

## НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

### РЕШЕНИЕ

Нарва

\_\_\_\_.09.2020 № \_\_\_\_\_

#### **Инициирование составления детальной планировки земельного участка Vana-Joala tee 9**

##### **1. Обстоятельства и ход рассмотрения**

Предложение об инициировании детальной планировки представлено товариществом с ограниченной ответственностью ТЕКО в лице члена правления Павла Китаевского, который в соответствии с заключенным 14.08.2020 г. договором № DP 04/2020 «Об организации и финансирования составления детальной планировки земельного участка Vana-Joala tee 9» обязуется нести все расходы, связанные с составлением детальной планировки. На основании заключенного договора после утверждения планировки строительство дополнительного озеленения, наружного освещения и технических объектов будет являться обязанностью заинтересованного лица, т.е. OÜ ТЕКО.

Действующей детальной планировки недвижимости Vana-Joala tee 9 (с кадастровым признаком 51106:001:0149) не составлено. В соответствии с представленным 30.08.2020 г. ходатайством об инициировании детальной планировки целью детальной планировки является разделение существующей недвижимости на два участка и установление права застройки, также снос существующих строений и установление возможностей расширения, установление назначений землепользования, решение вопросов организации движения и определение местонахождения инженерных сетей.

Ходатайствуют об изменении существующего назначения 100% производственная земля на 90% производственная и 10% коммерческая земля (T90/Ä10%) и праве застройки для строительства до восьми зданий (8, POS 1: 1-5 зданий; POS 2: 1-3 зданий). Ходатайствуемая площадь застройки в случае POS 1 - 8160 м<sup>2</sup> и POS 2 - 4675 м<sup>2</sup>, этажность до четырех (4) этажей высотой 16 м. Инициируемая детальная планировка земельного участка Vana-Joala tee 9 должна решить вопросы организации движения (доступ и паркинг), благоустройства и озеленения территории, определить местонахождение инженерных сетей. Недвижимость является собственностью OÜ ТЕКО.

В соответствии с пунктом 2.2 договора № DP 06/2019 решение об инициировании стратегической оценки влияния на окружающую среду будет приниматься на основании предварительной оценки.

Фирмой Hendrikson&Ко было представлено экспертное мнение, что исходя из установленных Законом об оценке воздействия на окружающую среду и о системе управления окружающей средой, данная планировка и планируемые мероприятия по расширению не влекут за собой необходимость стратегической оценки влияния на окружающую среду или предварительной оценки влияния на окружающую среду.

Иницируемая детальная планировка земельного участка Vana-Joala tee 9 не содержит предложения о внесении изменений в действующую Общую планировку. Согласно чертежу действующей «Общей планировки промышленной зоны города Нарвы», цель назначения использования данной территории – производственная земля.

Территория детальной планировки находится в городской части Kulgu по соседству Нарвским промышленным парком (Kulgu). Границы и контактная зона территории планировки установлены в соответствии с прилагаемой схемой местонахождения (приложение 1).

## **2. Правовые основы**

2.1. В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 128 часть 1, составление детальной планировки иницирует единица местного самоуправления.

2.2. На основании положений Положения о городе Нарве пункт 4.4.30 принятие решения об иницировании составления детальной планировки входит в компетенцию Городского собрания.

## **3. Решение**

Иницировать составление детальной планировки для территории Vana-Joala tee 9, в задачу которой входит разделение существующей в городской части Kulgu, Vana-Joala tee 9 недвижимости на два участка и установление права застройки, также снос строений или установление возможностей расширения, решение вопросов организации движения и установление местонахождения инженерных сетей.

## **4. Исходные позиции**

### **4.1. Общие данные**

Организатор: Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы;

Планировщик: TiTo Arhitektid (registrikood 12838406);

Местонахождение территории детальной планировки: Vana-Joala tee 9 kinnistu (katastritunnusega 51106:001:0149) Kulgu linnaosa, Narva linn, Ida-Viru maakond;

Заинтересованное лицо и собственник недвижимости OÜ ТЕКО (registrikood 10972709);

Решение об установлении или не установлении детальной планировки принимается не позднее, чем по прошествии трех лет, считая с момента иницирования детальной планировки.

Местное самоуправление может признать детальную планировку недействительной, если с момента установления детальной планировки прошло не менее пяти лет, и реализация детальной планировки не начата.

Порядок составления и финансирования планировки регулируется договором **DP 04/2020** «Об организации и финансировании составления детальной планировки земельного участка Vana-Joala tee 9».

Эскиз детальной планировки необходимо представить в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы в течение **12 месяцев** со вступления в силу решения об иницировании составления детальной планировки. Если составление детальной планировки не начато в указанный период, то исходные позиции более недействительны. На основании обоснованного ходатайства заинтересованного в детальной планировке лица Городская управа может продлить срок составления детальной планировки. Письменное ходатайство необходимо представить в Департамент архитектуры и городского планирования за 30 дней до истечения срока, указанного в данной части. Решение об

установлении или не установлении детальной планировки принимается не позднее, чем по прошествии трех лет, считая с момента инициирования детальной планировки. Местное самоуправление может признать детальную планировку недействительной, если с момента установления детальной планировки прошло не менее пяти лет, и реализация детальной планировки не начата.

#### **4.2. Цель планировки:**

- разделение существующей в городской части Kulgu, Vana-Joala tee 9 недвижимости на два участка и установление права застройки, также снос строений или установление возможностей расширения, решение вопросов организации движения и установление местонахождения инженерных сетей.

#### **4.3. Учитываемые планировки и иные документы:**

- Основание составления исходных позиций: Закон о планировании, Общая планировка промышленной зоны города (в том числе 4.1.3 Tingimused hoonetele ja rajatistele ning karjääridele).
- Ведущие функции землепользования в соответствии с действующей Общей планировкой (Закон о планировании, статья 6 пункт 9).
- Разрешенные/запрещенные назначения строения устанавливаются в соответствии с действующей общей планировкой. При составлении текста детальной планировки руководствоваться терминологией Закона о планировании.
- Требования и условия, снижающие степень риска преступной деятельности: решить в соответствии со стандартом Эстонской Республики EVS 809-1:2002.
- Ограничения недвижимой собственности, вытекающие из законов, и их рамки.
- Существующие региональные схемы водоснабжения и канализации, проекты инженерных сетей региона.
- Установленная решением №134 Нарвского городского собрания от 20.11.2014 г. детальная планировка территории промзоны Kulgu.

#### **4.4. Требования к составляемой планировке**

4.4.1. Планировка – это целостное пространственное решение относительно конкретной территории, которым в случаях, установленных Законом, ставятся условия землепользования и строительства. Планировка состоит из пояснительной записки и чертежей, составленных в результате планирования, дополняющих друг друга и образующих единое целое.

4.4.2. Документация детальной планировки при оформлении решения детальной планировки должна соответствовать постановлению №50 министра государственного управления от 17.10.2019 г. «Требования, предъявляемые к оформлению детальной планировки и строительству».

4.4.3. На титульном листе представить наименование планировки в соответствии с решением об инициировании детальной планировки. На титульном листе представить дату составления папки.

4.4.4. Страницы пояснительной записки должны быть пронумерованы. В пояснительной записке представляется территория детальной планировки и выводы, основывающиеся на анализе ее сферы влияния, цели пространственного развития, описание выбранного для их достижения планировочные решения и обоснование их выбора.

4.4.5. Ситуационный план оформить в формате А4 и в свободном масштабе. На план нанести наименования улиц и объектов, упрощающих ориентирование.

4.4.6. В качестве базовой карты составления детальной планировки принять базовый топо-геодезический план, на котором представлены данные о составителе (наименование фирмы, номер лицензии и работы). Базовый топо-геодезический план должен быть зарегистрирован

Департаментом Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы. Для планирования территории базовый топо-геодезический план может быть возрастом до двух лет.

4.4.7. На чертеже существующей ситуации представить адрес, границы земельного участка, назначение землепользования, номер кадастровой единицы, заключенные ранее соглашения по ограничению, информация по действующим серветутам и существующая ситуация на планируемой территории.

4.4.8. Характеристика функциональных и градостроительных связей контактной зоны территории детальной планировки:

4.4.8.1. Контактная зона устанавливается в соответствии со схемой местонахождения, прилагаемой к решению об инициировании (приложение 1 к настоящему решению) в приемлемом масштабе.

4.4.8.2. Дать существующую и планируемую схему движения прилегающей территории, в том числе, пути доступа на территорию детальной планировки, проездные дороги, пешеходные переходы, направления движения и автобусные остановки, важнейшие объекты прилегающей территории.

4.4.8.3. Представить функциональные связи территории детальной планировки с прилегающей территорией и обозначить окружающие инициированные и установленные детальные планировки вместе с датами и номерами решений Нарвского Городского собрания.

4.4.8.4. Принять во внимание существующую ситуацию и действующие планировки в районе.

4.4.9. Характеристика основного чертежа детальной планировки

4.4.9.1. Представить существующие и планируемые границы земельного участка на территории детальной планировки вместе с номерами позиций и, в случае необходимости, предложения по адресу. Представить сводную таблицу баланса землепользования.

4.4.9.2. Показать зоны застройки, где планируется пристройка и надстройка. Учесть архитектуру соседних зданий.

4.4.9.3. Показать обязательную красную линию. Строительная площадка должна быть привязана к границам земельного участка.

4.4.9.4. Предусмотреть обеспечение противопожарной безопасности (огнестойкость зданий и расстояние между ними).

4.4.9.5. В случае необходимости показать расположение, материал, тип, высоту забора.

4.4.9.6. При установке световых и шумовых барьеров показать их местонахождение, материал, тип, высоту, а в пояснительной записке представить обоснование необходимости установки.

4.4.9.7. Представить право застройки земельного участка отдельной таблицей для каждого земельного участка, в которой установить:

- разрешенное назначение землепользования земельного участка в соответствии с действующей Общей планировкой;
- общие функции зданий и сооружений;
- разрешенное количество строений на земельном участке;
- разрешенная максимальная площадь строительной территории;
- разрешенная высота строений в виде абсолютной высоты карниза и конька крыши и этажность. Учесть обеспечение нормативных условий освещения соседних земельных участков;
- полный процент застройки земельного участка;
- главные архитектурные требования к строениям;
- интервалы между строениями решить в соответствии с нормативными документами;
- возможности и условия нового строительства, требования по стилю, объему и расположению, исходя из типа и особенностей застройки окружающей территории;

- допустимые материалы кровли и наружной отделки, требования к заполнению проемов, а также иных частей и деталей здания;
- типы и уклоны крыш и/или их интервалы.

4.4.9.8. Представить решение уличных территорий, организации движения и паркинга, в котором установить:

- принципы организации движения (полосы автомобильного движения, движения общественного транспорта и легкотранспортных средств, направления движения и раздельность), дать поперечные профили дорог и необходимость восстановления покрытия;
- пути доступа на земельный участок и в здания;
- описание и размеры по ширине дорожной территории и ее элементов (проезжая часть, велосипедная дорожка, легкотранспортная дорога, тротуар, разделительная полоса);
- решение вопроса паркинга и количества парковочных мест, соответствующее назначению и застройке территории детальной планировки, исходя из нормативов парковки и приняв за основу норму переходной зоны, отдельно предусмотреть парковочные места для людей с нарушениями здоровья;
- в случае необходимости установить дорожную охранную зону и ее размеры.

4.4.9.9. Дать принципы озеленения и благоустройства:

- характеристика и объем существующего, сохраняемого и ликвидируемого высокого и низкого озеленения, а также процент озеленения;
- устройство планируемого обязательного высокого и низкого озеленения;
- представить решение вопроса благоустройства территории планировки;
- рассмотреть необходимость раздельного сбора отходов;
- принципы вертикального планирования (изменение высоты земной поверхности, отвод ливневых стоков).

4.4.9.10. Представить необходимость установления и объем ограничений и сервитутов вместе с предложением по установлению ограничений и сервитутов недвижимой собственности (дорожные или прочие сервитуты). Информацию нанести на основной чертеж и/или сводный план техносетей.

4.4.10. Характеристика сводного плана инженерных сетей

4.4.10.1. Представить существующий и планируемый раздел земельного участка.

4.4.10.2. Представить существующие и планируемые застройку и озеленение.

4.4.10.3. Показать местонахождение существующих и планируемых инженерных сетей и сооружений в соответствии с запрашиваемыми составителем детальной планировки техническими условиями владельцев сетей.

4.4.10.4. Представить принципиальное решение техноснабжения (водоснабжение, канализация сточных и ливневых вод, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, наружное освещение, связь, дренаж).

4.4.10.5. Показать резервируемые для инженерных сетей территории. Обеспечить требуемые горизонтальные дистанции от зданий и других инженерных сетей.

4.4.10.6. Представить принципы уличного освещения, расположение гидрантов и мест пожарного водозабора.

4.4.10.7. Дать принципы вертикального планирования, а также решение по отводу ливневых стоков и дренажа.

4.4.10.8. Представить сводную таблицу необходимости прокладки инженерных сетей (необходимость перед инициированием планировки и необходимость прокладки инженерных сетей, намеченных детальной планировкой).

4.4.10.9. Установить сервитуты, необходимые для обслуживания инженерных сетей.

4.4.11. Для получения пространственного представления о планируемой среде и застройке представить в виде приложения к детальной планировке, по меньшей мере, три пространственных иллюстрации планировочного решения в свободном масштабе.

4.4.12. Приложения к планировке, содержащие информацию о процессуальных действиях и сотрудничестве, предпринятых в ходе ходатайства об инициировании составления и рассмотрения детальной планировки, в случае мероприятий, необходимых для реализации детальной планировки и необходимости об их очередности, а также иную информацию, связанную с детальной планировкой и требующую хранения. Если в процессе рассмотрения детальной планировки проводится стратегическая оценка экологических воздействий, то отчет по стратегической оценке экологических воздействий является приложением к детальной планировке.

#### **4.5. Состав эскизного решения планировки**

В течение 12 месяцев со вступления в силу решения об инициировании составления детальной планировки представить в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы для рассмотрения эскизное решение детальной планировки в дигитальном виде или в 1 экземпляре на бумажном носителе в следующем объеме:

4.5.1. Титульный лист;

4.5.2. Пояснительная записка эскизного решения (без подробного описания инженерных сетей);

4.5.3. Ситуационный план в приемлемом масштабе;

4.5.4. Базовый геодезический план, М 1:500;

4.5.5. Существующая ситуация, М 1:500;

4.5.6. Функциональная и градостроительная связь контактной зоны территории планировки в приемлемом масштабе;

4.5.7. Основной чертеж эскизного решения с правом застройки земельного участка (назначение или назначения землепользования земельного участка, допустимое максимальное количество зданий на земельном участке, допустимая максимальная строительная территория зданий, допустимая максимальная высота зданий) с принципами схемы движения, паркинга и озеленения, М 1:500;

4.5.8. Пространственные иллюстрации эскизного решения детальной планировки в свободном масштабе;

4.5.9. Исходные позиции, газетные вырезки о рассмотрении планировки.

Необходимость в проведении публичного обсуждения эскизного решения устанавливается в рабочем порядке.

#### **4.6. Состав планировки:**

4.6.1. Титульный лист;

4.6.2. Содержание;

4.6.3. Пояснительная записка;

4.6.4. Ситуационный план в приемлемом масштабе;

4.6.5. Базовый геодезический план, М 1:500;

4.6.6. Существующая ситуация, М 1:500;

4.6.7. Функциональная и градостроительная связь контактной зоны территории планировки в приемлемом масштабе;

4.6.8. Основной чертеж детальной планировки, М 1:500;

4.6.9. Сводный план инженерных сетей, М 1:500;

4.6.10. Пространственные иллюстрации эскизного решения детальной планировки в свободном масштабе;

4.6.11. Приложения (решения Нарвского Городского собрания и распоряжения Нарвской Городской управы, газетные вырезки о рассмотрении детальной планировки, технические условия, иные материалы по процессуальным действиям и по сотрудничеству);

4.6.12. Письма-согласования детальной планировки и сводная таблица согласований.

Папки укомплектовать таким образом, чтобы были четко различимы детальная планировка

и приложения к ней. Детальная планировка состоит из пояснительной записки и чертежей (Закон о планировании, статья 3 часть 2), все остальные документы являются приложением к детальной планировке и образуют отдельный раздел в конце папки или отдельную папку.

#### **4.7. Представление и согласование планировки**

4.7.1. Детальная планировка представляется в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы для направления на публичную демонстрацию в соответствии с установленными положениями договора № DP 04/2020.

4.7.2. Окончательную детальную планировку вместе с требуемыми согласованиями представить в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы в соответствии с установленными положениями договора № DP 04/2020.

4.7.3. Перечень согласований необходимых для установления детальной планировки:

- Спасательный департамент;
- Департамент окружающей среды;
- Департамент охраны памятников старины;

4.7.4. Для принятия детальной планировки необходимо осуществить совместную работу со следующими учреждениями и лицами:

- Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы;
- владельцы техносетей, находящихся на территории детальной планировки;
- граничащие с территорией детальной планировки соседи.

Приложения к планировке, содержащие информацию о согласованиях и сотрудничестве представить с цифровой подписью.

Детальная планировка после принятия будет направлена на публичную демонстрацию. В случае, если вследствие изменений, внесенных на основании результатов публичной демонстрации и публичного обсуждения, будут внесены изменения в основные решения детальной планировки, то согласование детальной планировки повторяется с правительственными учреждениями, вопросы, находящиеся в сфере управления которых затрагивает изменение.

#### **5. ПРИКЛАДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

5.1. Поручить Нарвскому Департаменту Архитектуры и Городского планирования опубликовать решение в газете, в которой город Нарва публикует официальные сообщения, в официальном издании «Ametlikud Teadaanded» и на сайте департамента.

5.2. Решение вступает в силу в установленном Законом порядке.

Ирина Янович  
Председатель Нарвского городского собрания

## Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine

Planeeringuala pindala ca ..... m<sup>2</sup>



— ESIALGSE PLANEERINGUALA PIIR

— KONTAKTALA PIIR

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

SEPTEMBER 2020