

## НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Нарва

30.11.2006 г. № 48

#### Утверждение строительного устава г. Нарва

Руководствуясь пунктом 29 части 1 статьи 22 закона о местном самоуправлении, статьей 5 закона о планировании и частью 4 статьи 19 закона о строительстве

### ЧАСТЬ I ОБЩАЯ ЧАСТЬ

#### Глава 1 Общие положения

#### Статья 1. Задачи Строительного устава

Целью Строительного устава г. Нарва (далее – Строительный устав) является пространственное планирование города, установление общих принципов и правил строительного планирования и строительства, а также распределение задач Нарвского Городского собрания (Далее Городское собрание) и Нарвской Городской управы (далее Городская управа) в этой сфере и установление сроков исполнения.

#### Статья 2. Публичность деятельности в сфере планирования и строительства

(1) Деятельность в сфере планирования и строительства является публичной. Городская управа обеспечивает доступ к планировкам, условиям проектирования и строительным проектам, а также ко всем материалам, связанным с планированием, публикует материалы, связанные с планированием, начиная с принятия решения об инициировании детальной планировки.

(2) Городская управа, в соответствии с требованиями действующего законодательства публикует информацию о мероприятиях, связанных со следующими планировками:

- 1) инициирование планировки;
- 2) сроки, место и результаты публичной демонстрации планировки;
- 3) сроки, место и результаты публичного обсуждения планировки;
- 4) установление планировки и признание планировки недействительной;
- 5) результаты осмотра установленной планировки.

#### Статья 3. Распределение задач при организации планирования и строительства

(1) Вопросы планирования и строительства решаются Городским собранием и Городской управой, если законом и Строительным уставом не установлено иначе.

(2) С целью обеспечения целенаправленного пространственного развития города Городская управа может создавать консультационные рабочие группы для рассмотрения эскизных решений планировок и строений городского значения, организации архитектурных

конкурсов, а также для рассмотрения строительных проектов. Состав и основы деятельности консультационных рабочих групп утверждаются Городской управой.

(3) По предложению учреждения города Нарва, назначенного Городской управой (далее Учреждение) Городская управа выдает в установленных законом случаях разрешение на составление строительного проекта здания без составления детальной планировки, на изменение назначения земельного участка, на деление земельного участка, застроенного несколькими зданиями между собственниками этих зданий на несколько земельных участков.

## **ЧАСТЬ II ПЛАНИРОВАНИЕ**

### **Глава 2 Пространственное планирование**

#### **Статья 4. Принципы пространственного планирования**

Пространственное планирование на территории г. Нарва обеспечивается:

- 1) программами развития города;
- 2) общей планировкой города;
- 3) детальными планировками;
- 4) детальными и тематическими планировками, составляемыми сообща с соседними местными самоуправлениями;
- 5) участием города в составлении и согласовании общих планировок, составляемых для территорий соседних местных самоуправлений;
- 6) участием города в составлении уездной общей планировки;
- 7) участием города в составлении планировки, устанавливающей местоположение строения государственного значения.

#### **Статья 5. Инициирование составления планировки**

(1) Предложение об инициировании общей планировки города или его части, тематической планировки и единой общей планировки, составляемой для территории соседних местных самоуправлений, представляется в Городскую управу. Исходные задания указанных планировок составляются Учреждением по согласованию с соответствующими отделами Городской управы.

(2) Предложение об инициировании детальной планировки представляется в Учреждение. Учреждение знакомит подателя предложения с организационными, конструктивными и техническими деталями, связанными с планировкой, и выдает форму ходатайства об инициировании составления детальной планировки. Форма ходатайства утверждается Городской управой.

(3) Учреждение составляет исходное задание детальной планировки или обоснование отказа от инициирования детальной планировки.

(4) В исходном задании общей планировки города или его части, тематической планировки и единой общей планировки, составляемой для территории соседних местных самоуправлений устанавливаются:

- 1) исходящие из программ развития города и из предложения об инициировании планировки цели составления долгосрочной программы пространственного развития;
- 2) границы и размеры территории планировки;
- 3) требования к анализу существующей ситуации;
- 4) исследования, необходимые для составления планировки;
- 5) исходящие из заданий планировки уточнения для достижения целей общей планировки;
- 6) требования к оформлению планировки;
- 7) согласующие планировку инстанции.

(5) В исходном задании детальной планировки устанавливаются:

- 1) требования, обусловленные планировками, указанными в части 1 настоящей статьи;
- 2) цели планировки и требования к оформлению;
- 3) границы и размеры территории планировки;
- 4) действующие ограничения, если таковые существуют или возникают;
- 5) необходимость в дополнительных исследованиях или в составлении особых условий охраны памятников старины в зонах качественной среды или в зоне охраны памятников старины;
- 6) согласующие планировку инстанции;
- 7) учитываемые инициированные, принятые и установленные планировки;
- 8) состав планировки и материалов эскизного проекта.

(6) В случае обоснованной необходимости Учреждение имеет право затребовать от заинтересованного в составлении планировки лица дополнительные материалы в связи с планировкой. В случае, если детальная планировка предполагает внесение изменений в общую планировку города или его части, то заинтересованное лицо должно представить письменное обоснование необходимости внесения изменений в общую планировку.

(7) Учреждение представляет в Городскую управу проект правового акта – решения об инициировании составления детальной планировки и утверждения исходного задания или об отказе в инициировании составления планировки.

(8) Городское собрание иницирует:

- 1) общую планировку города или его части;
- 2) единую общую планировку, составляемую для территории соседних местных самоуправлений;
- 3) детальные планировки.

(9) В обоснованных случаях Городское собрание может принять решение об отказе инициировании составления детальной планировки, если:

- 1) предложение об инициировании находится в противоречии с установившейся градостроительной средой части города;
- 2) в отношении земельного участка имеется действующая детальная планировка;
- 3) предложение об инициировании находится в противоречии с общей и тематической планировкой города или его части;
- 4) установлению детальной планировки могут сопутствовать необоснованные расходы для публичного сектора или значительное негативное экологическое воздействие;
- 5) в иных случаях, обусловленных общественными интересами.

(10) Городская управа заключает с заинтересованным в составлении детальной планировки лицом договор о составлении и финансировании детальной планировки.

(11) Согласованная в соответствии с пунктом 6 части 5 статьи 5 настоящего Строительного устава детальная планировка должна быть представлена в Учреждение в течение **24 месяцев**, считая со дня принятия административного акта об инициировании детальной планировки. Если в течение указанного срока составление детальной планировки не начато, то исходное задание теряет свое действие. Проект признания административного акта недействительным составляется и представляется в Городскую управу Учреждением. На основании обоснованного ходатайства заинтересованного в составлении детальной планировки лица Городская управа может принять решение о продлении срока составления детальной планировки. Письменное ходатайство должно быть представлено в Учреждение за **30 дней** до истечения срока, указанного в настоящей части.

## **Статья 6. Уведомление о планировках**

(1) Об инициированной планировке общественность уведомляется в течение 1 месяца после принятия решения об инициировании планировки. Сообщение об инициированной планировке должна включать в себя:

- 1) информацию о размерах и местоположении территории планировки;
- 2) информацию о целях инициированной планировки.

(2) Если при инициировании детальной планировки известно, что установлению детальной планировки может сопутствовать необходимость отчуждения недвижимости или ее части, то Учреждение заказным письмом сообщает об инициировании детальной планировки собственнику соответствующей недвижимости в течение 2 недель, считая с момента принятия решения об инициировании планировки.

## **Статья 7. Право составления планировки и оформление планировки**

(1) Планировки могут быть составлены отвечающим установленным законом о планировании требованиям составителем планировки, которому заинтересованным в составлении детальной планировки лицом дано задание составить планировку.

(2) Общая планировка г. Нарва заказывается Учреждением.

(3) Базовой картой составления планировки является согласованный Учреждением геодезический план.

(4) Требования к геодезическому плану, к составу и оформлению планировки устанавливаются Учреждением. Соответствующие материалы подготавливаются Учреждением.

## **Статья 8. Сотрудничество при составлении планировки**

(1) Составитель планировки привлекает к составлению планировки:

- 1) собственников недвижимости территории планировки;
- 2) собственников находящихся и/или планируемых на территории планировки техносетей и сооружений;
- 3) государственные учреждения или управляющий охранной зоны, если на территории планировки находится зона или отдельный объект, взятые под государственную защиту, или детальной планировкой предлагается взять их под защиту;

4) в случае необходимости иные заинтересованные лица, в том числе, собственники соседних с территорией планировки недвижимостей.

(2) Сотрудничество при составлении уездной планировки, общей планировки города или его части и единой общей планировки, составляемой для территории соседних местных самоуправлений, организуется Городской управой через Учреждение.

(3) В части общей планировки города или его части, тематической планировки, единой общей планировки, составляемой для территории соседних местных самоуправлений или детальной планировки взятой под защиту территории или иных случаев, установленных исходным заданием, Учреждением в сотрудничестве с составителями планировки проводится, по меньшей мере, одно публичное обсуждение для ознакомления с отправными точками планировки и эскизными решениями.

(4) Отправные точки и эскизные решения планировок, не названных в части 3 настоящей статьи, получают одобрение или, в случае необходимости, направляются на публичное обсуждение Учреждением.

(5) Учреждение публикует в газете сообщение о времени и месте публичного обсуждения, указанного в настоящей статье. Сообщение должно быть опубликовано, по меньшей мере, за 1 неделю до начала обсуждения.

(6) Учреждение составляет протокол обсуждения.

## **Статья 9. Рассмотрение и согласование эскиза планировки**

(1) Составитель планировки представляет эскизный проект несогласованной планировки на бумажном носителе в Учреждение. Эскиз детальной планировки должен быть составлен с детальностью, позволяющей составить на его основе строительный проект в соответствии с целями детальной планировки.

(2) Учреждение:

1) проверяет соответствие эскиза детальной планировки исходному заданию и совместимость решений детальной планировки с окружающей территорией;

2) возвращает не позднее, чем в течение 1 месяца, эскиз детальной планировки составителю планировки для устранения недостатков, если они имеют место;

3) если недостатки отсутствуют, то возвращает эскиз детальной планировки для оформления и согласования детальной планировки в соответствии с настоящим постановлением и исходным заданием.

(3) Об установлении необходимости согласования общей планировки города или его части, единой общей планировки, составляемой для территории соседних местных самоуправлений или детальной планировки, предполагающей изменение общей планировки города или ее части, перед уездным старейшиной ходатайствует Учреждение.

(4) Установленные уездным старейшиной согласования получает составитель планировки.

## **Статья 10. Принятие и организация публичной демонстрации планировки**

(1) Составитель планировки представляет соответствующую требованиям настоящего постановления и исходному заданию и согласованную планировку на бумажном носителе и в электронном виде в Учреждение.

(2) Учреждение представляет планировку вместе с проектом соответствующего административного акта в Городскую управу, которая:

1) представляет проект административного акта в Городское собрание для принятия планировки;

2) организует публичную демонстрацию и публичное обсуждение принятой планировки.

(3) Учреждение публикует в газете сообщение о времени и месте публичной демонстрации. Сообщение должно быть опубликовано, по меньшей мере, за 1 неделю до первого дня демонстрации.

(4) В период публичной демонстрации в течение рабочего дня обеспечивается доступ к планировке и ко всем материалам, связанным с ней.

(5) Если детальной планировке сопутствует необходимость принудительного отчуждения недвижимости или изменение существующего землепользования против воли собственника или права застройки участка, то Учреждение заказным письмом сообщает время и место публичной демонстрации планировки собственнику недвижимости не позднее 2 недель до начала публичной демонстрации.

(6) Продолжительность публичной демонстрации общей планировки города или его части, единой общей планировки, составляемой для территории соседних местных самоуправлений и детальной планировки, предполагающей изменение общей планировки города или ее части, составляет 4 недели. Продолжительность публичной демонстрации других детальных планировок, направленных на публичную демонстрацию, составляет 2 недели.

#### **Статья 11. Порядок представления предложений и возражений, принятие позиции в отношении поступивших во время публичной демонстрации предложений и возражений, организация публичных обсуждений**

(1) Поступившие во время публичной демонстрации письменные предложения и возражения регистрируются в Учреждении. Предложения и возражения регистрируются в том случае, если они содержат имя и контактные данные автора.

(2) Лицам, представившим во время публичной демонстрации предложения и возражения, Городская управа в течение 2 недель после завершения публичной демонстрации планировки сообщает свою позицию в отношении предложений и возражений, а также время и место публичного обсуждения. Если во время публичной демонстрации предложения и возражения не поступили, то публичное обсуждение не проводится.

(3) Учреждение публикует в газете сообщение о времени и месте публичного обсуждения, по меньшей мере, за 2 недели до его проведения.

(4) Для ознакомления с результатами публичной демонстрации Учреждение организует публичное обсуждение.

(5) В случае если лицо, представившее возражения в ходе публичной демонстрации не отказывается от своих возражений в порядке и в течение срока, установленных законом о планировании, то Учреждение отправляет детальную планировку вместе с неразрешенными спорами уездному старейшине для осуществления надзора.

(6) Учреждение публикует в газете сообщение о результатах публичного обсуждения, по меньшей мере, в течение 2 недель, считая со дня его завершения.

(7) В случае если в ходе публичной демонстрации были учтены представленные предложения и возражения, то Учреждение передает учтенные предложения и возражения составителю планировки для внесения необходимых изменений и дополнений.

## **Статья 12. Надзор над составлением планировок**

(1) В вытекающих из закона случаях Учреждение представляет планировку вместе с информацией о неучтенных возражениях уездному старейшине для осуществления надзора. Соответствующие материалы подготавливаются Учреждением.

(2) Представителем от г. Нарва в вопросах надзора над планировками является главный архитектор или замещающее его лицо.

## **Статья 13. Установление планировки и информирование о нем**

(1) В случае, если устанавливаемая детальная планировка предполагает внесение изменений в общую планировку города или его части, и уездный старейшина акцептовал их в ходе надзора, то Учреждение вносит изменения в соответствующую детальную планировку.

(2) Планировки устанавливаются Городским собранием.

(3) Департамент архитектуры публикует в газете сообщение об установлении планировки. Сообщение должно быть опубликовано, по меньшей мере, в течение 1 месяца после установления планировки.

(4) Учреждение заказным письмом сообщает об установлении общей или детальной планировки в течение 1 недели после установления планировки:

- 1) лицам и собственникам недвижимой вещи, предложения и возражения которых не были учтены при установлении планировки;
- 2) собственникам недвижимой вещи, землепользование или право застройки которых ограничивается на основании планировки;
- 3) собственникам недвижимой вещи, в отношении недвижимости которых во время составления планировки был установлен запрет на строительство.

## **Статья 14. Признание планировки недействительной**

(1) Предложение о признании планировки недействительной в Городское собрание вносит Городская управа. Проект соответствующего административного акта подготавливается Учреждением.

(2) Установленная планировка или ее часть признается недействительной Городским собранием.

(3) Городская управа организует опубликование сообщения о признании планировки недействительной в газете в течение 1 месяца, считая со дня признания планировки недействительной.

#### **Статья 15. Доступность и хранение материалов, необходимых для составления планировки, и установленных планировок**

(1) Заинтересованные лица могут ознакомиться с установленными планировками и со всеми связанными с планировками и находящимися в распоряжении Городской управы материалами в рабочее время Учреждения.

(2) Учреждение:

- 1) ведет электронный банк данных по исходным заданиям планировок и по планировкам;
- 2) обеспечивает хранение планировок и связанных планировками материалов.

#### **Статья 16. Составление планировки, устанавливающей местонахождение строения государственной важности**

(1) Городское собрание принимает решение:

- 1) об отказе от местоположения строения государственной важности;
- 2) о согласовании общей планировки, устанавливающей местоположение строения государственной важности.

(2) Городская управа:

- 1) представляет письменное обоснование отказа от возведения строения государственной важности на территории г. Нарва;
- 2) устанавливает размеры необходимой территории для составления общей планировки, которая является основанием выбора местонахождения соответствующего строения;
- 3) сотрудничает при составлении общей планировки, устанавливающей местоположение строения государственной важности.
- 4) согласовывает детальную планировку, устанавливающую местоположение строения государственной важности.

(3) Материалы о решениях, указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи, подготавливаются Учреждением.

#### **Статья 17. Составление детальной планировки в упрощенном порядке**

(1) В установленных законом о планировании случаях Городская управа может отказаться от выполнения требований, установленных статьями 10 и 11 настоящего Строительного устава и заменить их согласованиями с собственниками участков планировки и соседних участков.

(2) Составляемые в упрощенном порядке детальные планировки согласуются с собственниками участков планировки и соседних участков составителем планировки.

### **ЧАСТЬ III СТРОИТЕЛЬСТВО**

#### **Глава 3 Общие требования к строительству**

## **Статья 18. Общие понятия**

(1) Строительством является

- 1) возведение строения
- 2) расширение строения
- 3) реконструкция строения
- 4) изменение инженерной системы строения
- 5) снос строения

(2) Расширение строения осуществляется путем возведения пристройки, надстройки или подстройки (углубления строения).

(3) Реконструкцией строения является изменение ограждающих конструкций строения, а также изменение и замена несущих и жестких конструкций.

Существенной реконструкцией считается такая реконструкция, стоимость которой превышает одну треть средней стоимости строительства строения, равноценного реконструируемому строению.

## **Статья 19. Требования к строению**

(1) Строение должно быть спроектировано и построено по добрым строительным традициям и общепризнанным градостроительным принципам.

(2) При проектировании и строительстве необходимо учитывать обязательные требования, установленные законами и принятыми на их основе правовыми актами, а также права соседства, установленные законом о вещном праве.

(3) Основной объем здания наносится на обязательный строительный чертеж, предусмотренный планировкой или условиями проектирования. За пределы строительного чертежа не должна выходить ни одна часть строения, за исключением лестницы, ее козырька, балкона, лоджии или свеса крыши, которые не достигают пешеходной дорожки.

(4) Строение должно быть спроектировано и построено так, чтобы был обеспечен свободный доступ для осуществления ремонта и обслуживания этого строения и других ближайших строений, а также для ликвидации пожаров, аварий и иных несчастных случаев.

(5) При проектировании и строительстве расстояния между строениями не должны противоречить требованиям безопасности и должны быть одобрены спасательной службой.

(6) Все выступающие части здания должны располагаться в границах недвижимой вещи (участка), на котором оно находится, за исключением случая, когда в пользу недвижимой вещи установлен сервитут. При расположении фасада здания на строительной линии улицы выступающие части здания, кроме лестниц, т.е. световые колодцы подвальных окон, балконы, карнизы могут выступать на пешеходную дорожку общего пользования так, чтобы было обеспечено нормальное пользование пешеходной дорожкой.

(7) Вопросы возведения подсобных строений жилых зданий следует решать комплексно, с учетом потребностей всех квартир.

(8) Собственник строения обязан обеспечить на участке, относящемся к строению, порядок и безопасность при строительстве, эксплуатации и сносе в соответствии с правилами благоустройства г. Нарва. Если для производства строительных работ необходимо использование территории соседнего участка, то, исходя из статьи 147 закона о вещном

праве, это допускается только с письменного согласия собственника соседнего участка. Собственник обязан получить письменное согласование от Учреждения:

- 1) на внесение изменений в наружную отделку строения, за исключением индивидуального жилого дома, если последний не находится под охраной памятников старины или не расположен на территории качественной среды или в общем центре города;
- 2) на внесение изменений в форму окон, балконов и входных дверей здания;
- 3) на внесение изменений в ограждение или на строительство нового ограждения со стороны улицы.

Ограждения между участками возводятся и, в случае необходимости, изменяются по договоренности соседей.

Для этого в Учреждение следует представить:

- 1) генплан, основанный на геодезической съемке участка, с указанием мест возведения ограждений;
- 2) эскиз фрагмента ограждения с указанием размеров и материалов конструкций.

(9) Новое архитектурное решение здания, закрытие лоджий, изменение цветового решения строения, установка элементов (мосты, указатели, солнцезащитные карнизы и т.д.) или изменение внешнего вида здания каким-либо иным способом может осуществляться только с предварительного разрешения главного архитектора. Главный архитектор согласовывает паспорт наружной отделки или иные изменения проекта. Для строений – памятников, расположенных в зоне охраны памятников старины требуется предварительное согласование департамента охраны памятников старины. Условием выдачи разрешения на строительство является наличие письменного согласования главного архитектора.

Для получения разрешения на изменение внешнего вида фасада или цветового решения следует в Учреждение представить заявление в свободной форме, к которому прилагается чертеж фасада, эскиз цветового решения и номер применяемой краски по каталогу. Если здание расположено в зоне охраны памятников, то с Департаментом охраны памятников старины следует согласовать и изменения цветового решения.

(10) Для установки столов и стульев уличных кафе в Учреждение следует для согласования представить ситуационный план, на котором указывается местоположение уличного кафе, чертеж или фотография устанавливаемых конструкций.

## **Глава 4**

### **Проектирование, разрешение на строительство и разрешение на эксплуатацию**

#### **Статья 20. Основы составления строительного проекта**

Основой составления строительного проекта являются:

- 1) в случае необходимости действующая детальная планировка;
- 2) условия проектирования;
- 3) принципы и требования к строительству в зоне качественной среды;
- 4) дополнительные архитектурные и строительные условия для строения;
- 5) в случае необходимости особые условия охраны памятников старины;
- 6) результаты строительно-геологических и геодезических работ земельного участка местоположения проектируемого строения;
- 7) Строительный устав;
- 8) действующие в Эстонской Республике стандарты.

#### **Статья 21. Ходатайство об условиях проектирования**

- (1) Перед началом проектировочных работ в Городскую управу подается ходатайство по соответствующей форме. Форма ходатайства может быть получена в Учреждении.
- (2) Для возведения, расширения реконструкции, и сноса строения в Учреждение подается ходатайство об условиях проектирования.
- (3) Проектирование инженерно-технических систем производится на основе технических условий, выданных соответствующими лицами.

## **Статья 22. Установление и обнародование условий проектирования**

- (1) Условия проектирования утверждаются распоряжением Городской управы.
- (2) Необходимость составления условий проектирования устанавливается Учреждением.
- (3) С условиями проектирования можно ознакомиться в приемные дни в Учреждении, который обеспечивает их сохранность.

## **Статья 23. Требования к строительному проекту**

- (1) Строительный проект, представляемый для ходатайства о разрешении на строительство, должен быть составлен в соответствии с установленными требованиями.
- (2) Строительный проект должен отвечать следующим требованиям к оформлению:
  - 1) отвечающая требованиям архивирования папка в формате А4;
  - 2) генплан, масштаб которого устанавливается условиями проектирования;
  - 3) архитектурные чертежи (планы, виды, разрезы) в масштабе 1:100, в исключительных случаях 1:50 или 1:200;
  - 4) в случае нового строения или пристройки генплан на базовом геодезическом плане в масштабе М 1:500, составленном в соответствии с требованиями к геодезическим, картографическим и землеустроительным работам в г. Нарва и согласованном специалистом отдела геодезии и землеустройства Учреждения. Базовый план должен непосредственно отражать предпроектную ситуацию;
  - 5) в пояснительной записке должна быть ссылка на примененный стандарт;
  - 6) в случае нового строения или пристройки в составе проекта представить чертежи 3-D;
  - 7) в случае производства работ в объеме существующего здания генплан может быть оформлен на имеющейся геодезической основе;
  - 8) представленные в цифровой форме в качестве приложений материалы, необходимые для оценки проекта (выписка из детальной планировки, условия проектирования, обмерные в случае их наличия) акт экспертизы технического состояния существующего здания;
  - 9) проект организации строительных работ, который в случае необходимости указывается в условиях проектирования.
- (3) Строительный проект, представляемый для ходатайства о разрешении на строительство, должен быть предварительно согласован с ведомствами и лицами, предусмотренными законами и условиями проектирования и главным архитектором города.
- (4) Решения вопросов по техносетям, подъездным путям и парковкам, связанным со строительством, являются неотъемлемой частью строительного проекта.
- (5) Вопрос необходимости оценки экологического воздействия решается Департаментом городского имущества и городского хозяйства. Необходимость устанавливается детальной планировкой или условиями проектирования.

(6) Независимая экспертиза строительного проекта является обязательной для всех строений, предназначенных для публичной эксплуатации (за исключением малогабаритных строений).

#### **Статья 24. Разрешение на строительство**

(1) Для получения разрешения на строительство стадия согласованного главным архитектором основного проекта строительного проекта представляется в отдел строительного надзора Учреждения (далее – отдел строительного надзора) в двух экземплярах вместе с ходатайством, форма которого установлена действующим законодательством.

(2) Учреждение проверяет соответствие проекта детальной планировке, условиям проектирования и прочим требованиям.

(3) В отдел строительного надзора разрешение собственников строения, находящегося в долевой собственности, представляется до начала строительных работ вместе с уведомлением о начале строительства.

(4) На основании результатов осмотра отдел строительного надзора составляет проект административного акта о выдаче разрешения на строительство или об отказе в выдаче такового и представляет его в Городскую управу.

(5) Распоряжение о выдаче разрешения на строительство или об отказе в выдаче такового издает Городская управа. Отдел строительного надзора выдает разрешение на строительство после уплаты государственной пошлины и на основании распоряжения Городской управы в течение 20 дней, считая со дня получения ходатайства о разрешении на строительство и надлежащим образом оформленного строительного проекта.

(6) Собственники имеют право в течение 30 дней представить в отдел строительного надзора мотивированное ходатайство об аннулировании разрешения на строительство.

(7) Учреждение обеспечивает хранение документов, связанных с выдачей разрешения на строительство до сноса строения или передачи документов в архив.

#### **Статья 25. Малогабаритное строение**

(1) Малогабаритное строение, указанное в части 1 статьи 15 закона о строительстве, а также сооружения, необходимые для обслуживания существующих строений, детские игровые площадки, внутриквартальные спортивные площадки, малые формы, элементы благоустройства, ограждения и т.д. может быть построено по письменному согласию. Для получения письменного согласия в отдел строительного надзора подается ходатайство по форме, установленной действующим законодательством. К ходатайству прилагается снабженный наружными размерами строения и согласованный с главным архитектором эскиз, на котором указывается желаемое местоположение, основной план, по меньшей мере, два вида малогабаритного строения и пояснительная записка.

(2) В обоснованных случаях отдел строительного надзора имеет право до выдачи письменного согласия требовать представления строительного проекта.

(3) Для возведения малогабаритного строения необходимо согласовать местоположение и архитектурное решение строения с главным архитектором города, представив генплан на

основании геодезической съемки земельного участка с указанием мест его застройки, размеры строения и расстояние до ближайших ограждений и строений.

Малогабаритное строение с площадью строительной площадки не более 20 м<sup>2</sup>, не предназначенное для публичного пользования, может быть построено без разрешения на строительство и письменного согласия. Такое малогабаритное строение не должно выступать за строительную линию улицы и находиться в непосредственной близости с границей соседней недвижимости, если на то не имеется согласования собственника соседней недвижимости. Такое малогабаритное строение можно строить в садоводческих товариществах и в районах индивидуальных жилых домов, за исключением частей города Kerese, Pähklimäe и Kalevi.

(4) При возведении малогабаритного строения следует учитывать требования пожаробезопасности. Малогабаритное строение должно состоять в архитектурной гармонии с земельным участком и его застройкой. Собственник малогабаритного строения должен информировать отдел строительного надзора о возведенном малогабаритном строении, в отношении которого не требуется подавать ходатайство, сообщив о строении в течение 5 рабочих дней.

(5) При проектировании и возведении детских игровых площадок следует соблюдать требования действующих в Эстонии стандартов. Выполнение требований при проектировании и возведении контролируется Департаментом городского имущества и городского хозяйства.

## **Статья 26. Временное строение**

(1) Временное строение – это здание или сооружение, возводимое на ограниченный период времени, но не на более продолжительный, чем 5 лет.

1) Для возведения временного строения на земельном участке, принадлежащем другому лицу, требуется письменное согласие собственника участка.

(2) Городская управа указывает в разрешении на строительство временного строения, в разрешении на эксплуатацию или в письменном согласии:

- 1) период эксплуатации строения;
- 2) срок сноса строения.

(3) Если строение не снесено к указанному в разрешении на строительство временного строения, в разрешении на эксплуатацию или в письменном согласии сроку, то Учреждение на основании распоряжения Городской управы организует ликвидацию строения в порядке, установленном законом о субститутивном исполнении и штрафах.

(4) Временные строения не должны располагаться в следующих частях города (части города установлены на основании общей планировки г. Нарва):

Vanalinn, Kerese, Joaogu, от Tallinna mnt до перекрестка ул. 5. Roheline, за исключением расположенных в частях города газетных киосков и автобусных остановок.

## **Статья 27. Разрешение на эксплуатацию**

(1) Для получения разрешения на эксплуатацию в Учреждение подается ходатайство установленной формы вместе с документами, установленными законом и введенными на его основе правовыми актами, и с квитанцией об уплате государственной пошлины.

(2) Отдел строительного надзора:

- 1) организует проверку соответствия строения требованиям, установленным правовыми актами;
- 2) привлекать к осмотру строения компетентных лиц и учреждения;
- 3) представляет в Городскую управу проект административного акта о выдаче разрешения на эксплуатацию или об отказе в выдаче такового.

(3) Вопрос о выдаче разрешения на эксплуатацию строения или об отказе в выдаче такового или о признании недействительным решается Городской управой.

(4) При взведении и расширении строения кроме документов, указанных в части 1 настоящей статьи о строении предоставляется исполнительная геодезическая съемка на бумажном носителе или в дигитальном виде.

(5) Документы, указанные в настоящей статье, хранятся в архиве Учреждения.

(6) Для изменения назначения существующего строения или его части, если изменению не сопутствуют строительные работы, собственник должен ходатайствовать о выдаче повторного разрешения на эксплуатацию. Для получения разрешения на эксплуатацию собственник строения представляет в Учреждение ходатайство о выдаче разрешения на эксплуатацию вместе с требуемыми приложениями, как то: проект с учетом изменения назначения строения или его части, в установленных законом случаях согласованное ходатайство и квитанция об уплате государственной пошлины.

## **Статья 28. Снос строения**

(1) Для сноса строения собственник подает в Учреждение ходатайство о выдаче разрешения на строительство. К ходатайству следует приложить соответствующий действительности базовый геодезический план или план земельного участка, на котором находится сносимое строение, и строительный проект сноса строения. Базовый геодезический план или план земельного участка должны быть зарегистрированы в отделе геодезии и землеустройства Учреждения (далее отдел геодезии).

(2) Отдел строительного надзора имеет право потребовать проект сноса. Посредством этого проекта решается вопрос отключения от техносетей, границ участка сноса, технологического хода работ, обращения строительных отходов и благоустройства участка после сноса.

(3) Собственник строения, ставшего опасным для жизни и здоровья людей или для имущества и окружающей среды, должен привести указанное строение в соответствие с предъявленными к строению требованиями или снести его к сроку, способом и на условиях, указанных в предписании.

В случае невыполнения условий предписания в отношении собственника установленные законом меры воздействия.

## **Глава 5 Строительный надзор**

### **Статья 29. Организация строительного надзора**

(1) Строительный надзор по смыслу статьи 59 закона о строительстве осуществляется Городской управой через отдел строительного надзора и чиновников, осуществляющих строительный надзор.

(2) Если в процессе строительства возникает необходимость внесения изменений в строительный проект, то владелец разрешения на строительство обращается с соответствующим предложением в Учреждение, где в зависимости от сути и масштабов изменений принимается одно из следующих решений:

1) согласовать изменения строительного проекта с соответствующими лицами, и приложить изменения ко всем экземплярам первоначального строительного проекта без выдачи повторного разрешения на строительство;

2) составить новый строительный проект и ходатайствовать о выдаче нового разрешения на строительство в соответствии со статьей 23 закона о строительстве.

(3) Собственник строения представляет в отдел строительного надзора сообщение установленной формы о начале строительства, по меньшей мере, за три дня до начала строительства. Если дело обстоит с одним разрешением на строительство здания и обслуживающих его сооружений, то сообщение о начале строительства следует представить отдельно по каждому строению.

(4) Строительная площадка должна быть ограждена на весь период строительства, включая этап подготовительных работ (удаление растительного покрова, археологические исследования и т.д.).

(5) Официальное лицо Учреждения, осуществляющее строительный надзор, проверяет строительные работы в рамках, указанных в строительный лист, а также законность начала строительных работ.

### **Статья 30. Регистрация строительных работ**

(1) По получении сообщения о начале строительства Учреждение выдает собственнику строительный лист, которым определяются этапы очередного контроля строительных работ.

(2) Учреждение вносит данные регистрации строительных работ и данные сообщения о начале строительства в строительный регистр. Данные о возведении малогабаритного строения Учреждение вносит в строительный регистр на основании сообщения о начале строительства.

(3) Официальное лицо Учреждения, осуществляющее строительный надзор, проверяет зарегистрированные строительные работы в рамках, указанных в строительном листе, а также законность начала строительных работ.

## **Часть IV ЗОНА КАЧЕСТВЕННОЙ СРЕДЫ ГОРОДА**

### **Глава 6 Общие положения**

#### **Статья 31. Установление зоны качественной среды города**

(1) Границы зон качественной среды города и местонахождение отдельных объектов устанавливаются общими и детальными планировками.

(2) При осуществлении строительных работ в зонах качественной среды города следует соблюдать традиции застройки и строительства (размеры недвижимостей, строительная линия, этажность, местоположение и масштаб зданий, традиционные строительные

материалы и приемы оформления, традиции озеленения и т.п.), а также благоприятствовать сохранению и восстановлению целостности зоны застройки.

(3) Для зон качественной среды города запрещается проектировать и строить несовместимые с их архитектурой и традициями застройки строения.

(4) Реклама, размещаемая в непосредственной близости к строениям и на строениях, не должна закрывать или ухудшать вид на архитектурно качественные здания и детали.

## **Глава 7**

### **Планирование в зонах качественной среды**

#### **Статья 32. Требования к планированию**

(1) Вопросы изменения назначения принципов застройки кварталов решаются при установлении детальной планировки Городским собранием с учетом изначальной планировки и установленной позже планировки. Городское собрание принимает также решение о необходимости дополнительных исследований или составления особых условий охраны памятников старины в зонах качественной среды или охраны памятников старины.

(3) В зонах качественной среды города запрещается сооружать строения, эксплуатации которых сопутствуют вредные воздействия на окружающую среду.

(4) При установлении площадей новых территорий строительства и земельных участков следует исходить из сохранения исторической структуры участков.

(5) В планировке:

1) графически представляются места расположения объектов, находящихся под защитой, сохраняемые и открываемые виды, а также условия сохранения имеющего ценность озеленения;

2) устанавливаются сохраняемые и реставрируемые строения, принципы застройки перекрестков, общие архитектурные требования (уклон крыш, линия конька крыши, материалы наружной отделки, сохраняемые малые формы на зданиях, типы и высота ограждений);

3) в случае необходимости предлагается взять новые объекты или территории под защиту.

## **Глава 8**

### **Проектирование и строительство в зоне качественной среды**

#### **Статья 33. Требования к проектированию**

(1) Возведению новых строений или составлению проекта ремонта или перестройки строений должны, в общем случае, предшествовать технические и геодезические исследования, необходимость которых устанавливается планировкой или условиями проектирования.

(2) На основании исследований составляются особые условия, обязательные для проектировщика и строителя. Один экземпляр отчетов исследований и особых условий представляется в Учреждение, гражданского дела организуется их хранение.

#### **Статья 34. Требования к строительству**

(1) При ремонте, реконструкции и расширении зданий следует обеспечивать сохранение, реставрацию, в случае необходимости, и экспонирование объектов, имеющих

архитектурную ценность, и их частей (фасада, деталей экстерьера и интерьера, в том числе, окон и дверей, декоративных форм, ограждений и т.п.). В случае сноса здания детали, имеющие архитектурную ценность следует сфотографировать и документировать, а документы представлять в Учреждение.

(2) Для возведения малогабаритного строения в зоне качественной среды города необходим строительный проект.

(3) При замене окон и дверей новые должны быть аналогичны заменяемым по материалам и габаритам, по звеньям и профилю оконных и дверных рам. Разрешается замена одинарных внутренних стекол стеклопакетами. Для замены окон и дверей, а также для устройства новых проемов необходимо в каждом случае получить письменное согласие Учреждения.

(4) В случае ремонта или реновации кровель или крыш зданий в зоне качественной среды города следует применять оригинальные или близкие к оригиналу материалы.

(5) Обнаруженные в ходе земляных работ предметы и остатки строения, имеющие культурную ценность, документируются в соответствующих отчетах и маркируются или сохраняются на своих местах в соответствии с особыми условиями строительного проекта.

(6) В случае обнаружения в ходе строительных или ремонтных работ находок, имеющих строительно-историческую ценность, следует приостановить работы и информировать Учреждение.

## **Часть V ПРИКЛАДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Глава 9 Применение Строительного устава**

#### **Статья 35. Государственный Строительный регистр**

Данные в Государственный Строительный регистр передает и утвержденные выписки выдает Городская управа через отдел строительного надзора.

#### **Статья 36. Предоставление полномочий Городской управе**

Нарвское Городское собрание делегирует Нарвской Городской управе право принимать решения в вопросах, указанных в частях 4 и 5 статьи 18 закона о земельном кадастре.

#### **Статья 37. Применение постановления**

(1) Постановление № 20/15 Нарвского Городского собрания от 24.09.1997 «Утверждение Строительного устава г. Нарва» признается недействительным.

(2) Постановление вступает в силу 01.12.2006 г.

Михаил Стальнухин  
Председатель Городского собрания