

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва

_____2022 № _____

Инициирование составления детальной планировки Elektriijaama tee 50, Elektriijaama tee 90 и близлежащей территории

1. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА И ХОД РАССМОТРЕНИЯ

Предложение об инициировании детальной планировки представило акционерное общество Enefit Power AS. В соответствии с заключенным договором № 4/2022 «Об организации и финансировании составления детальной планировки Elektriijaama tee 50, Elektriijaama tee 90 и близлежащей территории», обязуется Enefit Power AS оплатить все расходы, связанные с составлением детальной планировки в указанном в договоре о сотрудничестве объеме. До установления детальной планировки с Enefit Power AS заключается отдельный административный договор (Закон о планировании, статья 131) для полного или частичного покрытия расходов, связанных со строительством или возведением объектов, непосредственно необходимых и функционально связанных с выполнением детальной планировки и связанных с реализацией планировочного решения.

В соответствии с представленным 01.03.2022 г. ходатайством об инициировании детальной планировки цель составления детальной планировки – образование 7 отдельных участков из кадастровых единиц Elektriijaama tee 50 и Elektriijaama tee 90, изменение и уточнение целевого назначения землепользования, решение вопросов подъездных путей и установление право застройки. Территория детальной планировки находится в городе Нарве в городской части Eletriijaama и площадь запрашиваемой территории детальной планировки составляет ≈ 22,38 га. В соответствии с действующей общей планировкой цель назначения землепользования Elektriijaama tee 50 – производственная земля и Elektriijaama tee 90 - естественная зеленая зона. Иницируемая детальная планировка предполагает изменение действующей общей планировки городской части промышленного района города Нарвы в части цели назначения землепользования.

На недвижимости Elektriijaama tee 50 расположены лодочные гаражи, созданы садовые участки. На кадастровой единице Elektriijaama tee 90 находится канал охлаждающей воды, обслуживающий Балтийскую электростанцию, инфраструктура и здания, обслуживающие золоудаление (насосы, трассы, трубопроводы, хранилища и т. д.), оборудование для контроля воды и подъездные дороги. Кадастровая единица Elektriijaama tee 90 частично покрыта высокой растительностью и местами чрезмерно влажная. Количество планируемых строений и площадь застройки уточняется в процессе составления планировки.

В рамках детальной планировки недвижимости Elektriijaama tee 50 и Elektriijaama tee 90 необходимо решить вопрос местоположения, протяженности, потребности в территории, назначения для общественного пользования (в том числе приобретение в общественных интересах) возможных пешеходных и велосипедных дорожек в связи с планируемой

городом Нарвой сетью пешеходных и велосипедных дорожек. Кроме того, в рамках планировки требуется определение подъездных дорог к дороге общего пользования и дорог для пешеходов и велосипедистов (в том числе необходимость обозначения существующей или проектируемой дороги в качестве дороги общего пользования), решить вопросы водоснабжения, канализации, инженерных сетей и сооружений и т. д., определение объема сервитутов и необходимости их установления и т.д. Планировкой необходимо дополнительно определить условия оформления, обустройства и дальнейшего использования существующих построек на недвижимости Eletrijaama tee 50 и условия строительства. Детальной планировкой необходимо также решить возможности доступа к берегам канала охлаждающей воды, обслуживающего Балтийскую электростанцию, для обслуживания и очистки канала.

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 инициирует или не инициирует инициатор документа стратегического планирования. Если инициатор составления и организатор составления документа стратегического планирования не совпадают, то стратегическую оценку воздействия на окружающую среду может инициировать 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.

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 инициирует или не инициирует инициатор документа стратегического планирования. Департамент архитектуры и городского планирования Нарвской городской управы (организатор составления детальной планировки) проводит процедуру предварительной оценки воздействия на окружающую среду отдельно и представляет соответствующие исследования городскому собранию для принятия решения об инициировании или не инициировании стратегическую оценку воздействия на окружающую среду.

Примерная граница территории планировки, границы образываемых участков и контактная зона детальной планировки представлены на схемах к настоящему решению (приложение 1 и 2).

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 Elektriijaama tee 50, Elektriijaama tee 90 и близлежащей территории, в задачу которой входит образование участков на территории размером примерно 22 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 и определено количество сервитутов и необходимость их установления.

4. ИСХОДНЫЕ ПОЗИЦИИ

4.1. Общие данные

Организатор: Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы;

Заинтересованное лицо: **Enefit Power AS** (äriregistrikood: 10579981);

Владелец недвижимости Elektriijaama tee 50 (51108:003:0003), Elektriijaama tee 90 (51108:003:0004) - Enefit Power AS (registrikood 10579981);

Местонахождение территории детальной планировки: Elektriijaama linnaosa, Narva linn.

Порядок составления и финансирования планировки регулируется заключенным между организатором и заинтересованным лицом договором № 4/2022 «Об организации и финансировании составления детальной планировки Elektriijaama tee 50, Elektriijaama tee 90 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 детальной планировки прошло **не менее пяти лет**, и реализация детальной планировки не начата.

4.2. Цель планировки:

- Образование 7 отдельных участков из кадастровых единиц Elektriijaama tee 50 ja Elektriijaama tee 90;
- Изменение и уточнение целевого назначения землепользования;
- Установления права застройки;
- Решение вопросов организации движения (подъездных путей и паркинга), благоустройства и озеленения территории детальной планировки;
- 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 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 детальной планировки руководствоваться терминологией Закона о планировании.
- Необходимые для составления детальной планировки действующую стандарты.
- Ограничения недвижимой собственности, вытекающие из законов, и их рамки.
- 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 иницировании 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 иницировании (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 иницированные 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 сервитутах;

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, сервитуты 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 сервитутов. 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 иллюстрацию 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 цифровом 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 полиции и погранохраны.

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;
- Paadigaraažiühistu Energeetik;
- Paadigaraažiühistu Ida Kai;
- владельцы техносетей, находящихся на территории детальной планировки;
- граничащие с территорией детальной планировки соседи;
- Enefit Power AS.

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.

5. ПРИКЛАДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Поручить Нарвскому Департаменту Архитектуры и Городского планирования опубликовать решение в газете, в которой город Нарва публикуют официальные сообщения, в газете „Rõhjarannik“, 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 можно оспорить в Йыхвиском Доме суда Тартуского административного суда в течение 30 дней, считая с момента сообщения о решении.

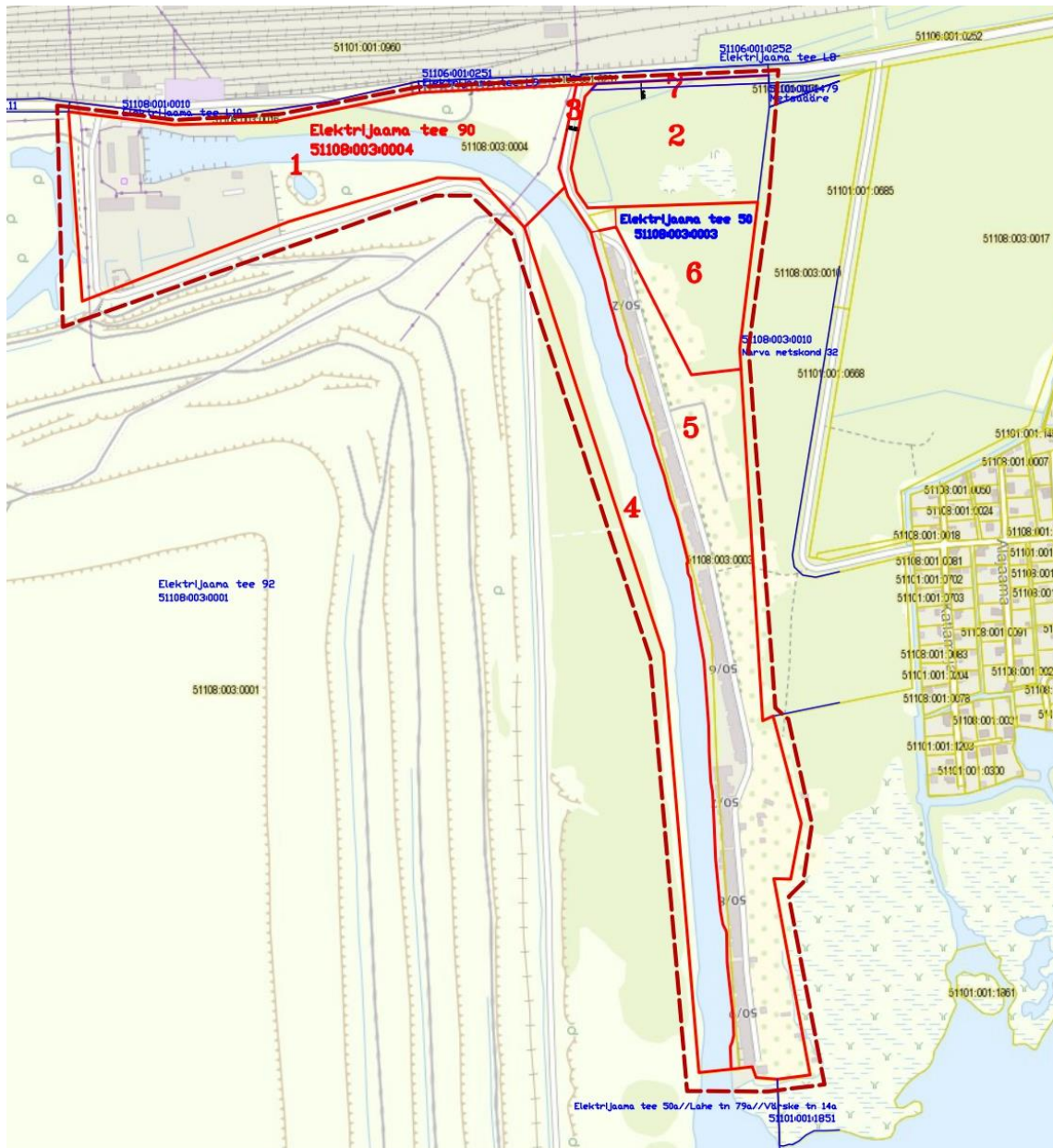
Владимир Жаворонков
Председатель Нарвского городского собрания

LISA 1

Narva Linnavolikogu _____ 2022 otsuse nr _____ juurde

**Elektrijaama tee 50, Elektrijaama tee 90 ja lähiala detailplaneeringu koostamise
algatamine**

Planeeringuala, pindala ca 22 ha



Moodustatavate kruntide andmed:

1. - ca 6,4 ha, sihtotstarve- 50 % tootismaa ja 50 % veekogude maa
2. - ca 2,5 ha, sihtotstarve- 100% tootismaa
3. - ca 0,25 ha, sihtotstarve- 100% transpordimaa
4. - ca 4,6 ha, sihtotstarve- 100% veekogude maa
5. - ca 6,44 ha, sihtotstarve- 100% elamumaa
6. - ca 1,88 ha, sihtotstarve- 100% tootismaa
7. - ca 0,14 ha, sihtotstarve- 100% transpordimaa

Leppemärgid

- moodustatava krundi piir
- naaberüksuse piir
- planeeringuala piir

mai 2022

LISA 2

Narva Linnavolikogu _____2022 otsuse nr _____ juurde

**Elektrijaama tee 50, Elektrijaama tee 90 ja lähiala detailplaneeringu koostamise
algatamine**

Kontaktala



Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

mai 2022