

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва

_____2022 №_____

Инициирование составления детальной планировки Narva metskond 103 и близлежащей территории

1. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА И ХОД РАССМОТРЕНИЯ

Предложение об инициировании детальной планировки представило целевое учреждение Ida-Viru Investeeringute Agentuur. В соответствии с заключенным договором № 5/2022 «Об организации и финансировании составления детальной планировки Narva metskond 103 и близлежащей территории», обязуется SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur оплатить все расходы, связанные с составлением детальной планировки. Дорога и связанные с ней возведение строений, озеленение, строительство уличного освещения и строительство технических сооружений (в том числе предназначенные для общественного пользования) после установления детальной планировки является обязанностью заинтересованного лица, т.е. SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur (Закон о планировании, статья 131).

В соответствии с представленным 23.03.2022 г. ходатайством об инициировании детальной планировки цель детальной планировки – разделение кадастровой единицы Narva metskond 103 на пять участков, изменение и уточнение целевого назначения землепользования. Иницируемая детальная планировка должна решить вопросы организации движения (подъездных путей и паркинга), благоустройства и озеленения территории детальной планировки, установить местонахождение инженерных сетей. Территория детальной планировки находится в городе Нарве в городской части Eletrijaama и площадь запрашиваемой территории детальной планировки составляет ≈11 га. В соответствии с действующей общей планировкой городской части промышленного района города Нарвы цель назначения землепользования данной территории – естественная зеленая зона.

На каждом образуемом участке планируются производственные и коммерческие цели землепользования (90% производственная земля и 10% коммерческая земля). Таким образом, иницируемая детальная планировка предполагает изменение действующей общей планировки городской части промышленного района города Нарвы в части цели назначения землепользования.

В соответствии с частью 2 статьи 34 Закона об оценке воздействия на окружающую среду и системе управления окружающей средой (KeJHS) стратегическую оценку воздействия на окружающую среду иницирует или не иницирует инициатор документа стратегического планирования. Если инициатор составления и организатор составления документа стратегического планирования не совпадают, то стратегическую оценку воздействия на окружающую среду может иницировать организатор составления документа стратегического планирования.

Поскольку детальная планировка меняет общую планировку, то в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 33 Закона об оценке воздействия на окружающую среду и системе управления окружающей средой следует взвесить необходимость инициирования стратегической оценки воздействия и дать относительно этого предварительную оценку, если детальная планировка составляется в установленном в пунктах 1-3 части 1 статьи 142 Закона о планировании случае. Установленное пунктом 1 частью 1 статьей 142 Закона о планировании изменение детальной планировкой основного решения общей планировки является масштабное изменение ведущего назначения землепользования, определенного общей планировкой. Кроме того, зона планирования расположена в зоне запаса месторождения известняка и в зеленом коридоре планировки уезда.

Примерная граница территории планировки, границы образываемых участков и контактная зона детальной планировки представлены на схеме 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 инициировании составления детальной планировки входит в компетенцию Городского собрания.

3. РЕШЕНИЕ

Инициировать составление детальной планировки Narva metskond 103 и близлежащей территории, в задачу которой входит образование участков на территории размером примерно 11 га в городе Нарве в части города Elektriijaama, изменение и уточнение назначения землепользования, решение вопросов подъездных путей и установление права застройки. Кроме того, детальной планировкой будет дано принципиальное решение оснащения техническими сетями и сооружениями.

4. ИСХОДНЫЕ ПОЗИЦИИ

4.1. Общие данные

Организатор: Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы;

Заинтересованное лицо: **SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur** (äriregistrikood: 90003841);

Владелец недвижимости Narva metskond 103 (51106:001:0184) - Eesti Vabariik;

Местонахождение территории детальной планировки: Elektriijaama linnaosa, Narva linn.

Порядок составления и финансирования планировки регулируется заключенным между организатором и заинтересованным лицом договором № 5/2022 «Об организации и финансировании составления детальной планировки Narva metskond 103 и близлежащей территории».

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 или принимается решение о продлении производства по уважительным причинам.

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

4.2. Цель планировки:

- Уточнение границ участка;
- Изменение и уточнение целевого назначения землепользования;
- Установления права застройки;
- Решение вопросов организации движения (подъездных путей и паркинга), благоустройства и озеленения территории детальную планировку;
- Определение местонахождения техносетей.

4.3 Учитываемые планировки и иные документы:

- Основание составления исходных позиций: Закон о планировании, Общая планировка города Нарвы.
- 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 детальную планировку руководствоваться терминологией Закона о планировании.
- Необходимые для составления детальную планировку действующую стандарты.
- Ограничения недвижимой собственности, вытекающие из законов, и их рамки.
- Существующие региональные схемы водоснабжения и канализации, проекты инженерных сетей региона.
- Установленные или находящиеся в производстве детальную планировку, относящиеся или касающиеся контактной зоны территории детальную планировку.

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

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

4.4.4. Страницы пояснительной записки должны быть пронумерованы. В пояснительной записке представляется территория детальную планировку 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 свободном масштабе. На план нанести наименования улиц и объектов, упрощающих ориентирование.

4.4.6. В качестве базовой карты составления детальную планировку принять актуальный 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 максимально **двухлетним**.

4.4.7. На чертеже существующей ситуации представить адрес, границы земельного участка, назначение землепользования, номер кадастровой единицы, заключенные ранее соглашения по ограничению 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.

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 строительная деятельность.

4.4.9.3. Учесть архитектуру соседних зданий.

4.4.9.4. Показать при необходимости обязательную строительную 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 и обосновать его надобность.

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 строительные и архитектурные требования участков отдельной таблицей для каждого земельного участка, в которой установить:

- разрешенное назначение землепользования земельных участков 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 действующего стандарта EVS 843:2016 „Linnatänavad“, отдельно предусмотреть парковочные места для людей с нарушениями здоровья;
- в случае необходимости установить дорожную охранную зону и ее размеры;
- установить территории, нуждающиеся в подъездных и парковочных серветутах;

4.4.9.10. Дать принципы озеленения и благоустройства:

- строительство планируемого локального (контейнерного) 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).

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

4.4.10. Характеристика сводного плана техносетей

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 техносетей 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 с зонами ограничений и серветутов. 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 схемы необходимости прокладки техносетей с зонами ограничений (необходимость перед инициированием планировки и необходимость прокладки техносетей, 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 (с подробным описанием 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. Планируемые участки, нуждающиеся в парковочных и подъездных серветутах, устанавливаемые в пользу прилегающих недвижимостей.

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

4.5.10. Исходные позиции, газетные вырезки о рассмотрении планировки.

Публичное обсуждение эскизного решения проводится в течение 1 месяца после предоставления эскизного решения в производство городской управы.

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 техносетей, М 1:500;

4.6.10. Пространственные иллюстрации эскизного решения детальной планировки в свободном масштабе, которые отображают по меньшей мере территорию контактной зоны;

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, приложения, вытекающие из требований по оформлению);

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 согласование касающимся детальной планировки государственным учреждениям.

4.7.2. Согласованная планировка предоставляется для принятия в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы для направления на публичное обсуждение.

4.7.3. На основании результатов публичной демонстрации и публичного обсуждения (при необходимости) в планировку вносятся необходимые изменения и окончательное решение детальной планировки с требуемыми согласованиями представить для установления в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы в дигитальном виде (в форматах dwg, doc, pdf) и на бумажном носителе в двух экземплярах.

4.7.4. Перечень согласований необходимых для установления детальной планировки:

- Спасательный департамент;
- Транспортный департамент;
- Департамент окружающей среды;
- Земельный 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;
- владельцы техносетей, находящихся на территории детальной планировки;
- граничащие с территорией детальной планировки соседи;
- собственник и владелец территории;
- SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur

Сводная таблица сотрудничества и согласований для решения планировки представить с цифровой подписью как часть детальной планировки.

Детальная планировка после принятия будет направлена на публичную демонстрацию. Для публичной демонстрации и публичного обсуждения необходимо составить пространственные визуализации в свободном масштабе для иллюстрации предполагаемой градостроительной ситуации и пространственных связей территории планировки с окружающей средой и которые отражают как минимум территорию 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 с правительственными учреждениями, вопросы, находящиеся в сфере управления которых затрагивает изменение.

4. ПРИКЛАДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 4.1. Решение об инициировании или не инициировании стратегической оценки воздействия на окружающую среду принимает Нарвская городская управа.
- 4.2. Поручить Нарвскому Департаменту Архитектуры и Городского планирования опубликовать решение в газете, в которой город Нарва публикуют официальные сообщения, в газете „Põhjarannik“, в официальном издании «Ametlikud Teadaanded» и на сайте организатора составления детальной планировки.
- 4.3. Решение вступает в силу в установленном Законом порядке.
- 4.4. Решение можно оспорить в Йыхвиском Доме суда Тартуского административного суда в течение 30 дней, считая с момента сообщения о решении.

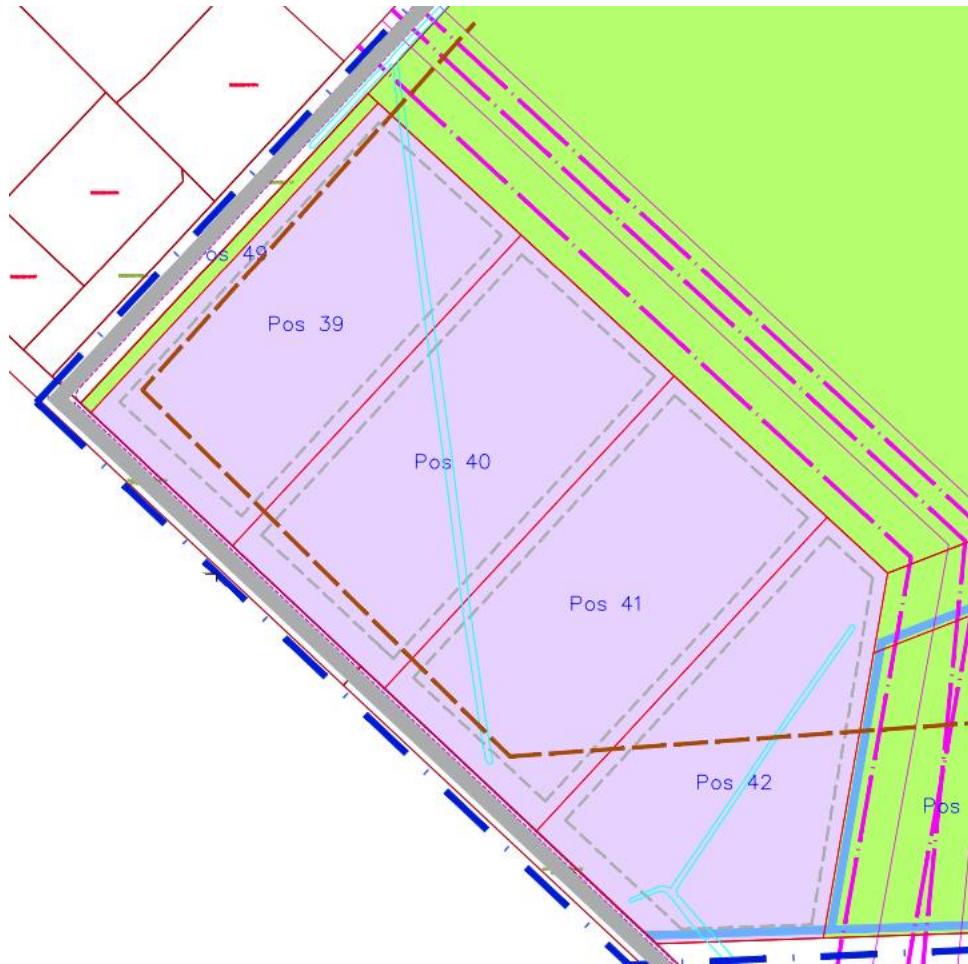
Владимир Жаворонков
Председатель Нарвского городского собрания

LISA 1

Narva Linnavalikogu _____2022 otsuse nr _____ juurde

Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine

Planeeringuala pindala ca 11 ha



Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

APRILL 2022