

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ**РЕШЕНИЕ**

Нарва

_____ .2022 № _____

Признание недействительной детальной планировки, установленной решением № 88 Нарвского Городского собрания от 26.05.2011 г. «Установление детальной планировки земельного участка Rahu 42a»**1. Обстоятельства и ход рассмотрения**

Решением № 88 Нарвского Городского собрания от 26.05.2011 г. была установлена детальная планировка территории Rahu tn 42a, составленная FIE Aleksandra Popova. Территория планировки находится в городской части Pähklimäe и площадь составляет примерно 0,5 га. Общая планировка города Нарвы не изменяется и не уточняется детальной планировкой.

На момент составления целью детальной планировки было предоставление территории детальной планировки права застройки для строительства зубной клиники (максимальная площадь в плане 430 м², до 3 этажей, 12 м от поверхности земли до конька крыши) и жилого дома (максимальная площадь в плане 600 м², до 5 этажей, 18 м от поверхности земли до конька крыши). Дополнительно для территории детальной планировки определены принципы благоустройства и озеленения (процент озеленения 12%), решены подъездные пути, паркинг (в общей сложности, 42 мест парковки) и оснащение технологическими сетями. По действующей в 2011 году Общей планировке города Нарвы назначение землепользования данной территории 60% коммерческая земля и 40% жилищная земля, производственная земля и земля общественных зданий. Согласно действующей общей планировке города Нарвы, назначение недвижимого имущества Rahu tn 42a – многоэтажное жилое здание и резервная коммерческая земля.

Собственником недвижимости Rahu tn 42a является город Нарва. Письмом №1-7/3112 от 06.04.2021 Департамент городского хозяйства представил ходатайство Департаменту архитектуры и городского планирования об инициировании производства по признанию недействительным решения №88 Нарвского городского собрания от 26.05.2011 «Установление детальной планировки земельного участка Rahu 42a», обосновывая, что в настоящее время отпала необходимость застройки недвижимого имущества в порядке, предусмотренном детальной планировкой, и с признанием недействительным решения расширяются возможности города Нарвы по использованию недвижимого имущества в интересах города.

В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 140 часть 2, детальная планировка является основой для строительных работ в ближайшие годы. С момента установления детальной планировки территории Rahu 42 прошло более 10 лет и на сегодняшний день планировочное решение не реализовано.

Письмом №1-13.1/3112-2 от 06.05.2021 Департамент архитектуры и городского планирования предложил инициировать производство по частичному признанию недействительным решения №88 Нарвского городского собрания от 26.05.2011 и сохранить право на строительство жилого дома (максимальная площадь в плане 600 м², до 5 этажей, 18 м от поверхности земли до конька крыши). Письмом №1-7/3112-3 от 08.06.2021 Департамент городского хозяйства сообщил, что у департамента отсутствуют возражения относительно частичного признания недействительной детальной планировки Rahu tn 42a.

Согласно Закону о планировании, статья 140 часть 3, проект решения для согласования был представлен Спасательному департаменту, Департаменту транспорта, Департаменту здоровья и Министерству финансов. Детальную планировку согласовали Спасательный департамент, Департамент транспорта и Департамент здоровья.

Согласно Закону о планировании, статья 140 часть 3, проект решения для получения мнения был представлен Департаменту городского хозяйства, VKG Elektrivõrgud OÜ, AS Eesti Gaas, AS Narva Vesi, AS Narva Soojusvõrk, Telia Eesti AS, квартирным товариществам Rahu tn 44 KÜ, Rahu tn 46 KÜ, A. Daumani tn 16 KÜ, A. Daumani tn 18 KÜ и Rahu tn 40 KÜ.

Департамент здоровья согласовал проект 27.07.2021 (№1-12.1/7015 в регистре документов Городской управы), но попросил учесть следующее:

- Уровни транспортного шума в окружающем воздухе планируемой территории не должны превышать нормативные уровни транспортного шума, указанные в приложении 1 к Постановлению Министра окружающей среды № 71 от 16.12.2016 г. «Нормативные уровни окружающего шума и методы измерения, определение и оценка уровней шума» (далее постановление №17).
- Уровни шума внутри помещений не должны превышать нормативных уровней, установленных в постановлении Министра социальных дел № 42 от 4.03.2002 года «Нормативные уровни шума в жилых и рекреационных зонах, жилых зданиях и общественных зданиях и методы измерения уровней шума». При необходимости внедрить меры по борьбе с шумом на основании, в том числе, EVS 842:2003 «Требования к звукоизоляции зданий. Защита от шума».
- При установке технического оборудования следить за тем, чтобы оно не было направлено в сторону других жилых домов. Уровень шума технических устройств в жилых помещениях не должен превышать норматива промышленного шума, установленного приложением 1 Постановления № 71.
- Уровень строительного шума в близлежащих жилых массивах в период с 21.00 до 07.00 не должен превышать нормативный уровень, указанный в приложении 1 Положения № 71. Следить, чтобы уровни вибрации при строительстве не превышали предельных значений, указанных в статье 3 Постановления Министра социальных дел № 78 от 17.05.2002 г. «Предельные значения вибрации в жилых и общественных зданиях и методы измерения вибрации».

- Учитывать требования EVS 894:2008+A2:2015 «Естественное освещение жилых и служебных помещений» или EVS 938:2019 «Дневной свет в зданиях. Дата, используемая для расчета изоляции» и EVS-EN 17037: 2019 «Дневной свет в зданиях».
- В помещении должна быть обеспечена радонобезопасная среда в соответствии с EVS 840:2017 «Руководство по применению мер защиты от радона в новых и существующих зданиях».

В своем письме № 14-11/5319-2 от 21.07.2021 Министерство финансов указало, что цель использования участка будет указана по участку. Юридически половина участка, т.е. только часть участка, не может быть признана недействительной, так как в этом случае непонятно, что останется в силе из права застройки, и невозможно реализовать детальную планировку, состоящую из половины участка. Следовательно, одно из предложений Министерства финансов заключалось в том, чтобы исходить из части 7 статьи 140 Закона о планировании, согласно которой для внесения изменений в детальную планировку необходимо подготовить новую детальную планировку, охватывающий ту же территорию планирования.

В дополнение к вышеизложенному, жители квартирных товариществ вблизи недвижимости Rahu 42a заинтересованы в строительстве на указанном участке парковки. Департамент архитектуры и городского планирования письмом №1-13.1/2889 от 12.11.2021 спросил представителей квартирных товариществ района Rahu 42a сколько квартирных товариществ заинтересованы в использовании парковочных мест на данной недвижимости. Желание построить парковку подтвердили следующие квартирные товарищества: KÜ Daumani 16 (15.11.2021 письмо № 1-12.1/11020), KÜ Kangelaste 51 (17.11.2021 письмо № 1-12.1/11051), KÜ Kangelaste 53 (18.11.2021 письмо № 1-12.1/11105), KÜ Rahu 38 (17.11.2021 письмо №1-12.1/11061), KÜ Rahu 40 (11.08.2021 письмо № 1-12.1/7532, 15.11.2021 № 1-12.1/10975 и 18.11.2021 № 1-12.1/11105), KÜ Rahu 44 (16.11.2021 № 1-12.1/11039) и KÜ Rahu 46 (15.11.2021 № 1-12.1/11001).

Вышеизложенное позволяет местному самоуправлению признать детальную планировку территории Rahu 42a недействительной из-за отсутствия заинтересованности в реализации детальной планировки в соответствии с планировкой. Признание детальной планировки недействительной также оправдано тем, что решение, соответствующее целям и потребностям, изменившимся с течением времени, может быть достигнуто в соответствии с применимым законодательством с помощью менее обременительной процедуры, которая может быть осуществлена после признания детальной планировки недействительной.

2. Правовые основы

- 2.1 . В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 140 часть 1 пункты 1 и 2, можно признать недействительной детальную планировку или ее часть, если с момента составления детальной планировки прошло не менее пяти лет и детальная планировка не реализована, а организатор составления детальной планировки или собственник планируемой недвижимости желает отказаться от реализации планировки.
- 2.2 В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 140 часть 6, и Положения о городе Нарва, пункт 4.4.30, детальную планировку признает недействительной собрание местного самоуправления.

2.3 В соответствии с частью 2 статьи 68 Закона об административном производстве решение о признании административного акта недействительным принимает административный орган, к компетенции которого относилось бы издание административного акта в момент признания его недействительным.

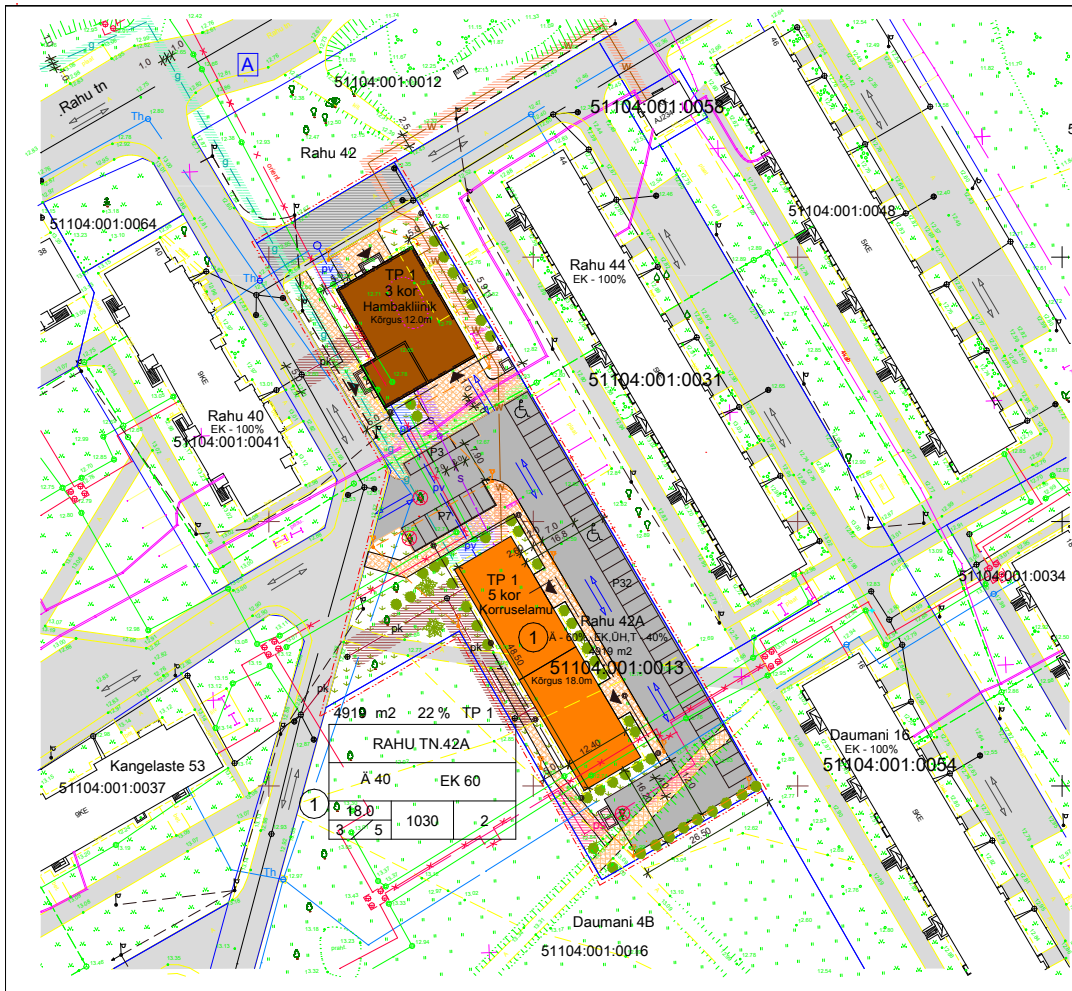
3. Решение

Признать недействительным решение №88 Нарвского городского собрания от 26.05.2011 «Установление детальной планировки земельного участка Rahu 42a».

4. Прикладные положения

- 4.1 Поручить Департаменту Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы опубликовать решение в газете, в которой город Нарва публикует свои официальные сообщения и на сайте города.
- 4.2 Решение вступает в силу в момент сообщения.
- 4.3 Решение можно оспорить в Йыхвиском Доме суда Тартуского административного суда в течение 30 дней, считая с момента вступления решения в силу.

Владимир Жаворонков
Председатель Городского собрания



TINGIMÄRGID

- olemasolevad hooned
- planeeritava maa-ala piir
- Rahu 42A**
- 51104:001:0013
- 4919 m²
- Ä - 60%, EK, OH, T - 40%
- katastrüksuse piirid
- olev veetorstik
- olev kanalisatsioon
- olev drenaaz
- olev soojatras
- olev elektri kaabel
- olev sidekanalisatsioon
- olev valgustuspostid
- olev kõrgaljastus
- olem tulekustutushüdrant
- ol. olev a/b kate, sõidutee
- ol. olev a/b kate, jalgte
- ol. liiklusuunad
- tänavate maa-ala
- tänavate servituut
- olem. muru
- planeeritud muru
- planeeritav drenaaž
- planeeritav uushoonestuse ala
- planeeritav uushoonestuse ala
- plan. prügikonteinerite asukohad
- inimesi teenindavad sisepääsud
- plan. soojatras
- plan. parklad ja parkimiskohtade arv
- bussipeatuste asukoht
- plan. veetorstik
- plan. kanalisatsioon
- plan. gaasitras
- likvideeritav soojatras
- plan. elektri kaablid
- plan. sidekanalisatsioon
- planeeritav valgustuspostid
- likvideeritav kõrgaljastus
- plan. kõrgaljastus: puud/põsad
- planeeritav a/b kate, sõidutee
- planeeritav tänavakivi kate, jalgte
- plan. liiklusuunad
- plan. elektrivõrgu servituut
- olem. elektrivõrgu servituut
- olem. sidevõrgu servituut
- gaasivõrgu servituut
- plan. sidevõrgu servituut

KRUNTIDE EHTISÜBIGUS JA KITSENDUSED NING ARHITEKTUURSED NÕUDED

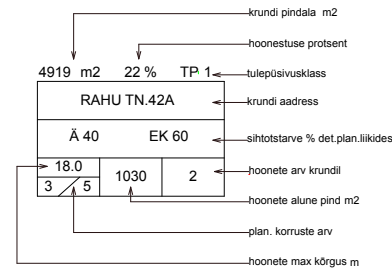
Positsiooni nr	Krundi address	Krundi planeeritud suurus m ²	Ehitusalu pind m ²	Taisehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Maa sihtstarve osakaal %	Sihtstarve osakaal %	Maa sihtstarve osakaal %	Sihtstarve osakaal %	Suletud brutopind	Haljastuse %	Parkimiskohade arv normat	Parkimiskohade arv kavand	Tulepõlvitus klass	Arhitektuuri nõuded
1	Rahu 42A	4919.0	1030.0	22	3/5	2	Ä/EK	40/60	Ä/EK, OH, T	60/40	4300	12	35	42	TP1	Kaldeline katus hambakliinikul

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Positsiooni nr	Krundi address	Krundi planeeritud suurus m ²	Krundi planeeritud sihtstarve
1	Rahu 42A	4919.0	Ä/EK 40/60

Märkused

- Geodeetiline plaan valmis juuli 2006a Hades Geodeesia OÜ, reg.nr. 10570307
- Koordinaadid on määratud L'Et 97 süsteemis, kõrgused Balti kõrguste süsteemis



Parkimiskohtade arv

normatiivne - 35

planeeritud - 42; 2 kohta invaliididele

Naitajad planeeritava kohta

- Planeeritud maa-ala suurus - 4919.0 m²
- Kavandatud korterite arv - 1
- Krundi maa bilanss
 - ärimaa Ä - 1968 m², 40%
 - korruselamumaa Ek - 2951 m², 60%
- Kavandatud hoonestustihedus, sul.brutopind - 0.87 krundite pindaala
- Kavandatud korterite arv - 40

- plan. kõnnitee servituut
- plan. veevõrgu servituut
- plan. kanalisatsioonivõrgu servituut
- plan. soojatras servituut

Detailplaneeringu projekt		Rahu tn. 42A, Narva linn	
Tellijä	AS ŽÜR	Staad	Lehed
Detailplaani M 1 : 500		DP	PP-4 8
Projekt	Art. A.Popova	FIE Aleksandra Popova Registrik. N 10570307 Partooväe 34, Narva, 21004 106 220796, e-mail: a.popo@mail.ru	