

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ**РЕШЕНИЕ**

Нарва

_____ .2025 № _____

Установление детальной планировки территории проспекта Kangelaste 37**1. Обстоятельства и ход рассмотрения**

Земельный участок детальной планировки по адресу пр. Кангеласте 37 расположен в городе Нарва, в районе Пяхклимяэ, его площадь составляет около 1 га.

Детальная планировка была инициирована Нарвским городским собранием 21.09.2023 г. решением № 47 «Инициирование разработки детальной планировки территории пр. Кангеласте 37» по предложению KPG Kaubanduse OÜ (регистрационный код 11073226).

В соответствии с «Административным договором № DP 01/2023 об организации и финансировании составления детальной планировки земельного участка по адресу пр. Кангеласте 37», заключенным 17.07.2023 г., KPG Kaubanduse OÜ обязуется оплатить все расходы, связанные с составлением детальной планировки и ее реализацией.

О времени проведения публичной демонстрации и обсуждения проекта детальной планировки территории пр. Кангеласте 37 было объявлено в средствах массовой информации (24 мая 2024 года в газете «Город» и 25 мая 2024 года в газетах «Rõhjarannik» и «Северное Побережье»), на сайте города Нарва и на сайте Департамента архитектуры и городского планирования Нарвской городской управы (далее – Департамент). Соседи по территории планировки и лица, чьи интересы затронуты, были оповещены по электронной почте.

В ходе публичной демонстрации проекта детальной планировки территории пр. Кангеласте 37, которая проходила с 27.05 по 09.06.2024, письменных мнений по планировочному решению представлено не было. В публичном обсуждении эскиза, состоявшемся 10.06.2024, приняли участие представители Департамента, представитель заинтересованной стороны KPG Kaubanduse OÜ и представитель проектировщика OÜ Projekteerimiskeskus. В ходе обсуждения обсуждались вопросы соединения высоких зеленых насаждений и тротуара, и было принято решение дополнить детальную планировку и представить ее в городскую управу для утверждения.

Детальная планировка территории пр. Кангеласте 37 была представлена 24.09.2024 г. письмом № 4.2-1/7197-11 на утверждение в соответствии с частью 1 § 133 Закона о

планировании органам, указанным в части 1 § 127 Закона о планировании, а именно Спасательному департаменту, Министерству обороны и Департаменту полиции и погранохраны.

24.10.2024 г. письмом № 2.1-3/36558-2 Идаская префектура Департамента полиции и погранохраны согласовала детальную планировку земельного участка по адресу: пр. Кангеласте 37.

17.10.2024 г. письмом № 2.1-3/36558-2 7.2-3.3/6124-1 Идаский спасательный центр Спасательного департамента согласовал (номер согласования 4107-2024-2) раздел пожарной безопасности детальную планировку проспекта Кангеласте 37, с условием, что если парковка транспортных средств расположена ближе 4 метров от наружной стены, то в наружной стене должны использоваться материалы, не поддерживающие горение самостоятельно, а площадь заполнения проемов не должна превышать 25% от общей площади стены, при этом она должна находиться в пределах 4 метров по горизонтали и 5 метров по вертикали.

Поскольку Министерство обороны не отказало в согласовании детальную планировку в течение 30 дней с момента её получения в соответствии с частью 2 § 133 Закона о планировании и не запросило продления срока, детальная планировка считается согласованной согласующим органом по умолчанию.

Письмом № 4.2-1/7197-12 от 24.09.2024 лицам и организациям, указанным в пункте 2 § 127 Закона о планировании, было сообщено о возможности высказать свое мнение по детальную планировку на территории пр. Кангеласте 37, в соответствии с пунктом 1 § 133 Закона о планировании. Письмо было отправлено по электронной почте на адрес, внесённый в Коммерческий регистр.

Поскольку Департамент городского хозяйства Нарвской городской управы, Lidl Eesti OÜ (регистрационный код 14131773), квартирное товарищество Narva linn, Kangelaste prospekt 39 (регистрационный код 80245796), HÜ RÕHJA RING (регистрационный код 80082957) и HÜ RÕHJA TAIFUN (регистрационный код 80095405) в течение 30 дней с момента получения детальную планировку в соответствии с пунктом 2 § 133 Закона о планировании не выразили своего мнения и не ходатайствовали о продлении срока, предполагается, что лицо, дающее мнение, не желает высказывать свое мнение по ней.

06.11.2024 г. представитель квартирное товарищества Narva linn, Kivilinna tn 4 (регистрационный код 80228651) выразил свое согласие посредством электронной подписи с решением детальную планировку территории пр. Кангеласте 37.

Детальная планировка территории пр. Кангеласте 37 была утверждена распоряжением Нарвской городской управы № 807-к от 28.11.2024 и направлена на публичную демонстрацию, которая состоялась 23.12.2024 – 12.01.2025. О публичной демонстрации детальную планировку было объявлено в средствах массовой информации (06.12.2024 в

газете «Город» и 07.12.2024 в газете «Põhjarannik»). Во время публичной демонстрации материалы планировки были доступны в электронном виде на сайте города Нарвы и сайте Департамента, а также на бумажном носителе в здании Нарвской городской управы. Во время публичной демонстрации каждый имел право высказать своё мнение.

Поскольку в ходе публичной демонстрации не было представлено никаких письменных мнений относительно детальной планировки территории пр. Кангеласте 37, публичное обсуждение не требовалось в соответствии с частью 2 § 136 Закона о планировании.

Целью детальной планировки территории пр. Кангеласте 37, представленной на утверждение (застройщик – ООО «Projekteerimiskeskus», регистрационный код 11003881, № работы 212/0221, на основании административного договора № 01/2023), является определение целевого назначения и права застройки коммерческой земли на земельном участке пр. Кангеласте, 37 (кадастровый код 51104:001:0066, площадь 8320 м², целевое назначение кадастровой единицы – жилая застройка 100%) для строительства торгового здания и сопутствующей инфраструктуры. Максимально разрешенный процент застройки участка составляет 30%. На земельном участке по адресу пр. Кангеласте 37 разрешено строительство здания, предназначенного для торгово-предпринимательской деятельности, с максимальной площадью застройки до 2500 м² и общей площадью до 3000 м². Строительство объектов не ограничено. Максимальная допустимая высота планируемого здания над уровнем земли составляет 9 метров, абсолютная высота над уровнем земли – 23,3 метра. Тип и уклон крыши здания определяются при разработке архитектурно-строительного проекта исходя из конкретных потребностей.

Въезд на территорию планировки предусмотрен с расположенного северо-западнее переулка Кангеласте (кадастровый код 51104:001:0090). Для обеспечения доступа на земельный участок по адресу пр. Кангеласте 39, площадью около 78 м² будет установлен безвозмездный бессрочный сервитут. На земельный участок по адресу пр. Кангеласте 37, площадью 417 м² будет установлен сервитут доступа или личное право пользования для недвижимости по адресу ул. Кивилинна 4d. Для пешеходов и велосипедистов будут проложены тротуары с твердым покрытием шириной 3 метра, а на пешеходных и велосипедных дорожках, предназначенных для общественного пользования, будут установлены сервитуты в пользу общественности, т.е. г. Нарва. Кроме того, к строящимся парковкам планируется проложить новые тротуары.

Требуемая доля озеленения участка пр. Кангеласте 37 составляет 15%. Деревья планируется высадить в южной части участка и на парковке, кустарники – вдоль подъездной дороги и в других местах планировки на участках, свободных от инженерных сетей, и в их охранных зонах. Точный видовой и фронтальный состав, а также расположение озелененных территорий будут определены совместно с разработкой архитектурного проекта.

Согласно разделу части 9 § 6 Закона о планировании, основным целевым назначением землепользования является преобладающее целевое назначение землепользования,

определяемое общей планировкой, которая устанавливает основные направления дальнейшего использования земель на всей территории. Согласно действующей общей планировке города Нарва, существующее основное целевое назначение землепользования может состоять из целей землепользования, разрешенных общей планировкой, а второстепенные цели, указанные в пункте 3.1 пояснительной записки к общей планировке, могут составлять до 45% площади разрешенного основного целевого назначения.

Согласно общей планировке города Нарва, земельный участок по адресу пр. Кангеласте 37 относится к земельному участку с основным целевым назначением «территория многоквартирных жилых домов» (ЕК), разрешенным дополнительным целевым назначением которого, помимо прочего, является коммерческая земля (В). Доля земельного участка по адресу пр. Кангеласте 37 составляет менее 15% от площади основного целевого назначения рассматриваемой территории многоквартирного жилого дома, поэтому изменение целевого назначения данного земельного участка на коммерческую землю не превышает 45% от разрешенного общей планировкой дополнительного целевого назначения. Кроме того, в решении общей планировки участок по адресу пр. Кангеласте 37 с трех сторон окружен участками с целевым назначением земли коммерческого назначения по адресу пр. Кангеласте 37 и ул. Кивилинна 2а (50% земли производственного назначения), поэтому изменение целевого назначения земельного участка по адресу проспект Кангеласте 37 с земли многоквартирной застройки на землю коммерческого назначения не противоречит решению общей планировки, следуя его логике.

Принимая во внимание вышеизложенное, изменение целевого назначения земельного участка по адресу пр. Кангеласте 37 с жилой застройки на коммерческую не рассматривается в соответствии положениям части 1 § 142 Закона о планировании, и детальная планировка земельного участка по адресу пр. Кангеласте, 37 рассматривается в соответствии с общей планировкой города Нарвы.

Согласно разделу части 1 § 131 Закона о планировании, лицо, ответственное за разработку планировки, обязано за свой счёт построить дорогу общего пользования и связанные с ней объекты, озеленение, наружное освещение и технические сооружения в соответствии с детальной планировкой, если лицо, ответственное за разработку планировки, и лицо, заинтересованное в детальной планировке, не договорились об ином. Согласно части 2 § 131 Закона о планировании, лицо, ответственное за разработку 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 полностью или частично покрыть расходы, связанные со строительством.

На основании частей 1 и 2 § 131 Закона о планировании постановления Нарвского городского собрания 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 с заинтересованным лицом KPG Kaubanduse OÜ административный договор № 5.8-3/9429

на возмещение расходов, связанных со строительством и возведением объектов в соответствии с детальной планировкой территории пр. Кангеласте 37.

Реализация детальной планировки будет иметь положительный социально-экономический эффект в виде новых инвестиций: строительство нового коммерческого здания создаст рабочие места как в период строительства, так и после его завершения (например, в сфере торговли, услуг и офисной деятельности). Реализация планировки приведет к улучшению инфраструктуры или установлению новых связей, что может способствовать дальнейшему развитию территории. Воздействие, связанное с реализацией планировки, будет преимущественно положительным при условии осуществления строительных работ в соответствии с действующим законодательством и обеспечения охраны окружающей среды и культурного наследия.

Департамент архитектуры и городского планирования подтверждает соответствие детальной планировки территории проспекта Кангеласте, д. 37 законодательству и целям пространственного развития города и предлагает установить детальную планировку. Основной чертеж и пояснительная записка к согласованной детальной планировке прилагаются к настоящему распоряжению.

2. Правовые основания

- 2.1. Согласно § 139 Закона о планировании детальную планировку устанавливает единицам местного самоуправления.
- 2.2. Согласно пункту 4.4.30 Положения города Нарвы, установление детальной планировки находится в компетенции городского собрания.

3. Решение

Установить «Детальную планировку территории по адресу Кангеласте проспект 37», составленную OÜ Projekteerimiskeskus в городе Нарва, площадью около 1 га (работа № 212/0221), в соответствии с прилагаемым основным чертежом детальной планировки и пояснительной запиской.

4. Прикладные положения

- 4.1. Департаменту архитектуры и городского планирования Нарвской городской управы опубликовать решение в газете, в которой город Нарва публикует официальные сообщения, в издании «Ametlikud Teadaanded», а также на сайте организатора составления детальной планировки.
- 4.2. Решение вступает в силу с момента сообщения о решении.
- 4.3. Решение можно оспорить в Йыхвиском доме суда Тартуского административного суда в течение 30 дней со дня вступления в силу.

Татьяна Стольфат
Председатель городского собрания