

## НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

### РЕШЕНИЕ

Нарва

\_\_\_\_\_2022 №\_\_\_\_\_

#### **Инициирование составления детальной планировки исторического квартала улицы Rüütli и близлежащей территории**

#### **1. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА И ХОД РАССМОТРЕНИЯ**

Целью детальной планировки является создание кварталов на основе исторической уличной сети и объемов застройки в районе планирования, восстановление исторических улиц и предоставление прав на застройку реконструируемых кварталов, разметка существующих крупных объектов и определение целевого назначения землепользования, определение принципов снабжения инженерными сетями, организации дорожного движения, архитектурно-строительной деятельности, охраны памятников старины и охраны окружающей среды, а также благоустройства. Планировкой также необходимо предусмотреть возможность установления необходимых сервитутов.

Детальная планировка исторического квартала улицы Rüütli и близлежащей территории предполагает изменения в части ведущих функций землепользования действующей общей планировки.

Для составления детальной планировки необходимо составить особые условия охраны памятников старины. Вся территория, покрываемая планировкой, находится на территории археологического памятника "Asulakoht" (reg nr 27276) и частично на территории археологического памятника "Narva linnakindlustused, 14. saj – 1863" (reg. nr. 13999).

Территория детальной планировки и контактная зона планировки в незначительной степени простираются до охранной зоны Narva Pimeaed (registrikood KLO1200459) и на территорию местонахождения находящегося под охраной вида животного II категории. Учитывать раздельный сброс дождевой воды в реку Нарву.

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.

Для действующей общей планировки района Старого города в 2011 году была составлена стратегическая оценка воздействия на окружающую среду (составитель Ramboll Eesti AS, май 2011), в которой также подробно рассматривается данная территория планировки.

В соответствии с частью 2 статьи 34 Закона об оценке воздействия на окружающую среду и системе управления окружающей средой стратегическую оценку воздействия на окружающую среду инициирует или не инициирует инициатор документа стратегического планирования. Департамент архитектуры и городского планирования (организатор составления детальной планировки) отдельно проведет процедуру предварительной стратегической оценки воздействия на окружающую среду и предоставит соответствующие исследования городскому собранию для принятия решения об инициировании или не инициировании стратегической оценки воздействия на окружающую среду.

Территория планировки 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 инициирует 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 исторического квартала улицы Rüütli и близлежащей территории для создания кварталов на основе исторической уличной сети и объемов застройки в районе планирования, восстановления исторических улиц и предоставления прав на застройку реконструируемых кварталов, разметки существующих крупных объектов и определения целевого назначения землепользования, определения принципов снабжения инженерными сетями, организации дорожного движения, архитектурно-строительной деятельности, охраны памятников старины и охраны окружающей среды, а также благоустройства. Иницируемая детальная планировка предполагает изменения в части ведущих функций землепользования действующей общей планировки.

## **4. ИСХОДНЫЕ ПОЗИЦИИ**

### **4.1. Общие данные**

Заказчик, организатор и финансирует: Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы;

Pimeaia tn 12 (51101:001:1505), Pimeaia tänav (51101:002:0085), Rüütli tn 8 (51101:002:0001), Rüütli tn (51101:002:0096), Suur tn L2 (51101:002:0090), Suur tn 10c (51101:001:0919), Suur tn 12 (51101:002:0008), Koidula tn 10 (51101:002:0104).

Местонахождение территории детальной планировки: Vanalinna linnaosa, Narva linn

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 детальной планировки прошло **не менее пяти лет**, и реализация детальной планировки не начата.

#### 4.2. Цель планировки:

- создание кварталов на основе исторической уличной сети и объемов застройки в районе планирования;
- разметка существующих крупных объектов и определение целевого назначения землепользования;
- изменение и уточнение целевого назначения землепользования;
- предоставление прав на застройку реконструируемых кварталов;
- определение требований архитектурно-строительной деятельности и охраны памятников старины;
- восстановление исторических улиц, решение вопросов организации движения (подъездных путей и паркинга), благоустройства и озеленения;
- определение местонахождения техносетей;
- определение объема сервитутов и необходимости их установления.

#### 4.3 Учитываемые планировки и иные документы:

- Основание составления исходных позиций: Закон о планировании, Общая планировка части города Vanalinn
- Детальная планировка Kraavi tn 14 (kehtestatud Narva Linnavalikogu 30.01.2002 otsusega nr 409/53).
- Детальная планировка территории Kraavi tn 14 (kehtestatud Narva Linnavalikogu 24.08.2006 otsusega nr 136).
- Детальная планировка Ратуши и близлежащей территории (osaliselt kehtestatud Pos 4, Pos 7-8, Raekoja platsi, Rüütli tänava ja Suure tänava osas Narva Linnavalikogu 25.01.2018 otsusega nr 5).
- Детальная планировка территории здания бывшей биржи (Tartu Ülikooli Narva kolledži) (kehtestatud Narva Linnavalikogu 28.04.2005 otsusega nr 72/54).
- Детальная планировка территории Koidula tn 8 (kehtestatud Narva Linnavalikogu 18.12.2014 otsusega nr 142).
- Ведущие функции землепользования в соответствии с действующей Общей планировкой. При составлении текста планировки руководствоваться терминологией закона о планировании.
- Необходимые для составления детальной планировки действующую стандарты.
- Существующие региональные схемы водоснабжения и канализации, проекты техносетей региона.
- Установленные или находящиеся в производстве детальные планировки, относящиеся или касающиеся контактной зоны территории детальной 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 свободном масштабе. На план нанести наименования улиц и объектов, упрощающих ориентирование.

4.4.6. В качестве базовой карты составления детальной планировки 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;
- находящиеся (до 1944 года) на территории исторические улицы необходимо восстановить в их довоенном местоположении и ввести в эксплуатацию. Для выяснения местоположения улиц провести археологическое предварительное исследование в тех местах, где подобные исследования не проводились;
- проезжая часть и тротуарная часть улицы должны быть спланированы в одном уровне.
- реконструируемые исторические улицы в этом районе должны быть спроектированы для использования как с легким, так и с автомобильным движением, за исключением участка улицы Rüütli и западного участка улицы Vahe, которые должны быть спроектированы только для движения легких средств. Остальные улицы должны быть спроектированы как пешеходные улицы;
- 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 сервитуты). 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 управе.

#### **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;
- Департамент охраны памятников старины.

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;
- Департамент развития и экономики города Нарвы;
- собственники недвижимости на территории детальной планировки;
- владельцы техносетей, находящихся на территории детальной планировки;
- граничащие с территорией детальной планировки соседи.

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 или делается дополнительная совместная работа с лицами, которых затрагивают изменения.

#### **4. ПРИКЛАДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

4.1. Поручить Нарвскому Департаменту Архитектуры и Городского планирования опубликовать решение в газете, в которой город Нарва публикует 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.

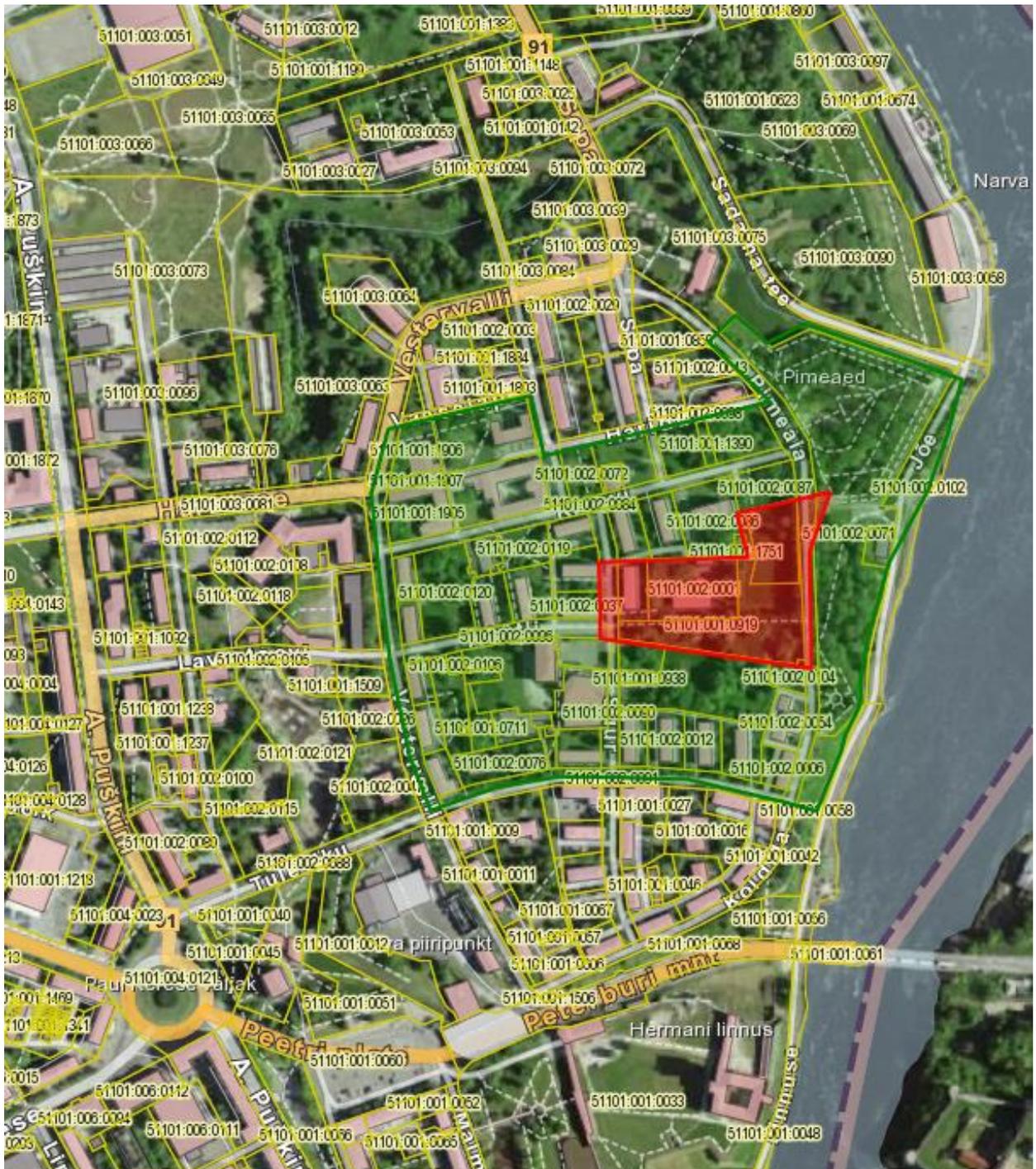
Владимир Жаворонков  
Председатель Нарвского городского собрания



**Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine**

**Asukohaskeem**

Planeeringuala pindala ca 2,2 ha



Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

mai 2022