

ventilatsioonisüsteemid

KS/S 4.2-02-VI

Hr. Peeter Tambu
Narva Linnavalitsus
Peetri plats 5
20308 Narva

25.05.2010

Протест против планировочного решения участка по адресу Narva, Joala tn 1

AS Avesta Servis (reg.kood 10549454) является владельцем участка по адресу Narva, Joala tn 1a. Данный участок граничит с участком Joala 1, на который составлена детальная планировка.

В соответствии с исходным заданием, выданным городским собранием Нарвы, в процесс составления планировки необходимо привлечь также владельцев соседних участков. Это позволит на ранней стадии учесть интересы всех заинтересованных сторон. В действительности к нам никто не обращался, и детальная планировка была составлена без нашего участия.

Ознакомившись с принятым планировочным решением, выражаем свое категорическое несогласие с расположением разрешенного пятна застройки, разрешенной высотой здания, а также размещением и количеством парковочных мест.

Согласно составленной планировке разрешается пятно застройки в непосредственной близости с границей участка Joala 1a – на расстоянии 1,40м. Максимальная высота здания разрешена до 17,0м от уровня земли.

Согласно п.5.2.2.2 стандарта EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ при планировании застройки необходимо учитывать потребность окружения в естественном освещении. Минимальная дистанция между стенами соседних строений с окнами в городе считается равной высоте противоположного здания, измеренной от уровня пола первого этажа затеняемого здания, но не менее 8,0м. В данном случае это расстояние равно примерно 16,0м. Если запланированное будет реализовано, то наш участок автоматически становится непригодным для строительства. Это объясняется необходимостью обеспечения естественным освещением новых зданий как на участке Joala 1 так и на участке Joala 1A. Чтобы выполнить вышеприведенное условие, необходим разрыв между зданиями не менее 16,5. Учитывая, что в детальной планировке пятно застройки расположено на расстоянии 1,4м от границы нам необходимо отступить от границы 15,1м.

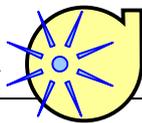
С северной стороны наш участок граничит с участком, застроенным гаражами в непосредственной близости от границы. Таким образом, чтобы иметь возможность построить здание с окнами, обращенными на север нам необходимо отступить как минимум 8,0м от границы (противопожарный разрыв). Также необходимо отступить 5,0м от восточной границы участка, чтобы не ущемлять права владельца соседнего участка.

Так как ширина участка Joala 1a около 20м строительство на этом участке становится невозможным.

Выполнив все требования по освещенности и противопожарным разрывам, мы получаем на своем участке в юго-восточной части максимальное пятно застройки не более 0,9х10,0м (т.е. процент застройки не более 2%). При этом на планируемом участке Joala 1 разрешенный процент застройки составляет 79%.

Таким образом, планировочное решение накладывает существенные ограничения на участок Joala 1a, что требует внесения ограничений в крепостную книгу. В данном случае это возможно только с нашего согласия.

Также планировочное решение не соответствует требованию норм EPN 10.1 п.6.4 согласно которому здание класса TP1 необходимо планировать не ближе 3,0 метров от границы участка.



ventilatsioonisüsteemid

Таким образом, планируемое пятно застройки и высота здания на участке Joala 1 делает невозможным строительство зданий на участке Joala 1A.

Если планируемое на участке Joala 1 пятно застройки вынести на 4,0м от границы и уменьшить разрешенную высоту до 8,5м, мы получим возможное пятно застройки на участке Joala 1A - 12,0x10,0м = 120м², процент застройки – 30%.

Также обращаем Ваше внимание на то, что количество парковочных мест не соответствует нормам. Согласно детальной планировке предусмотрено только 5 парковочных мест. Расчет выполнен по формуле: $1143 \cdot 1 / 300 = 3,8$. То есть расчет ведется как для детского сада или для дома призерения. Однако в пояснительной записке в п.7.2 сказано, что планируемое здание предназначено для общины MTÜ Päästearmee Eesti, имеет зал для собраний, воскресную школу и административные помещения.

Согласно табл.10.1 стандарта EVS 843:2003 “Linnatänavad“ необходимое количество парковочных мест для нового учреждения с малым количеством посетителей, находящегося в промежуточной зоне (согласно общей планировке города, планируемый участок находится в промежуточной зоне): 1 место на 160м² закрытой брутто площади здания. В детальной планировке брутто площадь рассчитывается умножением площади застройки на этажность. Для данного случая: $A=403 \cdot 4=1612\text{м}^2$. Следовательно, необходимое количество парковочных мест: $P=1612/160=10$ мест! Если учесть, что планировкой, возможно, разрешается еще и подземный этаж, то $A=403 \cdot 5=2015\text{ м}^2$, $P=2015/160=13$ мест! Совершенно очевидно, что для планируемого здания пяти парковочных мест (1 из них для инвалидов) недостаточно.

Расположение парковочных мест также не самое удачное. Согласно Закону о Дорожном движении парковку необходимо организовать так, чтобы не препятствовать движению. Планируемое решение явно не соответствует этому требованию, так как парковочные места расположены практически на перекрестке. Выезжая с парковочного места задним ходом, автомобили будут преграждать путь другим участникам движения. В частности возможна ситуация, когда автомобиль, двигаясь задним ходом, окажется на пешеходном переходе. При этом в п.12.2.3 пояснительной записки говорится о том, что четкая организация дорожного движения уменьшает риск для пешеходов и водителей.

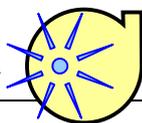
На чертежах детальной планировки не указаны треугольники видимости. Если построим их согласно стандарту, увидим, что половина предусмотренных парковочных мест и часть здания загораживает обзор для водителей, подъезжающих к перекрестку.

Обращаем Ваше внимание также на противоречия в чертежах и пояснительной записке:

1. В п.14 пояснительной записки указана этажность здания – 4 этажа плюс подвальный этаж, на чертеже Põhijoonis в таблице указано 4 наземных этажа, а в табличке рядом с позицией №1 указано “4/-1” то есть 4 наземных этажа плюс 1 подземный.
2. В том же п.14 указана высота здания 16,5м от земли, а на чертеже Põhijoonis и в п.7.2 пояснительной записки указано 17,0м.

В представленной на публичную демонстрацию детальной планировке нарушены следующие пункты законодательных актов, норм и стандартов:

1. EPN 10.1 п.6.4
2. EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“ п.5.2.2.2
3. EVS 843:2003 „Linnatänavad“ п.10.2.2
4. EVS 843:2003 „Linnatänavad“ п.8.2.3
5. Liiklusseadus §50 p.2

**ventilatsioonisüsteemid**

KS/S 4.2-02-VI

Предлагаем планировать пятно застройки не ближе 4,0м от границы участка (половина противопожарного разрыва), уменьшить разрешенную высоту здания до 8,5м, чтобы обеспечить достаточную освещенность соседних участков, при этом необходимо пересмотреть расположение и количество парковочных мест. Например, планировать здания на столбах и предусмотреть парковочные места вместо первого этажа здания.

Возможно, также по соглашению с владельцем использовать участок Joala 1a для организации парковки для планируемого здания. При этом сохранится благоприятная дорожная ситуация, так как парковка будет иметь свой отдельный въезд, расположенный на расстоянии ~25м от перекрестка. Также на участке Joala 1a возможно разместить достаточное количество парковочных мест, которое соответствует нормам и реальным потребностям планируемого здания.

С уважением,



Эльвира Роор
Член правления
Tel. 55 34302