

## НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

## РЕШЕНИЕ

Нарва

\_\_\_\_.\_\_\_\_.2018 г. № \_\_\_\_

## Инициирование составления детальной планировки территории Tiigi 4

**1. Обстоятельства и ход рассмотрения**

Предложение об инициировании детальной планировки представлено паевым обществом Ligrando, которое в соответствии с заключенным 04.12.2017 г. договором № DP 03/2017 «Об организации и финансирования составления детальной планировки земельного участка Tiigi 4» обязуется нести все расходы, связанные с составлением детальной планировки. Предусмотренные для соответствующего планировке публичного пользования дороги и связанных с ней сооружений, озеленения, наружного освещения и строительства технологических сооружений после установления планировки входят в обязанности заинтересованного лица, т.е. паевого общества Ligrando (Закон о планировании, статья 131).

Решением № 96 Нарвского Городского собрания от 14.08.2014 г. «Инициирование составления детальной планировки территории Tiigi 4» инициирована детальная планировка территории Tiigi 4, в соответствии с пунктом 4.1 которой согласованная детальная планировка должна быть представлена в Департамент Архитектуры и Городского планирования в течение 24 месяцев, считая с момента вступления решения об инициировании детальной планировки в силу. В связи с тем, что детальная планировка не была представлена в Департамент в течение 24 месяцев после инициирования составления детальной планировки, исходные позиции утратили свое действие 14.08.2016 г.

Исходя из этого, заинтересованное в планировке лицо представило 03.11.2017 г. в Департамент Архитектуры и Городского планирования ходатайство об инициировании новой детальной планировки с целью инициирования составления планировки. В ходатайстве запрашивалось создание участков 50% коммерческая земля, и 50% производственная земля. Территория детальной планировки находится в городской части Нарвы Kulgu. По действующей общей планировке промышленного района города Нарвы назначение землепользования данной территории – коммерческая резервная земля, на которой допускается возведение только коммерческих сооружений. Исходя из этого, в переписке с представителем заинтересованного лица (паевое общество Casa Planeeringud) была достигнута договоренность (входящее письмо № 4321 от 02.05.2018 г.), что посредством детальной планировки территории будет установлено назначение производственная земля 100%.

Посредством детальной планировки взвешивается возможность раздела существующей недвижимости Tiigi 4 на одну часть транспортной земли и шесть частей коммерческой земли и назначить для каждой недвижимости коммерческой земли право строительства для возведения от одного до четырех коммерческих зданий (в общей сложности, до 16 зданий). Максимально допустимая этажность – 5 этажей, площадь земли под строительством, в общей сложности, до 20 430 м<sup>2</sup>. Иницируемая детальная планировка должна, в частности, решить вопросы организации движения (доступ и парковка), благоустройства и озеленения установить местонахождение инженерных сетей.

Иницируемая детальная планировка земельного участка Tiigi 4 предварительно не содержит предложения о внесении изменений в действующую общую планировку городской части промышленного региона города Нарвы.

Границы и контактная зона территории планировки установлены в соответствии с прилагаемой к данному решению схемой местонахождения (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. В соответствии с Положением о городе Нарве, пункт 4.4.30, принятие решения об инициировании составления детальной планировки входит в компетенцию Городского собрания.
- 2.3. В соответствии с положениями Закона об административном производстве, стоимость 68 часть 2, вопрос признания административного акта недействительным решает административный орган, в компетенцию которого было бы издания административного акта в момент признания недействительным.

## 3. Решение

Инициировать составление детальной планировки территории Tiigi 4, в ходе составления которой взвешивается возможность раздела в городской части Нарвы Kulgu на территории площадью ≈5,1 га недвижимости Tiigi 4 и для создаваемых участков установления права застройки. Кроме того, посредством детальной планировки дается принципиальное решение вопросов благоустройства, озеленения, подъездных путей, парковки и оснащения инженерными сетями.

## 4. Исходные позиции

### 4.1. Общие данные

Заказчик: Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы;

Заинтересованное лицо: товарищество с ограниченной ответственностью Ligrando (регистрационный код 11022594);

Планировщик: товарищество с ограниченной ответственностью Casa Planeeringud (регистрационный код 11647744);

Местонахождение территории детальной планировки: Tiigi 4 (51105:002:0052), городская часть Kulgu, город Нарва;

Собственник недвижимости Tiigi 4 – товарищество с ограниченной ответственностью Ligrando;

Порядок составления и финансирования планировки регулируется договором № DP 03/2017, заключенным между заказчиком, заинтересованным лицом и планировщиком об организации и финансировании составления детальной планировки территории Tiigi 4.

Решение об установлении или не установлении детальной планировки принимается не позднее, чем по прошествии трех лет, считая с момента инициирования составления детальной планировки.

Местное самоуправление может признать детальную планировку недействительной, если с момента установления детальной планировки прошло не менее пяти лет, и реализация детальной планировки не начата.

### 4.2. Цель планировки:

- создание границ участков;
- назначение землепользования;
- установление права застройки;
- решение вопросов организации движения (доступ и паркинг), благоустройства и озеленения;
- определение местонахождения инженерных сетей.

### 4.3. Учитываемые планировки и иные документы:

- Основание составления исходных позиций: Закон о планировании, Общая планировка города Нарвы.
- Ведущие функции землепользования в соответствии с действующей общей планировкой (Закон о планировании, статья 6 пункт 9).

- Разрешенные/запрещенные назначения строения устанавливаются в соответствии с действующей общей планировкой. При составлении текста планировки руководствоваться терминологией Закона 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 законов, и их рамки.
- Существующие региональные схемы водоснабжения и канализации, проекты инженерных сетей региона.

#### 4.4. Требования к составляемой планировке

- 4.4.1. Планировка – это целостное пространственное решение относительно конкретной территории, которым в случаях, установленных Законом, ставятся условия землепользования и строительства. Планировка состоит из пояснительной записки и чертежей, составленных в результате планирования, дополняющих друг друга и образующих единое целое.
- 4.4.2. На титульном листе представить наименование планировки в соответствии с решением об иницировании детальной планировки. На титульном листе представить дату составления папки.
- 4.4.3. Страницы пояснительной записки должны быть пронумерованы. В пояснительной записке представляется территория детальной планировки и выводы, основывающиеся на анализе ее сферы влияния, цели пространственного развития, описание выбранного для их достижения планировочные решения и обоснование их выбора.
- 4.4.4. На все чертежи следует нанести границы территории детальной планировки, угловой штамп, оригинальную подпись составителя планировки и пояснения к условным обозначениям.
- 4.4.5. Ситуационный план оформить в формате А4 и в свободном масштабе. На план нанести наименования улиц и объектов, упрощающих ориентирование.
- 4.4.6. В качестве базовой карты составления детальной планировки принять базовый топо-геодезический план, на котором представлены данные о составителе (наименование фирмы, номер лицензии и работы). Базовый топо-геодезический план должен быть зарегистрирован Департаментом Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы. Для планирования территории базовый топо-геодезический план может быть возрастом до двух лет.
- 4.4.7. На чертеже существующей ситуации представить адрес, границы земельного участка, назначение землепользования, номер кадастровой единицы, заключенные ранее соглашения по ограничению и существующая ситуация на планируемой территории.
- 4.4.8. Характеристика функциональных и градостроительных связей контактной зоны территории детальной планировки.
  - 4.4.8.1. Контактная зона устанавливается в соответствии со схемой местонахождения, прилагаемой к решению об иницировании (приложение 1 к настоящему решению) в приемлемом масштабе.
  - 4.4.8.2. Дать существующую и планируемую схему движения прилегающей территории, в том числе, пути доступа на территорию детальной планировки, проездные дороги, пешеходные переходы, направления движения и автобусные остановки, важнейшие объекты прилегающей территории.
  - 4.4.8.3. Представить функциональные связи территории детальной планировки с прилегающей территорией и обозначить окружающие инициированные и установленные детальные планировки вместе с датами и номерами решений Нарвского Городского собрания.
  - 4.4.8.4. Показать в контактной зоне основные решения установленных детальных планировок, а также основное общее постпланировочное решение.
  - 4.4.8.5. С учетом существующей ситуации и действующих планировок в районе представить структуру земельного участка контактной зоны, тип и объем запланированной застройки, а также обзор и анализ строительных чертежей.

#### 4.4.9. Характеристика основного чертежа детальной планировки

- 4.4.9.1. 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.
- 4.4.9.2. Показать существующие сохраняемые, реставрируемые, реновируемые, сносимые и планируемые зоны застройки. Показать зоны застройки, в которых планируется возведение пристроек и надстроек. Учесть архитектуру соседних зданий.
- 4.4.9.3. Показать обязательную красную линию. Строительная площадка должна быть привязана к границам земельного участка.
- 4.4.9.4. В случае необходимости показать расположение, материал, тип высоту забора.
- 4.4.9.5. При установке световых и шумовых барьеров показать их местонахождение, материал, тип, высоту, а в пояснительной записке представить обоснование необходимости установки.
- 4.4.9.6. Представить право застройки земельного участка отдельной таблицей для каждого земельного участка, в которой установить:
- разрешенное назначение землепользования земельных участков в соответствии с действующей Общей планировкой;
  - общие функции зданий и сооружений;
  - разрешенное количество строений на земельном участке;
  - разрешенная максимальная площадь строительной территории;
  - разрешенная высота строений в виде абсолютной высоты карниза и конька крыши и этажность. Учесть обеспечение нормативных условий освещения соседних земельного участка;
  - 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.
- 4.4.9.7. Представить решение уличных территорий, организации движения и паркинга, 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 паркинга 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 дорожную охранную зону и ее размеры.
- 4.4.9.8. Дать принципы озеленения и благоустройства:
- характеристика и объем существующего, сохраняемого и ликвидируемого высокого и низкого озеленения, а также процент озеленения;

- устройство планируемого обязательного высокого и низкого озеленения;
  - представить решение вопроса благоустройства территории планировки;
  - рассмотреть необходимость отдельного сбора отходов;
  - принципы вертикального планирования (изменение высоты земной поверхности, отвод ливневых стоков).
- 4.4.9.9. Представить необходимость установления и объем ограничений и сервитутов вместе с предложением по установлению ограничений и сервитутов недвижимой собственности (дорожные или прочие сервитуты).
- 4.4.10. Характеристика сводного плана инженерных сетей
- 4.4.10.1. Представить существующий и планируемый раздел земельного участка.
- 4.4.10.2. Представить существующие и планируемые застройку и озеленение.
- 4.4.10.3. Показать местонахождение существующих и планируемых инженерных сетей и сооружений в соответствии с запрашиваемыми составителем детальной планировки техническими условиями владельцев сетей.
- 4.4.10.4. Представить принципиальное решение технабжения (водоснабжение, канализация сточных и ливневых вод, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, наружное освещение, связь, дренаж).
- 4.4.10.5. Дать допустимые и запрещенные решения по обеспечению технабжения строений и сооружений, допустимость и условия локальных решений.
- 4.4.10.6. Показать резервируемые для инженерных сетей территории. Обеспечить требуемые горизонтальные дистанции от зданий и других инженерных сетей.
- 4.4.10.7. Предусмотреть обеспечение пожаробезопасности (огнестойкость зданий и расстояние между ними).
- 4.4.10.8. Представить принципы уличного освещения, расположение гидрантов и мест пожарного водозабора.
- 4.4.10.9. Дать принципы вертикального планирования, а также решение по отводу ливневых стоков и дренажа.
- 4.4.10.10. Представить сводную таблицу необходимости прокладки инженерных сетей (необходимость перед инициированием планировки и необходимость прокладки инженерных сетей, намеченных детальной планировкой).
- 4.4.10.11. Установить сервитуты, необходимые для обслуживания инженерных сетей.
- 4.4.11. Для получения пространственного представления о планируемой среде и застройке представить в виде приложения к детальной планировке, по меньшей мере, одну пространственную иллюстрацию планировочного решения в свободном масштабе.
- 4.4.12. Приложения к планировке, содержащие информацию о процессуальных действиях и сотрудничестве, предпринятых в ходе ходатайства об инициировании составления и рассмотрения детальной планировки, в случае мероприятий, необходимых для реализации детальной планировки и необходимости об их очередности, а также иную информацию, связанную с детальной планировкой и требующую хранения. Если в процессе рассмотрения детальной планировки проводится стратегическая оценка экологических воздействий, то отчет по стратегической оценке экологических воздействий является приложением к детальной планировке.

#### **4.5. Состав эскизного решения планировки**

Эскизное решение детальной планировки в 1 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 эскизного решения (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 строительная территория зданий, допустимая максимальная высота зданий) с принципами схемы движения, паркинга и озеленения, М 1:500;
- 4.5.8. Пространственные иллюстрации эскизного решения детальной планировки в свободном масштабе;
- 4.5.9. Исходные позиции, газетные вырезки о рассмотрении планировки;

Необходимость в проведении публичного обсуждения эскизного решения устанавливается в рабочем порядке.

#### **4.6. Состав 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. Пространственные иллюстрации эскизного решения детальной планировки в свободном масштабе;
- 4.6.11. Приложения (решения Нарвского Городского собрания и распоряжения Нарвской Городской управы, газетные вырезки о рассмотрении детальной планировки, технические условия, иные материалы по процессуальным действиям и по сотрудничеству);
- 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 3 часть 2), все остальные документы являются приложением к детальной планировке и образуют отдельный раздел в конце папки или отдельную папку.

#### **4.7. Представление и согласование планировки**

- 4.7.1. Детальная планировка представляется в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы для направления на публичную демонстрацию на бумажном носителе, по меньшей мере, в 2-х экземплярах. Кроме того, следует представить основной чертеж детальной планировки, сводный план технологических сетей, пояснительную записку и пространственную иллюстрацию планировочного решения 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 двух экземплярах на бумажном носителе для рассмотрения и в 3-х экземплярах на электронном носителе (пояснительная записка .doc, .pdf; чертежи – .dgn, .dwg и .pdf) для установления. Не менее 1-го экземпляра детальной планировки должен содержать оригинальные согласования.
- 4.7.3. Перечень согласований необходимых для установления детальной планировки:
  - Спасательный департамент;
  - Департамент городского ходатайства Нарвской Городской управы;
  - Департамент Архитектуры и Городского планирования 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. Представить сводную таблицу согласований, приложив информацию о названии согласующей инстанции и дату согласования, содержание согласования и примечания, а также должность, имя и контактный номер согласующего лица, информацию о том, на каком чертеже находится согласование.

Детальная планировка после принятия будет направлена на публичную демонстрацию. В случае, если вследствие изменений, внесенных на основании результатов публичной демонстрации и публичного обсуждения, будут внесены изменения в основные решения детальной планировки, то согласование детальной планировки повторяется с правительственными учреждениями, вопросы, находящиеся в сфере управления которых затрагивает изменение.

## **5. Прикладные положения**

- 5.1.** Поручить Нарвскому Департаменту Архитектуры и Городского планирования опубликовать решение в газетах „Rõhjarannik“ и «Город», а также в официальном издании «Ametlikud Teadaanded» и на сайте департамента.
- 5.2.** Признать недействительным решение № 96 Нарвского Городского собрания от 14.08.2014 г. «Инициирование составления детальной планировки территории Tiigi 4».
- 5.3.** Решение вступает в силу в установленном Законом порядке.
- 5.4.** Решение можно оспорить в Йыхвиском Доме суда Тартуского административного суда (Kooli 2a, 41532 Jõhvi) в течение 30 дней, считая с момента сообщения о решении.

Александр Ефимов  
Председатель Нарвского Городского собрания

**Tiigi tn 4 maa-ala detailplaneeringu asukohaskeem**  
Planeeringuala liigikaudne pindala 5,1 ha



— PLANEERINGUALA PIIR

□ KONTAKTALA

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

**JUUNI 2018**