēlota "Vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija" (TIN74), kas noteikta perspektīvajiem pašvaldības ceļiem.

5.7.3.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.7.3.3. Citi noteikumi

650. Atļauts mainīt perspektīvo pašvaldības ceļu un ielu novietojumu, saglabājot grafiskajā daļā attēloto perspektīvā pašvaldības ceļa vai ielas savienojuma punktu sasaisti.
651. Atļauts turpināt likumīgi uzsākto izmantošanu, ievērojot normatīvo aktu, kas nosaka vispārīgās prasības vietējās pašvaldības teritorijas plānošanai un apbūvei, prasības.
652. *(zaudējis spēku ar Olaines novada pašvaldības domes 2025.gada 30.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.SN7/2025)*

Informācija par esošajām un plānotajām būvēm, kas atrodas šajā zemes vienībā

REĢISTRĒTĀS BŪVES

(Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto būvju kadastra apzīmējumi un adreses (ja tādas piešķirtas))

PLĀNOTIE BŪVDARBI

(Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) reģistrētas būvniecības lietas)

- , Rīgas iela 21, Olaine, Olaines nov., LV-2114
Būvniecības veids: Jauna būvniecība
Būves nosaukums: Sadzīves kanalizācijas pievads
Stadija: Būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpilde
Par būvniecības lietu BIS-BL-364594-5784 skatīt vairāk bis.gov.lv
- Rīgas iela 21, Olaine, Olaines nov., LV-2114
Būvniecības veids: Jauna būvniecība
Būves nosaukums: Ūdensvada pievads
Stadija: Būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpilde
Par būvniecības lietu BIS-BL-364594-5784 skatīt vairāk bis.gov.lv
- , Rīgas iela 21, Olaine, Olaines nov., LV-2114
Būvniecības veids: Jauna būvniecība
Būves nosaukums: Sadzīves kanalizācijas pievads
Stadija:
Par būvniecības lietu BIS-BL-364594-5784 skatīt vairāk bis.gov.lv
- Rīgas iela 21, Olaine, Olaines nov., LV-2114
Būvniecības veids: Jauna būvniecība
Būves nosaukums: Ūdensvada pievads
Stadija:
Par būvniecības lietu BIS-BL-364594-5784 skatīt vairāk bis.gov.lv
- 80090060024002
Būvniecības veids: Jauna būvniecība
Būves nosaukums: Ūdensapgāde
Stadija:
Par būvniecības lietu BIS-BL-443981-7803 skatīt vairāk bis.gov.lv
- 80090060024001
Būvniecības veids: Jauna būvniecība
Būves nosaukums: Sadzīves kanalizācija un sūkņu stacija
Stadija:

- Par būvniecības lietu BIS-BL-443981-7803 skatīt vairāk bis.gov.lv
- 80090060024001
Būvniecības veids: Jauna būvniecība
Būves nosaukums: Sadzīves kanalizācija un sūkņu stacija
Stadija:
Par būvniecības lietu BIS-BL-443981-7803 skatīt vairāk bis.gov.lv
 - 80090060024002
Būvniecības veids: Jauna būvniecība
Būves nosaukums: Ūdensapgāde
Stadija: Nodošana ekspluatācijā
Par būvniecības lietu BIS-BL-443981-7803 skatīt vairāk bis.gov.lv
 - 80090060024001
Būvniecības veids: Jauna būvniecība
Būves nosaukums: Sadzīves kanalizācija un sūkņu stacija
Stadija: Nodošana ekspluatācijā
Par būvniecības lietu BIS-BL-443981-7803 skatīt vairāk bis.gov.lv
 - , Rīgas iela 23, Olaine, Olaines nov., LV-2114
Būvniecības veids: Jauna būvniecība
Būves nosaukums: Elektroapgādes kabelis un sadale (abonenta)
Stadija:
Par būvniecības lietu BIS-BL-627985-9200 skatīt vairāk bis.gov.lv
 - , Rīgas iela 23, Olaine, Olaines nov., LV-2114
Būvniecības veids: Jauna būvniecība
Būves nosaukums: Elektroapgādes kabelis un sadale (abonenta)
Stadija: Būvdarbi
Par būvniecības lietu BIS-BL-627985-9200 skatīt vairāk bis.gov.lv

-
- *Šai izziņai ir informatīvs raksturs.*
 - *Papildu informāciju un juridiski apstiprinātu izziņu iespējams saņemt pašvaldībā.*



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *126*

Gunita Geide

vārds, uzvārds

130768-12762

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2011. gada 15. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 16. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 15. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559

