

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Narva linn

_____.06.2021 № _____

Инициирование составления детальной планировки Tallinna mnt 43 и его окрестностей

1. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА И ХОД РАССМОТРЕНИЯ

Предложение об инициировании детальной планировки было представлено AS Astri-Narva. В соответствии с заключенным договором № DP 4/2021 „Об организации и финансировании составления детальной планировки Tallinna mnt 43 и его окрестностей“ AS Astri-Narva ответственностью обязуется оплатить все расходы, связанные с составлением детальной планировки. На основании заключенного договора, предусмотренные детальной планировкой для общественного пользования дороги, озеленение, строительство уличного освещения и строительство технзданий, после установления детальной планировки является обязанностью заинтересованного лица, т.е. AS Astri-Narva (Закон о планировании § 131).

На основании ходатайства о составлении детальной планировки, представленного 03.06.2021, цель детальной планировки - закрепить за земельным участком Таллиннского шоссе 43 право застройки в дополнение к существующей автоматической заправочной станции для строительства кафе быстрого питания, здания ресторана. Планируемое количество построек на участке - 2 (существующая АЗС и планируемый ресторан быстрого питания), а площадь под строительство предлагаемого ресторана быстрого питания составляет до 600 м². Иницируемая детальная планировка должна решить вопросы организации дорожного движения (подъезды и парковка), благоустройства и озеленения участка , а также определить расположение инженерных сетей. В иницируемой детальной планировке также должны быть определены зоны, требующие сервитутов для определения сервитутов доступа и парковок в пользу Таллиннского шоссе 47, Таллиннского шоссе 47а, Таллиннского шоссе 47b и 4. Roheline tn 8.

Площадь территории детальной планировки 3212 м² находится в районе Ореховой горки города Нарвы. Согласно действующей общей планировке Нарвы, земля, используемая для землепользования, является коммерческой землей. Таким образом, детальный план Таллиннского шоссе 43 и его окрестностей не требует изменения плана землепользования действующей общей планировки. Назначение кадастровой единицы - 100% коммерческая земля.

Согласно § 124 (5) Закона о планировании (далее PlanS), при составлении детальной планировки, если планировка является основой для деятельности в соответствии с § 6 (1) Закона о системе оценки воздействия на окружающую среду и экологического менеджмента, и в случаях указанного в части 1 статьи 33 Закона об оценке воздействия на окружающую среду и системе экологического менеджмента, стратегическая экологическая оценка обязательна. В соответствии с § 124 (6) Закона о планировании (далее PlanS), при составлении детальной планировки, которая, как ожидается, повлияет

на территорию сети Natura 2000, и при составлении детальной планировки, указанной в § 125 (1) 4) и 142, и в случаях, указанных в § 33 (2), необходимо провести предварительную оценку и рассмотреть стратегическую экологическую оценку на основе критериев, предусмотренных в подразделах 33 (4) и (5) Закона об оценке воздействия на окружающую среду и системе экологического менеджмента, и мнений соответствующих органов согласно к подразделу 33 (6).

В этом случае составляется детальная планировка, на основании которой планируемая деятельность не входит в перечень Постановлением Правительства Республики № 224 «Уточненный список направлений деятельности, по которым проводится предварительная оценка необходимости оценки воздействия на окружающую среду» от 29 августа 2005 г. И эта детальная планировка не подпадает под действие § 124 (6) и § 125 (1) 4) и § 142 (1) 1) или 3) PlanS. Иницилируемая детальная планировка не содержит предложения по изменению основных решений текущей общей планировки. Исходя из вышеизложенного, предварительная оценка не даётся, и стратегическая экологическая оценка не проводится.

Примерные границы зоны планирования и контактной зоны определены в соответствии со схемой расположения, прилагаемой к настоящему решению (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

Инициировать подготовку детальной планировки Таллиннского шоссе 43 и его окрестностей, задачей которого является определение права на строительство здания ресторана быстрого питания на площади 3212 м² в районе Пяхклимэя Нарвы. Кроме того, в плане предусмотрено базовое решение по благоустройству, озеленению, подъездным путям, парковке и обустройству инженерных сетей.

4. ИСХОДНЫЕ ПОЗИЦИИ

4.1. Общие данные

Организатор: Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы;

Заинтересованное лицо: **AS Astri-Narva** (äriregistrikood: 10227532);

Планировщик: **K-Projekt AS** (äriregistrikood: 12203754)

Владелец недвижимости Tallinna mnt 43 (51102:001:0028) **AS Astri-Narva**;

Местонахождение территории детальной планировки: городская часть Pähklimäe, город Нарва.

Порядок составления и финансирования планировки регулируется заключенным между организатором, заинтересованным лицом и планировщиком договором DP 4/2021 «Об организации и финансировании составления детальной планировки Tallinna mnt 43 и его окрестностей»

Эскиз детальной планировки необходимо представить в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы в течение **12 месяцев** со вступления в силу решения об инициировании 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:

- Установление права застройки ;
- Решение вопросов управления дорожным движением (включая доступ и парковка), благоустройство и озеленение;
- Определение местоположения инженерных сетей;
- Определение сервитутов въезда и парковки в пользу недвижимостей Таллиннское шоссе 47, Таллиннское шоссе 47а, Таллиннское шоссе 47b и 4. Roheline tn 8.

4.3. Учитываемые планировки и иные документы:

- Основание составления исходных позиций: Закон о планировании, Общая планировка города.
- 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.
- Действующие стандарты необходимые для составления детальной планировки.
- Ограничения недвижимой собственности, вытекающие из законов, и их рамки.
- Существующие региональные схемы водоснабжения и канализации, проекты инженерных сетей региона.
- Относящиеся к территории контактной зоны детальной планировки находящиеся в производстве или установленные детальные планировки.

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.

4.4.9.3. Учесть архитектуру соседних зданий.

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

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

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

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

4.4.9.8. 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.

4.4.9.9. 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;
- определить зоны, нуждающиеся в сервитутах доступа и парковки.

4.4.9.10. Дать принципы озеленения и благоустройства:

- устройство планируемого озеленения;
- представить решение вопроса благоустройства территории планировки;
- рассмотреть необходимость раздельного сбора отходов;
- принципы вертикального планирования (изменение высоты земной поверхности, отвод ливневых стоков).

4.4.9.11. 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).

4.4.11. 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 с принципами схемы движения, паркинга и озеленения, М 1:500;

4.5.8. Зоны, нуждающиеся в сервитутах доступа и парковки, которые будут установлены в пользу соседних объектов недвижимости;

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

4.5.10. 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 согласования в соответствии с установленными положениями договора № DP 4/2021.
- 4.7.2. Детальная планировка представляется в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы для направления на публичную демонстрацию в соответствии с установленными положениями договора № DP 4/2021.
- 4.7.3. Окончательную детальную планировку вместе с требуемыми согласованиями представить в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы в соответствии с установленными положениями договора № DP 4/2021.
- 4.7.4. Перечень согласований необходимых для установления детальной планировки:
 - Спасательный департамент.
- 4.7.5. Для принятия детальной планировки необходимо осуществить совместную работу со следующими учреждениями и лицами:
 - Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы;
 - Департамент Городского хозяйства 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. Для удобства проведения публичной демонстрации и публичного обсуждения необходимо составить макет решения детальной планировки, в свободном масштабе, иллюстрирующий желаемую градостроительную ситуацию и пространственные связи

территории детальной планировки с окружающей средой и отражающем по меньшей мере площадь контактной зоны.

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 или дополнительное сотрудничество 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 организатора составления детальной планировки

5.2. Решение вступает в силу в установленном Законом порядке.

5.3. Решение может быть обжаловано в Йыхвиском суде Тартуского административного суда в течение 30 дней с момента уведомления о решении.

Татьяна Стольфат
Председатель Нарвского городского собрания

