

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва

17.04.2014 г. № 52

Инициирование составления детальной планировки земельного участка Aleksander Puškini 23a стратегической оценки экологических воздействий

1. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА И ХОД РАССМОТРЕНИЯ

Предложение об инициировании детальной планировки представило товарищество с ограниченной ответственностью Fama Invest, kes vastavalt sõlmitud lepingule nr которое в соответствии с договором № DP 01/2014, заключенным 11.02.2014 г., «Об организации и финансировании составления детальной планировки земельного участка Aleksander Puškini 23a» обязуется нести все расходы, связанные с составлением детальной планировки, и обеспечить в соответствии с положениями Закона о строительстве, статья 13, и с детальной планировкой строительство дорожной сети, технической инфраструктуры, публичного пространства и ландшафта до отмеченной в разрешении на строительство земельной единицы.

В соответствии с представленным 13.01.2014 г. ходатайством об инициировании детальной планировки рассматривается возможность установить для земельного участка А. Puškini 23a назначение землепользования коммерческая земля 90% и жилищная земля 10% для строительства здания высотой до 20 этажей вместе с подземным паркингом. Посредством иницируемой детальной планировки должны быть, в частности, решены вопросы организации движения (подъездные пути и паркинг), благоустройства и озеленения земельного участка, местонахождения инженерных сетей.

В соответствии с действующей Общей планировкой города Нарвы назначение землепользования данной территории – земля зданий общего пользования. Посредством иницируемой детальной планировки земельного участка Aleksander Puškini 23a предлагается внесение изменений в Общую планировку города Нарвы в части землепользования земля зданий общего пользования: планируется установить назначение землепользования коммерческая земля 90% и жилищная земля 10%.

Поскольку по соседству с планируемым земельным участком А. Puškini 23a находится торговый центр Fama и жилые дома, то внесение изменений в назначение землепользования земельного участка А. Puškini 23a – коммерческая земля и жилищная земля является приемлемым.

Границы и контактная зона территории детальной планировки определены в соответствии с генпланом, прилагаемым к настоящему решению (приложение 1).

Исходя из Общей планировки города Нарвы, при планировании зданий высотой более 16 этажей необходимо провести архитектурный конкурс.

В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 1 часть 5, стратегическая оценка экологических воздействий, сопутствующая реализации планировок, организуется в случаях и в порядке, предусмотренным Законом об оценке экологических воздействий и о системе экологического менеджмента. В случае возможности организация стратегической оценки экологических воздействий объединяется с составлением планировки.

В соответствии с положениями Закона об оценке экологических воздействий и о системе экологического менеджмента, статья 33 часть 2 пункт 2 вместе с реализацией стратегического документа экологическое воздействие следует оценить и в том случае, если в стратегический планировочный документ (в данном случае это – Общая планировка города Нарвы) вносятся изменения. Вопрос необходимости стратегической оценки экологических воздействий, сопутствующей реализации стратегического планировочного документа, указанного в части 2 настоящей статьи, решается, исходя: 1) из характера и содержания стратегического планировочного документа; 2) из сопутствующей реализации стратегического планировочного документа и

территории, предположительно подвергающейся воздействию; 3) из позиции учреждения, указанного в части 6 настоящей статьи. Если стратегическая оценка экологических воздействий инициируется в случае инициирования составления стратегического планировочного документа, указанного в части 2 статьи 33 настоящего Закона, то к решению об инициировании прилагается соответствующее обоснование.

В соответствии с положениями Закона об оценке экологических воздействий и о системе экологического менеджмента, статья 33 часть 1 пункт 3, стратегическая оценка экологических воздействий организуется в ходе составления стратегического планировочного документа, если этот документ – детальная планировка, на основании которой планируется действие, указанное в части 1 статьи 6 настоящего Закона, или если планируемое действие предположительно имеет существенное экологическое воздействие, исходя из положений частей 2 – 4 статьи 6 настоящего Закона. В соответствии с положениями Закона об оценке экологических воздействий и о системе экологического менеджмента, статья 6 часть 2, если планируемое действие не относится к указанным в части 1 настоящей статьи, то орган, принимающий решения, должен дать предварительную оценку, имеет ли действие в следующих сферах существенное экологическое воздействие: в данном случае дело обстоит с иным действием, отмеченным в пункте 22 части 2 настоящей статьи, что может повлечь за собой существенного экологического воздействия.

Иницируемая детальная планировка земельного участка Aleksander Puškini 23a не вносит изменений в основное решение действующей Общей планировки. Посредством детальной планировки вносится предложение о внесении изменений в Общую планировку в части ведущей функции земельного участка А. Puškini 23a (100% земля общественных зданий принимает назначение землепользования коммерческая земля 90% и жилищная земля 10%). Организация стратегической оценки экологических воздействий при составлении детальной планировки является необходимым по следующим причинам:

- 1) Посредством детальной планировки территории Aleksander Puškini 23a планируется возвести 20-этажное здание. Высотные здания в городской среде существенно воздействуют на среду проживания: в районе среда проживания становится более плотной; у нынешнего населения ухудшаются условия освещения, перекрываются перспективные виды из окон квартир и т.п. Для более точного установления масштабов воздействия высотного здания логичным является организация стратегической оценки экологических воздействий.
- 2) В результате возведения планируемого детальной планировкой здания и строительства переулка Fama увеличится нагрузка дорожного в центральной части города. На территории детальной планировки планируется строительство паркинга на 138 парковочных мест. Повышение интенсивности движения повлечет за собой повышение уровня шума и загрязнения атмосферного воздуха, что окажет негативное влияние на территорию детальной планировки, контактную зону и на всю городскую среду. Действия, планируемые посредством детальной планировки окажут влияние на жителей ближайших окрестностей, проживающих в жилых домах Tallinna mnt 11, 15, 17 и А. Puškini 23, 25.
- 3) При сооружении подземного этажа планируемого здания может проявиться негативное влияние при возникновении воронки агрессии подземных вод, что может повлиять на устойчивость соседнего здания.
- 4) Детальная планировка и стратегическая оценка экологических воздействий должны выявить возможности для пространственного развития застройки и выбрать наиболее подходящее планировочное решение из всех возможных альтернатив.

В соответствии с положениями Закона об оценке экологических воздействий и о системе экологического менеджмента, статья 33 часть 6, в Департамент охраны окружающей среды был направлен запрос о необходимости инициирования стратегической оценки экологических воздействий детальной планировки земельного участка Aleksander Puškini 23a. Письмом № V 6-5/14/4552-2 от 06.03.2014 г. Вирусский регион Департамента окружающей среды сообщил, что соглашается с выводом Нарвской Городской управы инициировать организацию стратегической

оценки экологических воздействий для детальной планировки земельного участка Aleksander Puškini 23a.

С учетом проведенных оценок и позиции Вирусского региона Департамента окружающей среды целесообразно инициировать стратегическую оценку экологических воздействий детальной планировки земельного участка Aleksander Puškini 23a.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ

- 2.1 В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 9 часть 12, при составлении детальной планировки организуется стратегическая оценка экологических воздействий, если это требуется в случаях, установленных пунктом 3 части 1 статьи 33 Закона об оценке экологических воздействий и системе управления окружающей средой. В таких случаях при составлении детальной планировки необходимо учитывать результаты стратегической оценки экологических воздействий.
- 2.2 В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 10 часть 5, составление детальной планировки инициирует и организует местное самоуправление.
- 2.3 В соответствии с положениями Закона об оценке экологических воздействий и о системе экологического менеджмента, статья 33 часть 1 пункт 3, стратегическая оценка экологических воздействий организуется в ходе составления стратегического планировочного документа до составления планировочного документа правовым актом, если этот документ – детальная планировка, на основании которой планируется действие, указанное в части 1 статьи 6 настоящего Закона, или если планируемое действие предположительно имеет существенное экологическое воздействие, исходя из положений частей 2 – 4 статьи 6 настоящего Закона
- 2.4 В соответствии с положениями Положения о городе Нарве, пункт 4.4.29, и Строительного устава города Нарвы, статья 5 часть 8 пункт 3, принятие решения об инициировании составления детальной планировки входит в компетенцию Городского собрания.

3. РЕШЕНИЕ

- 3.1 Инициировать составление детальной планировки земельного участка Algatada A. Puškini 23a, задачей которой является установление назначений и права застройки для земельного участка, расположенного в городе Нарве в городской части Kalevi Aleksander Puškini 23a. Кроме того, детальной планировкой будет дано принципиальное решение вопросов благоустройства, озеленения, подъездных дорог, паркинга и снабжения инженерными сетями. Приблизительная площадь территории детальной планировки 0,8 га.
- 3.2 Инициировать составление стратегической оценки экологических воздействий детальной планировки земельного участка А. Puškini 23a.

4. ИСХОДНЫЕ ПОЗИЦИИ

4.1. Общие данные

Заказчик и организатор составления: Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы, Peetri plats 5, 20308 Narva, tel +3723599050;

Заинтересованное лицо: товарищество с ограниченной ответственностью Fama Invest (регистрационный код 11135542), доверенное лицо Т. Клейманн, Viljandi mnt 13, 50412 Tartu, tel +3725011363;

Планировщик: товарищество с ограниченной ответственностью DeCon (регистрационный код 12064424), Ak. Maslovi 1, 20104 Narva, tel +3723566241;

Орган, устанавливающий детальную планировку: Нарвское Городское собрание, Peetri plats 1, 20308 Narva, tel. +3723599032.

Местонахождение территории детальной планировки: А. Puškini 23a, городская часть Pähklimäe, город Нарва;

Собственник недвижимости А. Puškini 23a (51101:004:0126) товарищество с ограниченной ответственностью Fama Invest. Порядок составления и финансирования детальной планировки регулируются заключенным между заказчиком, заинтересованным лицом и планировщиком

договором № DP 01/2014 об организации и финансировании составления детальной планировки земельного участка Aleksander Puškini 23a.

Согласованная детальная планировка должна быть представлена в Департамент Архитектуры и Городского планирования в течение 24 месяцев, считая с момента вступления решения об иницировании детальной планировки в силу. Если в течение указанного срока составление детальной планировки не будет начато, то исходные позиции утратят силу. На основании аргументированного ходатайства заинтересованного в составлении детальной планировки лица Городская управа может принять решение о продлении срока составления детальной планировки. Ходатайство следует в письменной форме представить в Департамент за 30 дней до истечения установленного настоящей частью срока.

Поскольку на земельном участке A. Puškini 23a этажность планируемого здания превышает 16, то по действующей Общей планировке города Нарвы, пункт 2.2.2.1 следует на стадии проектирования провести архитектурный конкурс.

4.2. Цель детальной планировки:

- определение назначения землепользования;
- установление права застройки;
- решение вопросов организации движения (подъездные пути и паркинг), благоустройства и озеленения;
- установление местонахождения инженерных сетей.

4.3. Учитываемые планировки и прочие документы:

- Основание составления исходных позиций: Закон о планировании, Общая планировка города Нарвы.
- Детальная планировка оформляется на основании условных обозначений рекомендательного характера (ET-2 0104-0174), выданных министерством окружающей среды.
- Ведущие функции землепользования в соответствии с действующей общей планировкой (Закон о планировании, статья 8 часть 3 пункт 3).
- Разрешенные/запрещенные назначения строения устанавливаются в соответствии с действующей общей планировкой. При составлении текста детальной планировки руководствоваться терминологией Закона Эстонской Республики о планировании.
- Требования и условия, снижающие степень риска преступной деятельности: решить в соответствии со стандартом Эстонской Республики EVS 809-1:2002.
- Ограничения недвижимой собственности, вытекающие из законодательства, и их рамки.
- Существующие водо-канализационные схемы района, проекты инженерных сетей района.
- Детальная планировка Tallinna mnt 7-13a, установленная решением № 201/32 Нарвского Городского собрания от 23.05.2001 г.
- Детальная планировка Tallinna mnt 55, 55d, 55e, 55f, 55g и 57, 57a и прилегающей территории, установленная решением № 79 Нарвского Городского собрания от 22.05.2009 г.

4.4. Требования к составляемой планировке

4.4.1. На титульном листе представить наименование планировки в соответствии с решением об иницировании детальной планировки. На титульном листе представить дату составления папки.

4.4.2. Страницы пояснительной записки должны быть пронумерованы.

4.4.3. На все чертежи следует нанести границы территории детальной планировки, угловой штамп, оригинальную подпись составителя планировки и пояснения к условным обозначениям.

4.4.4. Ситуационный план оформить в формате А4 и в свободном масштабе. На план нанести наименования улиц и объектов, упрощающие ориентирование.

4.4.5. В качестве базовой карты составления детальной планировки принять отражающий действительную ситуацию и выполненный способом цифровой съемки базовый геодезический план, на котором представлены данные о составителе (наименование фирмы, номер лицензии и работы). Базовый геодезический план должен быть зарегистрирован Департаментом Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы.

4.4.6. На чертеже существующей ситуации представить адрес, границы земельного участка, назначение землепользования, номер кадастровой единицы, заключенные ранее соглашения по ограничению назначения землепользования и существующая ситуация на территории детальной планировки.

4.4.7. Характеристика функциональных и градостроительных связей контактной зоны территории детальной планировки

4.4.7.1. Контактная зона устанавливается в соответствии со схемой местонахождения, прилагаемой к решению об иницировании (приложение 1 к настоящему решению) в приемлемом масштабе.

4.4.7.2. Дать существующую и планируемую схему движения по прилегающей территории, в том числе, подъездные пути на территорию детальной планировки, проездные дороги, пешеходные переходы, направления движения и автобусные остановки, важнейшие объекты прилегающей территории.

4.4.7.3. Представить функциональные связи территории детальной планировки с прилегающей территорией и обозначить окружающие иницированные и установленные детальные планировки вместе с датами и номерами решений Нарвского Городского собрания.

4.4.7.4. Показать в контактной зоне основные решения установленных детальных планировок, а также основное общее постпланировочное решение.

4.4.7.5. С учетом существующей ситуации и действующих планировок в районе представить структуру земельных участков контактной зоны, тип и объем запланированной застройки, а также обзор и анализ линий застройки.

4.4.8. Характеристика основного чертежа детальной планировки

4.4.8.1. Представить существующие и планируемые границы земельного участка на территории детальной планировки вместе с номерами позиций и, в случае необходимости, предложения по адресу. Представить сводную таблицу баланса землепользования.

4.4.8.2. Показать существующие сохраняемые, реставрируемые, реновируемые, сносимые и планируемые зоны застройки. Показать зоны застройки, в которых планируется возведение пристроек и надстроек. Учесть архитектуру соседних зданий.

4.4.8.3. Показать обязательную красную линию. Строительная площадка должна быть привязана к границам земельного участка.

4.4.8.4. В случае необходимости показать расположение, материал, тип высоты забора (до 1,5 м).

4.4.8.5. Представить право застройки земельных участков отдельной таблицей для каждого земельного участка и установить:

- разрешенное назначение использования земельных участков в соответствии с действующей Общей планировкой;
- общие функции зданий и сооружений;
- разрешенное количество строений на земельном участке;
- разрешенная максимальная площадь строений в плане;
- разрешенная высота строений в виде абсолютной высоты карниза и конька крыши и этажность. Учесть обеспечение нормативных условий освещения соседних земельных участков;
- полный процент застройки земельного участка;
- главные архитектурные требования к строениям;
- интервалы между строениями решить в соответствии с нормативными документами;
- возможности и условия нового строительства, требования по стилю, объему и расположению, исходя из типа и особенностей застройки окружающей территории;
- допустимые материалы кровли и наружной отделки, требования к заполнению проемов, а также иных частей и деталей здания;
- типы и уклоны крыш и/или их интервалы.

4.4.8.6. Представить решение уличных территорий, организации движения и парковки, в котором установить:

- принципы организации движения (полосы автомобильного движения, движения общественного транспорта и легкотранспортных средств, направления движения и раздельность), дать поперечные профили дорог;
- пути доступа на земельный участок и в здания;
- описание и размеры по ширине дорожной территории и ее элементов (проезжая часть, велосипедная дорожка, легкотранспортная дорога, тротуар, разделительная полоса);
- решение вопроса парковки и количества парковочных мест, соответствующее назначению и застройке территории детальной планировки, исходя из нормативов парковки и приняв за основу норму переходной зоны, отдельно предусмотреть парковочные места для людей с нарушениями здоровья;
- высотные расчеты улиц (подъездных дорог) и пересечений с улицами;
- в случае необходимости установить охранную зону дороги и ее размеры.

4.4.8.7. Дать принципы озеленения и благоустройства:

- характеристика и объем существующего, сохраняемого и ликвидируемого высокого и низкого озеленения;
- устройство планируемого обязательного высокого и низкого озеленения;
- представить решение вопроса благоустройства территории планировки;
- рассмотреть необходимость раздельного сбора отходов;
- принципы вертикального планирования (изменение высоты земной поверхности, отвод ливневых стоков).

4.4.8.8. Представить необходимость установления и объем ограничений и сервитутов вместе с предложением по установлению ограничений и сервитутов недвижимой собственности (дорожные или прочие сервитуты).

4.4.9. Характеристика сводного плана инженерных сетей

4.4.9.1. Представить существующий и планируемый раздел земельного участка.

4.4.9.2. Представить существующие и планируемые застройку и озеленение.

4.4.9.3. Показать местонахождение существующих и планируемых инженерных сетей и сооружений в соответствии с запрашиваемыми составителем детальной планировки техническими условиями владельцев сетей.

4.4.9.4. Представить принципиальное решение техноснабжения (водоснабжение, канализация сточных и ливневых вод, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, наружное освещение, связь, дренаж).

4.4.9.5. Дать допустимые и запрещенные решения по обеспечению техноснабжения строений и сооружений, допустимость и условия локальных решений.

4.4.9.6. Показать резервируемые для инженерных сетей территории. Обеспечить требуемые горизонтальные дистанции от зданий и других инженерных сетей.

4.4.9.7. Предусмотреть обеспечение пожаробезопасности (огнестойкость зданий и расстояние между ними).

4.4.9.8. Представить принципы уличного освещения, расположение гидрантов и мест пожарного водозабора.

4.4.9.9. Дать принципы вертикального планирования, а также решение по отводу ливневых стоков и дренажа.

4.4.9.10. Представить сводную таблицу необходимости прокладки инженерных сетей (необходимость перед инициированием планировки и необходимость прокладки инженерных сетей, намеченных детальной планировкой).

4.4.9.11. Установить сервитуты, необходимые для обслуживания инженерных сетей.

4.4.10. Чертеж 3D, иллюстрирующий (чертежи 3D, иллюстрирующие) решение детальной планировки представить в свободном масштабе на отдельных листах. Иллюстрации должны быть понятными для каждого человека и показывать градостроительные объемы планируемой застройки и градостроительные изменения.

4.5. Составные части эскизного проекта планировки

Эскизное решение детальной планировки в одном экземпляре представить в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы для рассмотрения в следующем объеме:

4.5.1. Титульный лист;

- 4.5.2. Пояснительная записка к эскизному решению (без подробного описания инженерных сетей);
- 4.5.3. Ситуационный план в приемлемом масштабе;
- 4.5.4. Базовый геодезический план, М 1:500;
- 4.5.5. Существующая ситуация, М 1:500;
- 4.5.6. Функциональная и градостроительная связь контактной зоны территории планировки в приемлемом масштабе;
- 4.5.7. Основной чертеж эскизного решения (назначение или назначения землепользования земельного участка, допустимое максимальное количество зданий на земельном участке, допустимая максимальная площадь зданий в плане, допустимая максимальная высота зданий) с принципами схемы движения, паркинга и озеленения, М 1:500;
- 4.5.8. Чертеж 3D, иллюстрирующий (чертежи 3D, иллюстрирующие) эскизное решение детальной планировки;
- 4.5.9. Исходные позиции, газетные вырезки о рассмотрении планировки.

Необходимость публичного обсуждения эскизного решения устанавливается в рабочем порядке.

4.6. Составные части детальной планировки:

- 4.6.1. Титульный лист;
- 4.6.2. Содержание;
- 4.6.3. Пояснительная записка;
- 4.6.4. Ситуационный план в приемлемом масштабе;
- 4.6.5. Базовый геодезический план, М 1:500;
- 4.6.6. Существующая ситуация, М 1:500;
- 4.6.7. Функциональная и градостроительная связь контактной зоны территории планировки в приемлемом масштабе;
- 4.6.8. Основной чертеж детальной планировки, М 1:500;
- 4.6.9. Сводный план инженерных сетей, М 1:500;
- 4.6.10. Чертеж 3D, иллюстрирующий (чертежи 3D, иллюстрирующие) решение детальной планировки, в приемлемом масштабе;
- 4.6.11. Исходный материал (решение об инициировании детальной планировки вместе с исходными позициями, газетные вырезки о рассмотрении планировки, технические условия, прочая документация, сопутствующая детальной планировке и переписка);
- 4.6.12. Письма-согласования детальной планировки и сводная таблица согласований.

Папки укомплектовать таким образом, чтобы были четко различимы детальная планировка и приложения к ней. Детальная планировка состоит из пояснительной записки и чертежей (Закон о планировании, статья 2 часть 1), все остальные документы являются приложением к детальной планировке и образуют отдельный раздел в конце папки или отдельную папку.

4.7. Представление и согласование детальной планировки

- 4.7.1. Детальная планировка представляется в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы для направления на публичную демонстрацию на бумажном носителе в 2-х экземплярах. Кроме того, следует представить основной чертеж детальной планировки, сводный план инженерных сетей, и пояснительную записку в форме файла .pdf.
- 4.7.2. Окончательную детальную планировку вместе с требуемыми согласованиями представить в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы в трех экземплярах на бумажном носителе для рассмотрения и в трех экземплярах на электронном носителе (пояснительная записка .doc, .pdf; чертежи – .dgn, .dwg и .pdf) для установления. Не менее одного экземпляра детальной планировки должен содержать оригинальные согласования.
- 4.7.3. Департамент Архитектуры и Городского планирования имеет право дополнительно требовать представления макетов детальной планировки, иллюстрирующих чертежей и чертежей на планшетах для обнародования детальной планировки.

4.7.4. Перечень согласований необходимых для установления детальной планировки:

- Спасательный департамент;
- Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы;
- Департамент Городского развития и экономики Нарвской Городской управы;
- Владельцы остающихся на территории планировки и обслуживающих ее инженерных сетей;
- Привлечь к составлению детальной планировки граничащих с территорией детальной планировки соседей.

Согласования взять на соответствующие чертежи. В текстовой части (в пояснительной записке) представить резюме согласований, в котором показать, на каком чертеже находится согласование, название согласующей инстанции и дату согласования, содержание согласования и примечания, а также должность, имя и контактный номер согласующего лица.

После принятия детальная планировка направляется на публичную демонстрацию. В случае, если вследствие поправок, внесенных на основании результатов публичной демонстрации и обсуждения изменятся основные решения детальной планировки, необходимо получить новые согласования.

5. ПРИКЛАДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1 Поручить Департаменту Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы опубликовать решение в газете, в которой город Нарва публикует свои официальные сообщения.

5.2 Поручить Департаменту Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы обнародовать решение об отказе от инициирования стратегической оценки экологических воздействий в течение 14 дней после принятия решения в официальном издании «Ametlikud Teadaanded».

5.3 Решение вступает в силу в установленном Законом порядке.

5.4 Решение можно оспорить в Йыхвиском Доме суда Тартуского административного суда (Jaama 26, 41532 Jõhvi) в течение 30 дней, считая с момента сообщения о решении.

Тармо Таммисте

Председатель Нарвского городского собрания

Aleksander Puškini tn 23a maa-ala detailplaneeringu asukohaskeem
Planeeringuala liigikaudne pindala 0,8 ha



— KONTAKTALA

□ PLANEERINGUALA PIIR

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

MÄRTS 2014