

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва

_____2025 № _____

Установление детальной планировки земельного участка Kreenholmi tn 54a

1. Обстоятельства и ход рассмотрения

Территория детальной планировки находится в Нарве, в городской части Kreenholm и её площадь составляет около 1,5 га.

Детальную планировку инициировали решением № 1 Нарвского городского собрания от 25.01.2024 «Инициирование составления детальной планировки земельного участка Kreenholmi tn 54a и отказ от инициирования стратегической оценки воздействия на окружающую среду» по предложению “ Kaarsilla Kinnisvara OÜ (регистрационный код 10081732).

В соответствии с заключенным 28.11.2023 «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.

О времени проведения публичной демонстрации и обсуждения эскиза детальной планировки земельного участка Kreenholmi tn 54a было сообщено в средствах массовой информации (06.09.2024 в газете „Город“ и 07.09.2024 в газете „Põhjarannik“), а также на сайте города и Департамента Архитектуры и Городского планирования (далее Департамент). Посредством электронной почты были информированы соседи территории детальной планировки и причастные лица.

В ходе публичной демонстрации эскиза детальной планировки земельного участка Kreenholmi tn 54a, которая проходила с 23.09 по 06.10.2024, не было представлено ни одного письменного мнения по планировочному решению. Представители департамента, представители заинтересованного лица Kaarsilla Kinnisvara OÜ и представитель планировщика K-Projekt AS приняли участие в публичном обсуждении эскиза, которое состоялось 15.11.2024. В ходе обсуждения было принято решение дополнить детальную планировку и продолжить производство по планировке.

Детальная планировка земельного участка Kreenholmi tn 54a была представлена 07.02.2025 г. письмом № 4.2-1/5584-7 на согласование в соответствии с частью 1 статьи 133 Закона о планировании учреждений, указанным в части 1 статьи 127 настоящего закона, а именно

Спасательному департаменту, Министерству обороны, Департаменту полиции и погранохраны и Земельно-пространственному департаменту.

11.03.2025 г. письмом № 2.1-3/5207-2 Департамент полиции и погранохраны согласовал детальную планировку при условии, что по возможности будет установлено видеонаблюдение с разрешением не менее 1080 FHD на парковочных местах и входах в здание.

07.03.2025 г. Спасательный департамент согласовал детальную планировку земельного участка Kreenholmi tn 54a и потребовал, чтобы в соответствии с постановлением № 10 «Требования, условия и порядок создания, испытания, использования, содержания, маркировки и обмена информацией о точках забора воды» было обеспечено наличие точки забора воды в радиусе 200 м, т. е. гидранта, а также чтобы здание также обеспечивало надлежащее использование противопожарных установок.

Поскольку Министерство обороны и Земельно-пространственный департамент не отказались от согласования детальной планировки в течение 30 дней с момента ее получения в соответствии с частью 2 статьи 133 Закона о планировании и не запросили продления срока, детальная планировка считается согласованной согласующим органом по умолчанию.

07.02.2025 г. письмом № 4.2-1/5584-6 лицам и учреждениям, указанным в части 2 статьи 127 Закона о планировании, было сообщено о возможности высказать свое мнение по детальной планировке земельного участка Kreenholmi tn 54a в соответствии с частью 1 статьи 133 Закона о планировании. Письмо было отправлено по электронной почте на адрес электронной почты, внесенный в коммерческий регистр.

Поскольку Департамент городского хозяйства Нарвской городской управы, Narva Haigla SA, OÜ Artisja (регистрационный код 10054416), Volterrina OÜ (регистрационный код 12714584) и город Нарва, квартирное товарищество Haigla tn 11 (регистрационный код 80395886) в течение 30 дней с момента получения детальной планировки в соответствии с частью 2 статьи 133 Закона о планировании не выразили своего мнения и не ходатайствовали о продлении срока, предполагается, что лицо, дающее мнение, не желает выражать свое мнение по ней.

20.02.2025 г. было получено мнение от KÜ Haigla tn 16, KÜ Kooli põik tn 2 и KÜ Kooli põik tn 4. Жильцы многоквартирных домов обеспокоены движением под окнами, пылью на проезжей части и уборкой снега зимой с улиц. По их мнению, на перекрестке напротив больницы очень интенсивное движение. Жильцы KÜ утверждают, что движение увеличится со строительством нового магазина, и город должен найти способ освободить дороги от движения.

27.03.2025 г. Департамент ответил письмом № 4.2-1/5584-12, что детальная планировка земельного участка Kreenholmi tn 54a не влечет за собой никаких изменений в действующей общей планировке города Нарвы и составлена в соответствии с ее принципами, согласно общей планировке, основным целевым назначением земельного участка являются коммерческие земли, и что строительство коммерческих зданий вдоль основных дорог города вполне целесообразно.

Решение детальной планировки земельного участка Kreenholmi tn 54a также обсуждалось на заседании дорожной комиссии Нарвской городской управы 09.09.2024. Комиссия внесла три предложения к планировке по улучшению ситуации с безопасностью дорожного движения, которые уже были отражены в представленном на утверждение и выражение мнения решении детальной планировки:

- совместить планируемый въезд/выезд для грузового транспорта на территорию Kreenholmi 54a с существующим въездом/выездом на территорию Kreenholmi 54;
- изменить местоположение въезда/выезда с парковочной зоны Kreenholmi 54a, переместив его существенно южнее существующего района перекрестка улиц Kreenholmi-Haigla;
- предусмотреть нерегулируемый пешеходный переход через улицу Kreenholmi, в районе перекрестка улиц Kreenholmi-Haigla.

Детальная планировка земельного участка Kreenholmi tn 54a была утверждена распоряжением Нарвской городской управы № 244-k от 16.04.2025 г. и направлена на публичную демонстрацию, которая состоялась 05.-18.05.2025 г. О времени проведения публичной демонстрации было сообщено в средствах массовой информации 17.04.2025 в газете „Нарвская газета“ и 22.04.2025 в газете „Põhjarannik“). Во время публичной демонстрации материалы планировки были доступны в электронном виде на сайте города Нарва и на сайте Департамента, а в бумажном виде — в здании Нарвской городской управы. Во время публичной демонстрации каждый имел право высказать свое мнение.

Поскольку в ходе публичной демонстрации не было представлено никаких письменных мнений относительно детальной планировки, публичное обсуждение не требовалось в соответствии с частью 2 статьи 136 Закона о планировании.

Целью представленной для установления детальной планировки земельного участка Kreenholmi tn 54a (на основании административного договора № 03/2023, планировщик K-Projekt AS, регистрационный код 12203754, номер работы 23088) является предоставление права застройки на участке для строительства коммерческого здания и его сопутствующей инфраструктуры. Максимально допустимый процент завершеного строительства для участка Kreenholmi tn 54a (кадастровый признак 51105:003:0211, площадь 11 888 м², кадастровое назначение единицы - коммерческая земля 100%) составляет 42,5%. Площадь застройки двухэтажного торгового центра с навесом составляет до 5 055 м², а максимально допустимая высота здания - до 15 м. Планируемая доля озеленения составляет 10%. Планируется новый въезд с улицы Kreenholmi на участок Kreenholmi tn 54a.

Согласно действующей общей планировке города Нарвы, основное назначение земли этой территории — коммерческая земля. Детальная планировка земельного участка Kreenholmi tn 54a не влечет за собой изменение основного назначения земли действующей общей планировки. Детальная планировка также соответствует действующей общей планировке по другим темам, определенным общей планировкой. Таким образом, эта детальная планировка составлена в соответствии с общей планировкой, как и предполагалось при инициировании детальной планировки.

Согласно части 1 статьи 131 Закона о планировании, лицо, ответственное за составление планировки, обязано построить за свой счет дорогу, предназначенную для общественного пользования, и связанные с ней объекты, озеленение, наружное освещение и технические объекты в соответствии с детальной планировкой, если лицо, ответственное за составление планировки, и лицо, заинтересованное в детальной планировке, не договорились об ином. Согласно части 2 статьи 131 Закона о планировании, лицо, ответственное за составление планировки, может заключить административный договор с лицом, заинтересованным в реализации детальной планировки, по которому заинтересованное лицо обязуется построить объекты в соответствии с детальной планировкой или покрыть расходы, связанные со строительством, полностью или частично.

На основании части 1 и части 2 статьи 131 Закона о планировании и постановления Нарвской городской управы от 27.10.2022 г. «Порядок согласования расходов, связанных со строительством и возведением объектов в соответствии с детальной планировкой», Департамент городского хозяйства Нарвской городской управы заключил 26.05.2025 г. с заинтересованным лицом Kaarsilla Kinnisvara OÜ административный договор № 5.8-3/5427 на строительство и возведение объектов в соответствии с детальной планировкой на земельном участке Kreenholmi tn 54a и расходы, связанные со строительством и возведением объектов в соответствии с детальной планировкой.

Реализация детальной планировки будет иметь положительное социально-экономическое воздействие в виде новых инвестиций: строительство нового коммерческого здания создаст рабочие места как в период строительства, так и после завершения строительства (например, торговля, сфера услуг и офисная работа). Планировка приведет к улучшению инфраструктуры или установлению новых связей, что может способствовать дальнейшему развитию района. Район Кренгольма имеет историческое прошлое, и архитектурное соответствие здания существующему городскому пространству и окружающей среде имеет важное значение. Продуманная и качественная архитектура может повысить идентичность и визуальную привлекательность района. Воздействия, связанные с реализацией планировки, будут преимущественно положительными при условии, что строительные работы будут осуществляться в соответствии с действующим законодательством и будет обеспечена защита окружающей среды и культурного наследия.

Департамент архитектуры и городского планирования подтверждает, что детальная планировка земельного участка Kreenholmi tn 54a соответствует законодательству и целям пространственного развития города и предлагает установить детальную планировку. К настоящему решению прилагаются согласованные основной чертеж и пояснительная записка детальной планировки.

2. Правовые основы

2.1. Согласно части 1 статьи 139 Закона о планировании детальную планировку устанавливает единица местного самоуправления.

2.2. В соответствии с Положением о городе Нарве, пункт 4.4.30, установление детальной планировки входит в компетенцию собрания.

3. Решение

Установить в городе Нарве в городской части Kreenholm составленную K-Projekt AS «Детальную планировку земельного участка Kreenholmi tn 54a», площадью около 1 га (номер работы 23088), в соответствии с прилагаемыми основным чертежом и пояснительной запиской.

4. Прикладные положения

4.1. Поручить Департаменту Архитектуры и Городского планирования опубликовать решение в газете, в которой город Нарва публикует официальные сообщения, в официальном издании Ametlikud Teadaanded и на сайте организатора составления детальной планировки.

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.

Татьяна Стольфат
председатель Городского собрания