

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

_____ 2024 № _____

Инициирование составления детальной планировки земельного участка Kreenholmi tn 54a и отказ от инициирования стратегической оценки воздействия на окружающую среду**1. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА И ХОД РАССМОТРЕНИЯ**

Предложение об инициировании детальной планировки представлено товариществом с ограниченной ответственностью Kaarsilla Kinnisvara OÜ. В соответствии с административным договором № 03/2023 «Об организации и финансировании составления детальной планировки земельного участка Kreenholmi tn 54a» товарищество с ограниченной ответственностью Kaarsilla Kinnisvara обязуется нести все расходы, связанные с составлением и реализацией детальной планировки.

В соответствии с ходатайством об инициировании составления детальной планировки, представленным 25.10.2023 г., целью планировки является установления права застройки для строительства коммерческого здания (магазина) и прилегающей к нему инфраструктуры. Планируемый двухэтажный торговый центр с навесом площадью до 5100 м². Также решаются вопросы организации движения (в т.ч. доступа и парковки), благоустройства территории и озеленения, а также устанавливаются необходимые для реализации планировки условия окружающей среды. Размер запрашиваемой планировочной зоны составляет 1,5 га, она находится в городе Нарва, в Кренгольмском районе. Целевое назначение кадастровой единицы на ул. Kreenholmi tn 54a - это коммерческая земля на 100% и площадь 11 888 м². Примерная граница планировочной зоны и контактная зона определены в соответствии с прилагаемой к настоящему решению схемой расположения (LISA 1).

Согласно действующей общей планировке города Нарвы, основной целью землепользования данной территорией является коммерческая земля. Таким образом, иницируемая детальная планировка не предполагает изменения в отношении ведущего использования земли в действующей общей планировке.

В соответствии с пунктом 4 части 2 § 33 Закона об оценке воздействия на окружающую среду и о системе управления окружающей средой (KeHJS) необходимо взвесить необходимость инициирования стратегической оценки воздействия на окружающую среду и дать предварительную оценку в том случае, если составляется детальная планировка, по которой планируется деятельность, относящаяся к сфере, указанной в части 2 § 6 и указанной в постановлении, установленном на основании части 4 § 6 настоящего Закона.

Рассмотрение вопроса об инициировании или отказе от инициирования стратегической оценки воздействия на окружающую среду основывается на предварительной оценке стратегической оценки воздействия на окружающую среду детальной планировки земельного участка Kreenholmi tn 54a, Нарва (работа № 28-11-2023, прилагается к решению).

Проведение стратегической оценки воздействия на окружающую среду в данном случае не требуется по следующим причинам:

- детальной планировкой не запланированы действия с существенным воздействием на окружающую среду, например, производственная деятельность, которая сопровождалась бы загрязнением состояния окружающей среды, в т.ч. загрязнение воды, почвы, воздуха, существенное образование отходов и повышение уровня шума;
- Исходя из экологических условий планировочной зоны и ее близлежащей территории, сооружение и целевое использование торгового центра в данном месте не вызовет существенного влияния на окружающую среду. Возможные эффекты, сопутствующие деятельности, будут в период строительства, их масштаб в основном граничит с зоной планировки, и вероятность возникновения аварийных ситуаций мала, если при реализации детальной планировки будут учитываться условия детальной планировки и требования правовых актов;
- В зоне планирования не находятся охраняемые природные объекты, на которые может повлиять планируемая деятельность. Ландшафтный заповедник каньона реки Нарва Natura 2000 (регистрационный код в регистре окружающей среды: KLO1000542) находится примерно в 500 метрах от планировочной зоны;
- Действия, планируемые детальной планировкой, не нанесут вреда здоровью, благополучию и имуществу людей, поскольку осуществление планировки не сопровождается существенным повышением уровня загрязнения воздуха и шума;
- В зоне планирования не будет происходить производственной деятельности или иной деятельности, представляющей опасность для окружающей среды, и, следовательно, не предполагается существенного загрязнения почвы или воды. Согласно общей планировке города Нарвы, на парковках с более чем 20 машинами должны быть построены масляные пескоструйные установки;
- Планируемая деятельность не сопровождается образованием в значительной степени тепла, радиации или запаха. Вибрация может происходить при строительстве здания, и образование отходов в основном связано со строительной деятельностью;
- Планируемая деятельность расположена на территории с естественным незащищенным грунтом. Поэтому важно обратить внимание на предотвращение опасности загрязнения воды во время строительства. Во время строительной деятельности парковка, заправка и обслуживание строительных машин должны осуществляться на специально отведенных для этого поверхностях с твердым покрытием. Также во время строительства строитель должен выполнять требования действующих правил благоустройства города Нарвы.

В соответствии с Законом об оценке воздействия на окружающую среду и системе управления окружающей средой, часть 6 § 33, в случаях, указанных в части 2 настоящей статьи, при принятии решения о необходимости стратегической оценки воздействия на окружающую среду до принятия решения необходимо запросить мнение всех соответствующих учреждений, направив им решение, принятое на основании критериев, указанных в пунктах 1 и 2 части 3 и частях 4 и 5 настоящей статьи.

Департамент Архитектуры и Городского планирования направил в Департамент окружающей среды запрос о необходимости инициирования стратегической оценки воздействия на окружающую среду детальной планировки земельного участка Kreenholmi tn 54a.

В письме № 6-5/23/24439-2 от 08.12.2023 Департамент окружающей среды выразил своё мнение, что исходя из цели детальной планировки, представленной предварительной оценки, экологических условий территории планировки и известной информации, не ожидается значительного воздействия на окружающую среду (по смыслу § 22 Закона об оценке воздействия на окружающую среду и системе управления окружающей средой) и не ожидается значительного воздействия на окружающую среду и, предположительно, инициирование стратегической оценки воздействия на окружающую среду не нужно.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ

- 2.1 В соответствии с частью 1 § 128 Закона о планировании детальную планировку инициирует местное самоуправление.
- 2.2 В соответствии с пунктом 4.4.30 Положения города Нарвы инициирование составления детальной планировки находится в компетенции Городского собрания.
- 2.3 При реализации стратегического документа пункта 4 части 2 § 33 Закона об оценке влияния на окружающую среду и системе управления окружающей средой необходимо взвесить необходимость инициирования стратегической оценки воздействия на окружающую среду и дать предварительную оценку в том случае, если составляется детальная планировка, по которой планируется деятельность, относящаяся к сфере, указанной в части 2 § 6 и указанной в постановлении, установленном на основании части 4 § 6 настоящего Закона.
- 2.4 В соответствии с частью 2 § 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. 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.

3. РЕШЕНИЕ

- 3.1. Инициировать составление детальной планировки для территории Kreenholmi tn 54a, задачей которой является определение назначения и права строительства участка для строительства торгового центра, в городе Нарве в городской части Kreenholm на территории площадью 1,5 га, для строительства коммерческого здания и прилегающей к нему инфраструктуры, разрешение организации дорожного движения (доступ и парковка), благоустройства территории и озеленения, а также определение условий окружающей среды, необходимых для реализации планировки.
- 3.2. На основании предварительной оценки (приложена к решению) не инициировать стратегическую оценку воздействия на окружающую среду детальной планировки земельного участка Kreenholmi tn 54a.

4. ИСХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Общие данные

Инициатор составления детальной планировки: Нарвское городское собрание (Peetri plats 1, Narva, 20308 Eesti, tel. 35 99032, e-post: narvavk@narva.ee).

Организатор: Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы (Peetri plats 5, 20308 Narva, tel. +372 359 9050, info@narvaplan.ee).

Составитель планировки K-Projekt AS (rg-kood 12203754, tel. +372 53405637, eerik.kask@kprojekt.ee).

Заинтересованное лицо: Kaarsilla Kinnisvara OÜ (rg-kood 10081732).

Порядок составления и финансирования планировки регулируется договором № 02/2023 «Об организации и финансировании составления детальной планировки земельного участка Kreenholmi tn 54a».

Местонахождение территории детальной планировки: Kreenholmi tn 54a (51105:003:0211), городская часть Kreenholm, город Нарва.

Решение об установлении или не установлении детальной планировки принимается не позднее, чем по прошествии **3-х лет**, считая с момента инициирования детальной планировки, или по уважительным причинам будет принято решение о продлении производства.

Местное самоуправление может признать детальную планировку недействительной, если с момента установления детальной планировки прошло **не менее 5 лет**, и реализация детальной планировки не начата.

4.2. Цель составления планировки:

- установление права застройки;
- решение вопросов организации движения (доступ и паркинг), благоустройства и озеленения;
- определение местонахождения инженерных сетей,
- определение условий окружающей среды, необходимых для реализации планировки.

4.3. Учитываемые документы и иные дополнительные условия

- 4.3.1. Основание составления исходных позиций: Закон о планировании, Общая планировка города Нарвы.
- 4.3.2. Организация и финансирование составления детальной планировки регулируется утвержденным постановлением № 22 от 27.10.2022 г. Нарвского Городского собрания "Порядок согласования расходов, связанных со строительством и строительством сооружений согласно детальной планировке".
- 4.3.3. 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».
- 4.3.4. При решении организации дорожного движения и парковки исходить из эстонского стандарта EVS 843:2016 "Городские улицы".
- 4.3.5. Согласно пункту 2 части 4 § 65¹ Строительного кодекса, установить на парковочной зоне более 20 парковочных мест проводную инфраструктуру не менее чем на каждом пятом парковочном месте, а пункт зарядки электромобиля по крайней мере на одном парковочном месте
- 4.3.6. Парковку организовать на своем участке. Количество парковочных мест обусловлено планируемым использованием здания. При планировании парковки должно быть по крайней мере разделение парковочных мест с озеленением на каждые 12 парковочных мест.
- 4.3.7. Доступ к планировочной зоне с улицы Kreenholmi tn.
- 4.3.8. Обязательная строительная линия следует из торгового здания на участке Kreenholmi 54.
- 4.3.9. Не превышать максимальный процент полной застройки - 50.
- 4.3.10. Предусмотреть создание обязательного озеленения высокого и низкого уровня, исходя из минимального требуемого процента озеленения, указанного в общей планировке - 10.

- 4.3.11. Обеспечить решение по благоустройству планируемой территории и определить принципы сортированного сбора отходов.
- 4.3.12. При планировании территории отразить в детальной планировке зимнее использование (помещения для уборки снега и хранения, общая концепция зимнего дизайна, например, освещение в рождественский месяц и т.п.).
- 4.3.13. Составитель/заинтересованное лицо детальной планировки запрашивает у владельцев сетей технические условия.
- 4.3.14. Для получения пространственного представления о планируемой среде и застройке, необходимо представить не менее трех пространственных иллюстраций планировочного решения в свободном масштабе, отражающих, по крайней мере, область контактной зоны.
- 4.3.15. Оценить риск радона и при необходимости применить меры по защите радона на основании эстонского стандарта EVS 840:2017 "Инструкции по применению мер по защите радона в новых и существующих зданиях".
- 4.3.16. Оценить существующую и перспективную шумовую ситуацию, руководствуясь постановлением министра окружающей среды № 71 от 16.12.2016 г. "Нормальные уровни шума, распространяемого в атмосферном воздухе, и методы измерения, определения и оценки уровня шума". Оценить изменение шума для соседних многоквартирных домов. При необходимости указать в детальной планировке конкретные меры по смягчению шума-
- 4.3.17. Учитывать другие стандарты, необходимые для составления детальной планировки.
- 4.3.18. Определить вытекающие из законодательства ограничения на частную собственность и их объем.
- 4.3.19. Представить зоны с потребностями сервитутов и их протяженность (дорожные, инженерные или иные сервитуты).
- 4.3.20. Соблюдать существующие схемы водоснабжения и канализации района и проекты районных инженерных сетей.
- 4.3.21. Учитывать разрешение на строительство, выданное по адресу Juuli tn 4 (51105:003:0216) № 2212271/15264.
- 4.3.22. В качестве базовой карты для составления детальной планировки взять актуальный топогеодезический базовый план, в котором представлены данные о составителе (имя фирмы, номер лицензии и номер работы). Топогеодезический базовый план должен быть зарегистрирован и согласован Департаментом архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы. Топогеодезический базовый план планировки территории может быть не старше 2 лет.
- 4.3.23. Находящиеся в производстве и утвержденные детальные планировки, входящие в зону контакта детальной планировки или относящиеся к ней:
 - Детальная планировка участка Kreenholmi tn 54a (установлена решением № 98 от 17.06.2010 Нарвского городского собрания);
 - Детальная планировка участка Kreenholmi tn 52 и 54 (установлена решением № 329 от 16.08.2007 Нарвского городского собрания);
 - Детальная планировка стадиона Kreenholm (26. Juuli 4) (установлена решением № 304/42 от 27.06.2001 Нарвского городского собрания);
 - Детальная планировка участка Haigla tn 1,3,5,7,9 (установлена решением № 124 от 25.09.2009 Нарвского городского собрания), частично признана недействительной решением № 71 от 26.08.2021;
 - Детальная планировка участка - квартал Kreenholmi - 26. Juuli - Uusküla - Ogu (установлена решением № 56 от 21.04.2009 Нарвского городского

собрания), частично признана недействительной решением № 241 от 20.10.2016 Нарвского городского собрания.

•

4.4. Представление детальной планировки

4.4.1. Проведение публичной демонстрации и обсуждения эскиза детальной планировки территории по адресу ул. Kreenholmi 54a является обязательным. Проектное решение детальной планировки представляется Департаменту архитектуры и городского планирования для проведения публичной демонстрации и обсуждения эскиза в электронном виде и в одном экземпляре на бумажном носителе в следующем объеме:

- Титульный лист;
- Пояснительная записка к эскизному решению (в т.ч. базовое описание инженерных сетей);
- Ситуационный план;
- Базовый геодезический план (см. п. 4.3.22.);
- Существующая ситуация;
- Функциональная и градостроительная связь контактной зоны территории планировки вместе с действующими планировками (см. п. 4.3.23.);
- Основной чертеж участка с правом застройки, схемой движения, принципами парковки и озеленения;
- Планируемые сервитуты с потребностями в парковке и доступе, которые устанавливаются в пользу прилегающих участков;
- Пространственные иллюстрации эскизного решения детальной планировки (см. п. 4.3.14.);
- Исходные позиции.

4.4.2. Детальная планировка в соответствии с пунктом 4.3 настоящего решения представляется Департаменту архитектуры и городского планирования в электронном виде и в одном экземпляре на бумажном носителе в следующем объеме:

- Титульный лист;
- Содержание;
- Пояснительная записка;
- Чертежи:
 - Ситуационный план;
 - Базовый геодезический план (см. п. 4.3.22.);
 - Существующая ситуация;
 - Функциональная и градостроительная связь контактной зоны территории планировки вместе с действующими в районе планировками (см. п. 4.3.23.);
- Сводный план инженерных сетей;
- Сводная таблица необходимости создания инженерных сетей (необходимость создания технических сетей до начала реализации планировки и запланированных планировкой);
- Пространственные иллюстрации решения планировки (см. п. 4.3.14.);
- Приложения:
 - решения Нарвского Городского собрания и распоряжения Нарвской Городской управы;
 - газетные вырезки о процессе планировки;
 - Технические условия;

- Прочие материалы по процессуальным действиям и совместной работе.
- Приложения, следуемые из требований по оформлению.
- Письма о согласовании и сотрудничестве по детальной планировке и сводная таблица привлечения и сотрудничества (см. п. 4.5).

4.5. Привлечение к детальной планировке и сотрудничество

- 4.5.1 Сотрудничество и согласование детальной планировки регулируется постановлением № 133 от 17.12.2015 "Порядок сотрудничества при составлении планировок и основания для согласования планировок", принятым Правительством Республики.
- 4.5.2 Оформленную в соответствии с требованиями детальную планировку представить в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы для проведения совместной работы с государственными учреждениями по вопросам, связанным с детальной планировкой. Список необходимых правительственных учреждений:
- Спасательный департамент;
 - Департамент полиции и погранохраны;
 - Министерство обороны.
- 4.5.3. Составитель детальной планировки/заинтересованное лицо организует сотрудничество с собственниками инженерных сетей, остающихся на территории планирования и обслуживающими ее (см. пункт 4.3.13.), с собственниками инженерных сетей, проходящих по территории объекта, и граничащими с территорией детальной планировки соседями. Со стороны владельцев инженерных сетей должно быть письменное подтверждение пригодности решения до подачи детальной планировки в городскую управу для принятия и публичного показа.
- 4.5.4. Департамент архитектуры и городского планирования будет привлекать к составлению детальной планировки лиц, указанных в частях 1–3 § 127 Закона о планировании, права и обязанности которых могут быть затронуты планировочным решением.

5. ПРИКЛАДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Поручить Нарвскому Департаменту Архитектуры и Городского планирования опубликовать решение в газете, в которой г. Нарва публикует официальные сообщения, в официальном издании «Ametlikud Teadaanded» и на сайте организатора составления детальной планировки.

5.2. Решение вступает в силу в установленном Законом порядке.

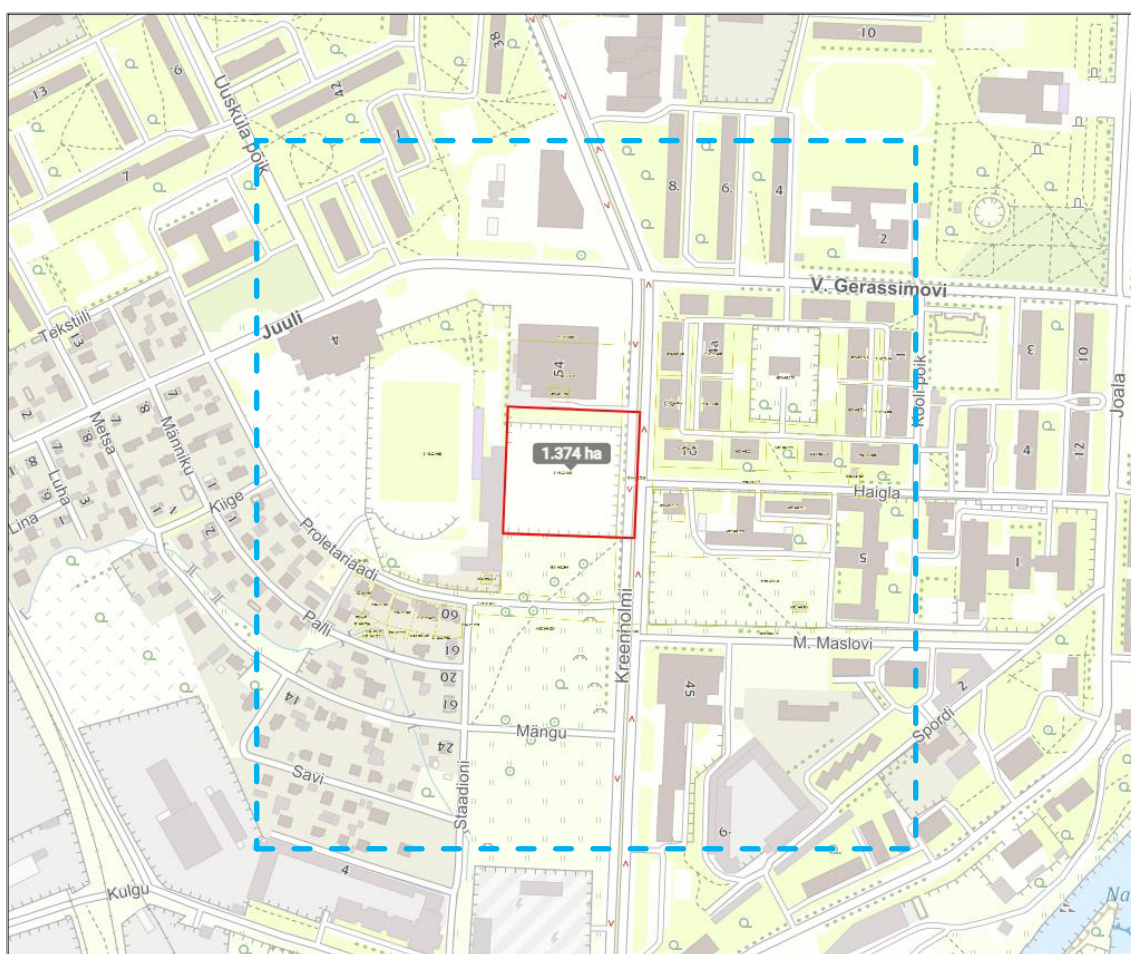
Ирина Янович
Председатель городского собрания

LISA 1

Narva Linnavolikogu _____, 2024. otsuse nr _____ juurde

Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine

Planeeringuala pindala ca 1,4 ha



— PLANEERINGUALA PIIR
- - - KONTAKTALA PIIR

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet
DETSEMBER 2023