

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва

_____.2025 № _____

**Инициирование составления детальной планировки
земельного участка Madise tn 26 и Madise tn 26a****1. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА И ХОД РАССМОТРЕНИЯ**

Предложение об инициировании детальной планировки представлено товариществом с ограниченной ответственностью Madise Majad OÜ (registrikood 75029820). В соответствии с заключенным 07.08.2025 административным договором № 02/2025 «Об организации и финансировании составления детальной планировки земельного участка Madise tn 26 и Madise tn 26a» товарищество с ограниченной ответственностью Madise Majad OÜ обязуется нести все расходы, связанные с составлением и реализацией детальной планировки.

В соответствии с ходатайством об инициировании составления детальной планировки, представленным 14.07.2025, предлагается детальной планировкой объединить участки Madise tn 26 и Madise tn 26a и предоставить право застройки для строительства одного многоквартирного дома, одного вспомогательного здания и сопутствующей инфраструктуры. Желаемая высота многоквартирного дома – до 16 м (3 этажа плюс мансардный), максимальная площадь застройки – 800 м². Въезд на участок предусмотрен со стороны улицы Madise. Планировкой также должны быть решены вопросы организации дорожного движения (включая подъезд и парковку), благоустройства и озеленения территории, а также установлены необходимые для реализации планировки условия окружающей среды.

Размер запрашиваемой планировочной зоны составляет около 0,3 га, она находится в городе Нарва, в городской части Йоаорг. Целевое назначение кадастровой единицы Мадизе tn 26 с номером 51101:007:0022 – 100 % жилая земля, площадь составляет 1184 м², а кадастровой единицы Мадизе tn 26a с номером 51101:001:0878 – 100 % жилая земля, площадь составляет 986 м².

В Общей планировке города Нарвы (2013–2025), утвержденной решением № 3 Нарвского городского собрания от 24.01.2013, основной целью землепользования данной территорией является многоэтажная жилая застройка (ЕК), а планировочная зона относится к зоне смешанного использования в центре города. Таким образом, инициированная детальная планировка территорий Мадизе 26 и Мадизе 26a не требует изменения основного целевого назначения действующей общей планировки.

Также в Общей планировке города Нарва, принятой решением № 15 Нарвского городского собрания от 21.03.2024, основной целью землепользования данной территорией территория смешанной застройки (S) – территория многоквартирных домов, коммерческих, общественных зданий и обслуживающих их объектов. Различные функции могут быть реализованы в одном или разных зданиях, при этом важна синергия между функциями. Вспомогательным назначением является территория для отдыха и рекреации, а также транспортная земля.

В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 124 часть 5, при составлении детальной планировки, если планировка является основой для деятельности в соответствии с частью 1 статьи 6 Закона о системе оценки воздействия на окружающую среду и экологического менеджмента, и в случаях указанного в части 1 статьи 33 Закона об оценке воздействия на окружающую среду и системе экологического менеджмента, стратегическая экологическая оценка обязательна.

В соответствии с частью 6 § 124 Закона о планировании при составлении детальной планировке указанной в частях 1 и 4 § 125 и § 142 настоящего Закона, а также детальной планировки, указанной в частях 2 и 4 § 33 Закона оценки влияния на окружающую среду и системы управления окружающей средой, необходимо провести предварительную оценку и рассмотреть стратегическую оценку воздействия на окружающую среду на основе критериев, предусмотренных в частях 4 и 5 § 33 того же Закона, и позиций соответствующих органов согласно части 6 § 33.

В данном случае составляется детальная планировка, на основании которой планируемая деятельность не относится к указанному перечню постановления № 224 Правительства Республики от 29.08.2005 «Уточненный список направлений деятельности, по которым проводится предварительная оценка необходимости оценки воздействия на окружающую среду» (далее постановление № 224), установленному на основании положений Закона о системе оценки воздействия на окружающую среду и экологического менеджмента, статья 6 части 1 и 2 и статья 6 часть 4. Данная детальная планировка не подпадает под область регулирования положений Закона о планировании, статья 124 часть 6 и статья 125 часть 1 пункт 4 и статья 142 часть 1 пункт 1 или 3. Иницилируемая детальная планировка не содержит предложения по изменению основных решений текущей общей планировки. Исходя из вышеизложенного, предварительная оценка не даётся.

Планируемая деятельность частично попадает в зону запрета строительства на пляже и берегу. Согласно пункту 3 части 1 § 38 Закона об охране природы, ширина зоны запрета строительства на пляже и берегу на пляже или берегу в городе и посёлке городского типа составляет 50 метров, за исключением случая, предусмотренного пунктом 5 § 38.

Город Нарва является густонаселённым районом, где, согласно пункту 3 части 1 статьи 38 Закона об охране природы, зона запрета строительства на пляже и берегу составляет 50 м. Исходной линией ограничений пляжа и берега, в соответствии частью 2 § 35 Закона об охране природы, является водная граница водоема, внесенная на базовую карту Эстонской

топографической базы данных. При определении исходной линии береговых ограничений необходимо учитывать также положения, изложенные в пунктах 2'1–5 § 35 Закона об охране природы, которые увеличивают ширину зон. Согласно пункту 5 § 35 Закона об охране природы, на прибрежном плато высотой более пяти метров и на расстоянии менее 200 метров от уреза воды водоема, внесенного на основную карту Эстонского топографического банка данных, пляжная или береговая запретная полоса, водоохранная зона и зона запрета на строительство состоят из территории ниже прибрежного плато до уреза воды и ширины полосы, установленной в §§ 37–39 Закона об охране природы.

Согласно части 3 § 40 Закона об охране природы, сокращение зоны запрета на строительство береговой линии может быть осуществлено с согласия Департамента окружающей среды. Департамент окружающей среды дает свое заключение об уменьшении зоны запрета на строительство, учитывая каждое из упомянутых обстоятельств. Сокращение зоны запрета на строительство вступает в силу с момента вступления в силу общей планировки установленной в соответствии с частью 6 § 40 Закона об охране природы. Отдел архитектуры и городского планирования Нарвской городской управы подал в Департамент окружающей среды ходатайство о выдаче согласия на сокращение и увеличение зоны запрета на строительство береговой линии водоемов на основании общей планировки, утвержденной городом Нарвой. В своем письме № 7-13/24/17744-9 от 19.02.2025 Департамент окружающей среды дал частичное согласие на сокращение зоны запрета на строительство на основании утвержденной общей планировки города Нарвы. В области планирования Департамент окружающей среды одобрил сокращение зоны запрета на строительство до улицы Madise, что означает, что после вступления в силу новой общей планировки Madise tn 26 и Madise tn 26a больше не будут входить в зону запрета на строительство.

Согласно части 3 § 38 Закона об охране природы, строительство новых зданий и сооружений запрещено в зоне запрета строительства на пляже или берегу. Согласно пункту 1'1 части 4 § 38 Закона об охране природы, запрет на строительство не распространяется на возведение нового строения между существующими строениями в густонаселенной местности в направлении суши от ранее установленной линии застройки. В данном случае существующая исторически сложившаяся линия застройки отчетливо видна на улице Madise, что означает, что даже согласно действующей общей планировки зона запрета строительства не распространяется на объекты недвижимости по адресам Madise tn 26 и 26a.

Мадизе tn 26 и 26a будут располагаться в зоне Юхкентали, представляющей ценность для окружающей среды, созданной в соответствии с принятой общей планировкой, где должен быть соблюден исторически сложившийся стиль застройки.

К югу от зоны планирования находится недвижимый памятник 14005 – Нарвская Александровская церковь, видимость которой должна быть обеспечена планировочным решением. Также должно быть обеспечено сохранение ценных видов, определенных как действующей, так и принятой общими планировками.

Примерные границы зоны планирования и контактной зоны определены в соответствии со схемой, прилагаемой 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 земельного участка Madise tn 26 и Madise tn 26a, является задачей которого является объединение земельных участков в районе Йоаорг города Нарвы площадью 0,3 га, определение целевого назначения использования земли, установление места расположения права застройки, архитектурно-строительных условий и инженерных сетей, решение вопросов организации дорожного движения (подъезд и парковка), благоустройство территории и озеленение, а также определение условий, необходимых для реализации планировки.

4. ИСХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Общие данные

Инициатор составления детальной планировки: Нарвское городское собрание (Peetri plats 1, Narva, 20308 Eesti, tel. 35 99031, 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: TiTo Arhitektid OÜ (äriregistrikood: 12838406).

Заинтересованное лицо: Madise Majad OÜ (äriregistrikood: 17044912).

Порядок составления и финансирования планировки регулируется заключенным между организатором, заинтересованным лицом и планировщиком административным договором № 02/2025 «*Об организации и финансировании составления детальной планировки земельного Madise tn 26 и Madise tn 26a*».

Местонахождение территории детальной планировки: Narva linn, Joaoru linnaosa, Madise tn 26 (51101:007:0022) ja Madise tn 26a (51101:001:0878).

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 детальная планировка прошло **не менее 5 лет**, и реализация детальная планировка не начата.

4.2. Цель составления детальная планировка:

- объединение земельных участков;
- установление целевого назначения земельного участка;
- установление права застройки;
- определение архитектурно-строительных условий;
- решение вопросов организации движения (доступ и паркинг), благоустройства и озеленения;
- определение местонахождения инженерных сетей,
- определение условий, необходимых для реализации планировка.

4.3. Учитываемые документы и иные дополнительные условия:

- 4.3.1. Основание составления детальная планировка: Закон о планировании, установленная решением № 3 Нарвского городского собрания «Общая планировка города Нарвы» от 24.01.2013 и принятая решением № 15 Нарвского городского собрания «Общая планировка города Нарвы» от 21.03.2024.
- 4.3.2. Организация и финансирование составления детальная планировка регулируется утвержденным постановлением № 22 от 27.10.2022 г. Нарвского Городского собрания *"Порядок согласования расходов, связанных со строительством и строительством сооружений согласно детальная планировка"*.
- 4.3.3. При оформлении решения детальная планировка должна соответствовать постановлению № 50 министра государственного управления от 17.10.2019 г. *«Требования, предъявляемые к оформлению детальная планировка 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 должно быть указано с учетом планируемого использования здания. Минимальное количество парковочных мест для многоквартирного дома, находящегося на собственной территории, составляет 0,5 парковочного места на квартиру. Гостевая парковка разрешена на общественной парковке, расположенной по адресу: Madise tn 24 (51101:001:0939). При планировании

парковки должно быть по крайней мере разделение парковочных мест с озеленением на каждые 12 парковочных мест.

- 4.3.7. Доступ к зоне планирования должен быть разрешён для транспортных средств со стороны улицы Madise. Пешеходам также должен быть обеспечен вход в здание со стороны тротуара на Madise tn T2.
- 4.3.8. Стил застройки представляет собой квартальную периметральную застройку соответствующую данному ценному для окружающей среды зоне Юхкентали.
- 4.3.9. Обязательная линия застройки со стороны улицы Madise начинается с линии улицы, где расположены многоквартирные дома по адресам: Madise tn 18 и Madise tn 28. Со стороны пешеходной дорожки (бывшая улица Aleksandri) Madise tn T2 линия застройки проходит по исторической уличной стене на границе участка или максимально близко к ней.
- 4.3.10. При подготовке планировочного решения необходимо проанализировать изменения видов из окружающих зданий и сотрудничать с собственниками соседних зданий.
- 4.3.11. Сохранить виды на городское пространство, включая дальние виды на башню Александровской церкви, особенно виды с бастионных стен и берега реки. Сохранить дальние виды на купол церковного зала с крепости, бастионных стен и набережной.
- 4.3.12. Объём, архитектура и отделка вспомогательного здания должны соответствовать архитектуре жилого дома и характеру окружающей среды, а также учитывать, что оно будет видно с центральной площади района – исторической Церковной площади, окружающей Александровскую церковь (Kiriku tn 9). Фасад, выходящий на Церковную площадь, должен быть решен таким образом, чтобы не создавать впечатление незначительной задней стены здания.
- 4.3.13. Расположение основного здания на углу улицы Madise и исторической улицы Aleksandri соответствует историческому стилю здания.
- 4.3.14. Высота основного здания над окружающей землёй составляет около 14 м, но не более высоты конька боковых перемычек (külglöövide) зальной части Александровской церкви. Максимальная этажность здания — 1 подземный и до 3 полных надземных этажей, плюс мансардный этаж.
- 4.3.15. Высота вспомогательного здания должна быть определена в процессе проектирования, максимальная этажность может составлять 1 подземный и до 2 надземных этажей.
- 4.3.16. Крыши зданий – двускатные, уклон кровли 10-45°.
- 4.3.17. При составлении детальной планировки необходимо провести дендрологическое обследование. При удалении высокой растительности необходимо указать места посадки новых растений с указанием их видов и местонахождения.
- 4.3.18. Максимально допустимый процент завершённого строительства определяется с учетом специфики здания, решения по парковке, результатов

- дендрологической оценки и т. д.
- 4.3.19. Минимально необходимый процент озеленения определяется исходя из особенностей здания, решения по парковке, результатов дендрологической оценки и т. д. Обязательно сохранение всех ценных деревьев I класса.
- 4.3.20. Посадка новых деревьев взамен, подлежащих удалению, должна быть запланирована на данной территории или, по согласованию с городской управой, в другом месте на городской территории в районе Юхкентали.
- 4.3.21. При необходимости проектирование ограждений должно осуществляться на основе действующей общей планировки, п. 2.2.3.1 «Смешанная застройка в центре города». Для многоквартирных домов допускается проектирование ограждений для ограничения участка за домом в случае периметральной застройки квартала. Точные условия определяются детальной планировкой. Ограждения со стороны улицы должны располагаться на одной линии застройки с домом (зданиями); для проектирования ограждений на соседнем участке необходимо согласовать проект с собственником соседнего участка.
- 4.3.22. Представить принципы внешнего освещения объекта, включая освещение фасадов, выходящих на улицу, проектируемых зданий.
- 4.3.23. Обеспечить решение по благоустройству планируемой территории и определить принципы сортированного сбора отходов.
- 4.3.24. При планировании территории отразить в детальной планировке зимнее использование (помещения для уборки снега и хранения, общая концепция зимнего дизайна, например, освещение, рождественская ель и т.п.).
- 4.3.25. Составитель детальной планировки/заинтересованное лицо запрашивает у владельцев сетей технические условия.
- 4.3.26. 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 и влияние планируемой деятельности на ценные виды.
- 4.3.27. Учитывать карту, подготовленную в результате проекта по исследованию радона в городе Нарва, поддержанного Центром инвестиций в окружающую среду.
- 4.3.28. 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"*.
- 4.3.29. 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.

- 4.3.30. Учитывать другие стандарты, необходимые для составления детальной планировки.
- 4.3.31. Определить вытекающие из законодательства ограничения на частную собственность и их объем.
- 4.3.32. Представить зоны с потребностями сервитутов и их протяженность (дорожные, инженерные или иные сервитуты).
- 4.3.33. Соблюдать существующие схемы водоснабжения и канализации района и проекты районных инженерных сетей. Отдавать предпочтение естественным решениям по сбору дождевой воды и максимальному поглощению дождевой воды на своей территории.
- 4.3.34. 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**.
- 4.3.35. Установленные детальные планировки, входящие в зону контакта детальной планировки или относящиеся к ней, проекты и прочие документы:
 - Детальная планировка территории **Raudsilla tn 1** (установлена решением № 31 Нарвского городского собрания от 26.06.2020);
 - Детальная планировка **Joaorg** и прилегающей к ней территории (установлена решением № 110 Нарвского городского собрания от 21.06.2011).

4.4. Представление детальной планировки

- 4.4.1. Проектное решение детальной планировки представляется Департаменту архитектуры и городского планирования 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. 4.3.33.);
- Существующая ситуация;
- Функциональная и градостроительная связь контактной зоны территории планировки вместе с действующими планировками и проектами (см. п. 4.3.34.);
- 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. 4.3.25.);
- Исходные позиции.

4.4.2. Для проведения публичной демонстрации и принятия 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. 4.3.33.);
 - Существующая ситуация;
 - Функциональная и градостроительная связь контактной зоны территории планировки вместе с действующими в районе планировками (см. п. 4.3.34.);
 - Чертеж базовой планировки;
- 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. 4.3.25.);
- 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;
 - Министерство внутренних дел;
 - Департамент окружающей среды;
 - Департамент охраны старины.
- 4.5.3. Составитель детальной планировки/заинтересованное лицо организует сотрудничество с собственниками инженерных сетей, остающихся на территории планирования и обслуживающими ее (см. пункт 4.3.24.), 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 статьи 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.

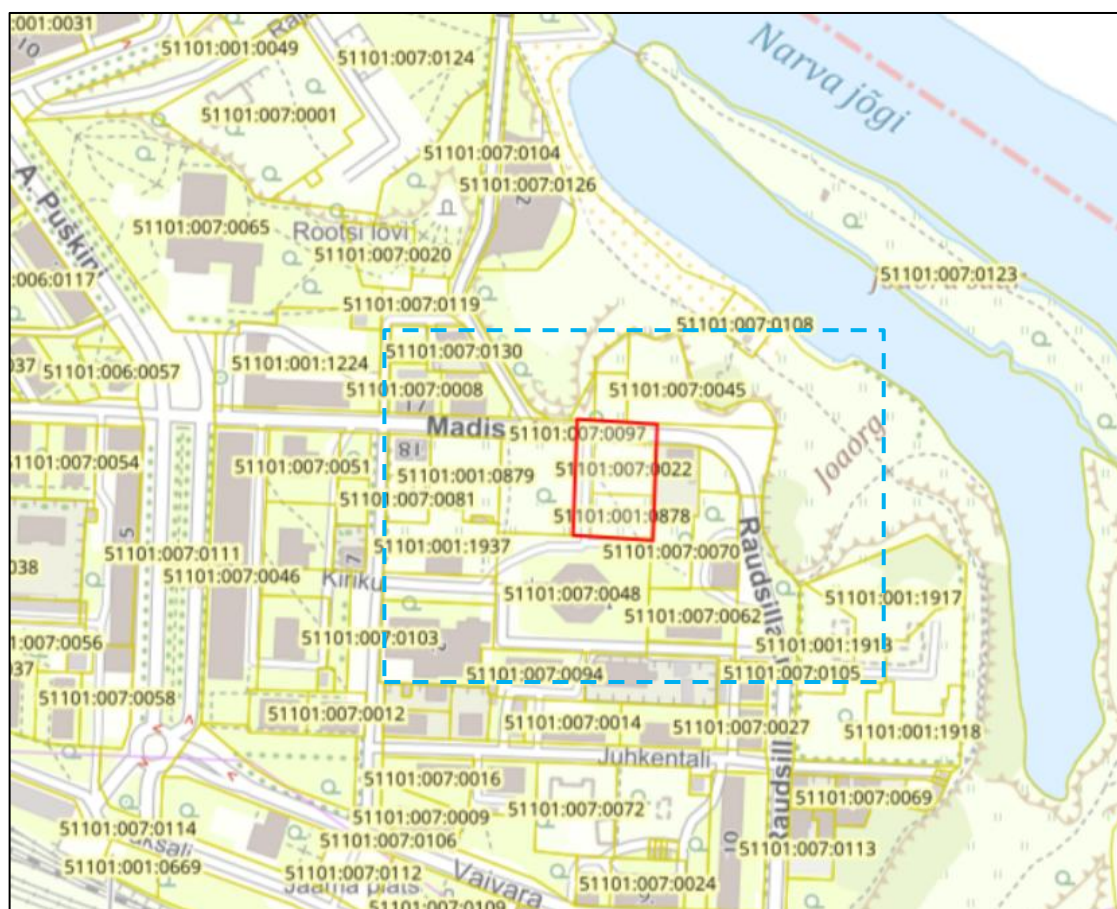
Татьяна Стольфат

Председатель городского собрания

Narva Linnavolikogu _____ .2025 otsuse nr _____ juurde

Madise tn 26 ja Madise tn 26a maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine

Planeeringuala pindala ca 0,3 ha



— PLANEERINGUALA PIIR
 - - - KONTAKTALA PIIR

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet
 September 2025