

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва

____.01.2019 № ____

Инициирование детальной планировки 3 этапа Нарвского Промпарка и инициирование составления стратегической оценки экологических воздействий

1. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА И ХОД РАССМОТРЕНИЯ

Предложение об инициировании детальной планировки было представлено целевым учреждением Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus в лице члена правления Теэта Куусмика, который, в соответствии с заключенным 08.01.2019 г. договором № DP 01/2019 «Об организации и финансировании составления детальной планировки третьего этапа территории Нарвского Промпарка», обязуется оплатить все расходы, связанные с составлением детальной планировки. На основании заключенного договора, дорога, предназначенная для общественного пользования и связанные с ней возведение строений, озеленение, строительство уличного освещения и строительство технозданий, после установления детальной планировки является обязанностью заинтересованного лица, т.е. ЦУ Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus.

В соответствии с представленным 04.12.2018 г. ходатайством рассматривается возможность разделить земли (с кадастровыми признаками 51106:001:0187 и 51106:001:0184), находящиеся под управлением Нарвского лесничества Центра управления государственными лесами, на сорок девять (49) частей. Для каждого образуемого участка планируется установить назначение землепользования – производственная и коммерческая земля (П50/К50% или П80/К20%) и право строительства до трех зданий. Ходатайствуют о площади постройки 3500 – 8000 м², высотой до пяти этажей или 18 м. Иницируемая детальная планировка 3 этапа Нарского Промпарка должна решить вопросы по организации дорожного движения (подъезды и паркинг), благоустройства земельного участка, озеленения, назначить места техносетей.

Инфраструктура первого этапа Нарвского Промпарка была готова в 2013 году и на сегодняшний день большинство участков отчуждено предприятиям. Многие объекты завершены, предприятия инвестировали более 65 миллионов евро и создали примерно 500 новых рабочих мест. Большая часть инвестиций осуществится в ближайшие годы. Инфраструктура второго этапа будет окончательно завершена в мае 2019 года. На сегодняшний день многие предприятия приобрели или забронировали участки для осуществления инвестиций в ближайшие годы. Поскольку прогнозируемое время исполнения проектов развития 1 и 2 этапов Нарвского Промпарка составляет примерно 7 лет, то принимая во внимание развитие города Нарвы, целесообразно уже сейчас рассмотреть варианты дополнительных объемов развития.

На основании ходатайства заинтересованного лица можно привести следующие обстоятельства: 1) участки находятся в государственной собственности, государство является одним из учредителей ЦУ Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus; 2) участки находятся в промышленной зоне и географически объединяют 1 и 2 этапы Нарвского Промпарка; 3) проектирование и строительство инфраструктуры возможно с небольшими

расходами; 4) участки находятся всего в 300 м от территории Enefit Energia, что позволит крупным потребителям электроэнергии протянуть прямую электролинию и по этой причине территория 3 этапа Нарвского Промпарка может предложить важное конкурентное преимущество в привлечении иностранных инвестиций в Нарву.

Посредством иницилируемой детальной планировки 3 этапа Нарвского Промпарка планируется внесение изменений в действующую Общую планировку.

Согласно пояснительной записке действующей «Общей планировке промышленной зоны города Нарвы» назначение землепользования земли на данной территории – metsamaajandusmaa (земля, предназначенная для выращивания леса), где лес окружает город Нарву одним целостным зеленым кольцом с зоной озера Вяйке-Кадастику и является потенциальной зоной отдыха. „Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+“ рассматривает территорию планировки как заповедник, который находится на территории зеленой сети местного значения.

Основной функцией зоны, окружающей озеро Вяйке-Кадастику и огораживающей от остального города производственный комплекс Balti SEJ, является природная зеленая земля (всего 159 га), где не предусмотрено возведение строений. На этой территории нет, согласно действующей планировке, разрешения на строительную деятельность, за исключением технических коммуникаций и возведения строений для целевого использования территорий (стр. 31). Территория детальной планировки располагается также в зоне месторождения известняка, таким образом использование этой территории в качестве промпарка исключает возможное использование территории в качестве месторождения.

В пояснительной записке «Общей планировки промзоны города Нарвы» высказывается пожелание об использовании данной территории в качестве «обустроенного водоема с рекреационными целями, что украсит промышленный ландшафт зоны, создаст дополнительные возможности проведения свободного времени и дополнит зеленую сеть всего города (стр. 28).

Исходя из вышесказанного, одной из основных задач иницилируемой планировки является уравнивание различных аспектов общественного интереса: необходимость создавать рабочие места, сохранение городских зеленых зон и мест отдыха. Во время составления детальной планировки может возникнуть необходимость рассмотреть установление временного запрета на планирование и строительство на территории планировки согласно Закону о планировании, статья 132.

Во время работы над общей планировкой промзоны города Нарвы был составлен отчет о стратегической оценке экологических воздействий. Статья 142 часть 6 Закона о планировании говорит, что «при составлении детальной планировки, содержащей предложение об изменении основного решения общей планировки необходимо дать предварительную оценку и рассмотреть стратегическую оценку экологического воздействия, исходя из критериев, установленных положениями Закона об оценке экологических воздействий и о системе экологического менеджмента, статья 33 части 4 и 5 и мнений заинтересованных учреждений, установленными статьей 33 частью 6 вышеупомянутого закона. Иницилируемая детальная планировка 3 этапа Нарвского Промпарка содержит предложение по изменению действующей Общей планировки города Нарва. Согласно ходатайству, заинтересованные лица желают в любом случае составить стратегическую оценку экологических воздействий без проведения

предварительной оценки. Исходя из результатов стратегической оценки экологического воздействия, в процессе планирования установят величину сохраняемой зеленой зоны и структуру (зеленых коридоров).

Территория детальной планировки находится в Нарве, в части города Elektriijaama, в зоне карьеров Kadastiku, площадь составляет примерно 77,85 га.

На схеме к данному решению представлены границы и контактная зона детальной планировки (приложение 1).

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ

- 2.1.** В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 128 часть 1, детальную планировку инициирует единица местного самоуправления.
- 2.2.** На основании Положения о городе Нарве, пункт 4.4.30, инициирование, установление и аннулирование детальной планировки входит в компетенцию Нарвского Городского собрания.
- 2.3.** В соответствии с положениями Закона об оценке экологических воздействий и о системе экологического менеджмента, статья 31 пункт 1, стратегический документ планировки в значении данного закона является общегосударственной, уездной или общей детальной планировкой или специальной планировкой государства или местного самоуправления в значении Закона о планировании;
- 2.4.** В соответствии с положениями Закона об оценке экологических воздействий и о системе экологического менеджмента, статья 33 часть 2 пункт 3, необходимость инициирования стратегической оценки экологических воздействий необходимо взвешивать и давать предварительную оценку когда составляется детальная планировка в указанном в Законе о планировании, статья 142 часть 1 пункты 1 или 3, случае;
- 2.5.** В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 128 часть 1 пункт 1, детальная планировка может содержать предложение по изменению основного решения общей планировки в случае обоснованной необходимости. Изменение детальной планировкой действующее основное решение общей планировки является значительно изменение цели назначения землепользования.

3. РЕШЕНИЕ

- 3.1** Инициировать составление детальной планировки 3 этапа Нарвского Промпарка, задачей которой является деление на части существующих участков (с кадастровыми признаками 51106:001:0187 и 51106:001:0184), находящихся в городе Нарве в городской части Elektriijaama на территории площадью примерно 77,85 га и установление назначения землепользования и права застройки. Кроме того, детальной планировкой будет дано принципиальное решение вопросов благоустройства и озеленения территории детальной планировки, подъездных путей, паркинга и оснащения инженерными сетями.
- 3.2** Инициировать составление стратегической оценки экологического воздействия детальной планировки 3 этапа Нарвского Промпарка.

4. ИСХОДНЫЕ ПОЗИЦИИ

4.1. Общие данные

Организатор: Департамент архитектуры и городского планирования;
Планировщик: *Projekt 363 OÜ (registrikood 12692115)*;

Местонахождение территории детальной планировки: Ида-Вирумаа, город Нарва городская часть Elektiijaama, Нарвское лесничество, участки 102 и 103 (в соответствии с кадастровыми признаками 51106:001:0187 и 51106:001:0184);

Владелец участка и заинтересованное лицо: участок принадлежит государству и заинтересованное лицо целевое учреждение Ida-Virumaa Tööstusalaade Arendus (registrikood 90003841).

Порядок составления и финансирования детальной планировки регулируется заключенным между руководителем, заинтересованным лицом и планировщиком договором № DP 01/2019 об организации и финансировании составления детальной планировки 3 этапа Нарвского промпарка.

Эскиз детальной планировки необходимо представить в Департамент Архитектуры и Городского планирования в течение 24 месяцев, считая с момента вступления решения об инициировании детальной планировки в силу. Если в течение указанного срока составление детальной планировки не будет начато, то исходные позиции утратят свое действие. На основании мотивированного 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 окончания срока, установленного настоящей частью.

Решение об установлении или не установлении детальной планировки принимается не позднее 3 лет считая от даты инициирования детальной планировки.

Местное самоуправление может признать детальную планировку недействительной, если после установления детальной планировки прошло по меньшей мере 5 лет, а детальная планировка не была осуществлена.

4.2. Цель планировки:

- Уточнение границ земельных участков;
- установление назначения землепользования;
- установление права застройки;
- решение вопросов организации движения (подъездные пути и паркинг), благоустройства и озеленения территории детальной планировки;
- установление местонахождения инженерных сетей.

4.3. Учитываемые планировки и другие документы:

- Основание составления исходных позиций: Закон о планировании, Общая планировка промзоны 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 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 законов, и их рамки.
- Существующие водоканализационные схемы района, проекты инженерных сетей района.
- Установленная решением №118 Нарвского городского собрания от 04.10.2012 г. детальная планировка территории Нарвского Промпарка.

- Установленная решением №197 Нарвского городского собрания от 21.12.2010 г. детальная планировка земельных участков Kadastiku 23 и Kadastiku 39.
- Установленная решением №787-k Нарвской городской управы от 13.07.2016 г. детальная планировка земельного участка Kadastiku 33.

4.4. Требования к составляемой планировке

- 4.4.1. Планировка является целостным пространственным решением конкретного земельного участка, которому назначаются землепользование и условия строительства в указанных законом случаях. Планировка состоит из пояснительной записки и чертежей, которые дополняют друг друга и образуют единое целое.
- 4.4.2. На титульном листе представить наименование планировки в соответствии с решением об инициировании детальная планировка. На титульном листе представить дату составления папки.
- 4.4.3. Страницы пояснительной записки должны быть пронумерованы. В пояснительной записке представляются территория планировки и заключения, основанные на анализе влияния и цели пространственного развития, а также для достижения целей выбранное решение планирования и обоснования выбора.
- 4.4.4. На все чертежи следует нанести границы территории детальная планировка, 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 детальная планировка принять отражающий действительную ситуацию и выполненный способом дигитальной съемки базовый геодезический план, на котором представлены данные о составителе (наименование фирмы, номер лицензии и работы). Базовый геодезический план должен быть зарегистрирован в Департаменте Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы и съемка должна быть не старше 2 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 территории детальная планировка.
- 4.4.8. Характеристика функциональных и градостроительных связей контактной зоны территории детальная планировка.
 - 4.4.8.1. Контактная зона устанавливается в соответствии со схемой местонахождения, прилагаемой к решению об инициировании (приложение 1) в приемлемом масштабе.
 - 4.4.8.2. Дать существующую и планируемую схему движения, в том числе, подъездные пути на территорию детальная планировка, проезды дороги, пешеходные переходы, направления движения и автобусные остановки, важнейшие объекты прилегающей территории.
 - 4.4.8.3. Представить функциональные связи территории детальная планировка с прилегающей территорией и обозначить окружающие инициированные и установленные детальная планировка вместе с датами и номерами решений Нарвского Городского собрания.
 - 4.4.8.4. Показать в контактной зоне основные решения установленных детальная планировка, а также основное общее постпланировочное решение.

- 4.4.8.5. 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 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 обязательный строительный чертеж. 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. В случае установления ограждений от света и шума, показать местоположение, материал, тип, высоту и обосновать необходимость установки в пояснительной записке.
- 4.4.9.6. Представить право застройки земельных участков отдельной таблицей для каждого земельного участка и 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 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
- 4.4.9.7. 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 разделительность), дать поперечный профиль 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;
- 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).

4.4.9.9. 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, отопление, 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 иницированием планировки и необходимость прокладки инженерных сетей, намеченных детальной планировкой).
- 4.4.10.11. Установить сервитуты, необходимые для обслуживания инженерных сетей.

- 4.4.10.12. Предоставить по крайней мере одну иллюстрации пространственной идеи в свободном масштабе.
- 4.4.10.13. К планировке относятся приложения, которые содержат информацию о ходатайстве об инициировании и о действиях, произведенных в процессе планирования. Если в ходе планирования произведена стратегическая оценка экологического влияния, то отчет предоставить в приложении.

4.5. Состав эскизного проекта 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. Чертежи, иллюстрирующие решение детальной планировки, в свободном масштабе;
- 4.5.9. Исходные позиции, газетные вырезки о рассмотрении планировки.

Необходимость публичного обсуждения эскизного решения устанавливается в рабочем порядке.

4.6. Состав 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. Чертежи, иллюстрирующие решение детальной планировки, в свободном масштабе;
- 4.6.11. Исходный материал (решения Городского собрания и распоряжения Городской управы, газетные вырезки о рассмотрении планировки, технические условия, прочая документация, сопутствующая детальной планировке и совместной работе);
- 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 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 технологических 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 3-х 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 шоссежных дорог;
- Департамент окружающей среды;
- Министерство окружающей среды;
- Министерство финансов;
- Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы;
- Владельцы остающихся на территории планировки и обслуживающих ее техносетей;
- 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.

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, следует запросить новые согласования.

5. ПРИКЛАДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Поручить Департаменту Архитектуры и Городского планирования города Нарвы опубликовать решение в газете, в которой город Нарва публикует свои официальные сообщения, в официальном издании *Ametlikud Teadeanded* и на электронной странице организатора составления детальной планировки.

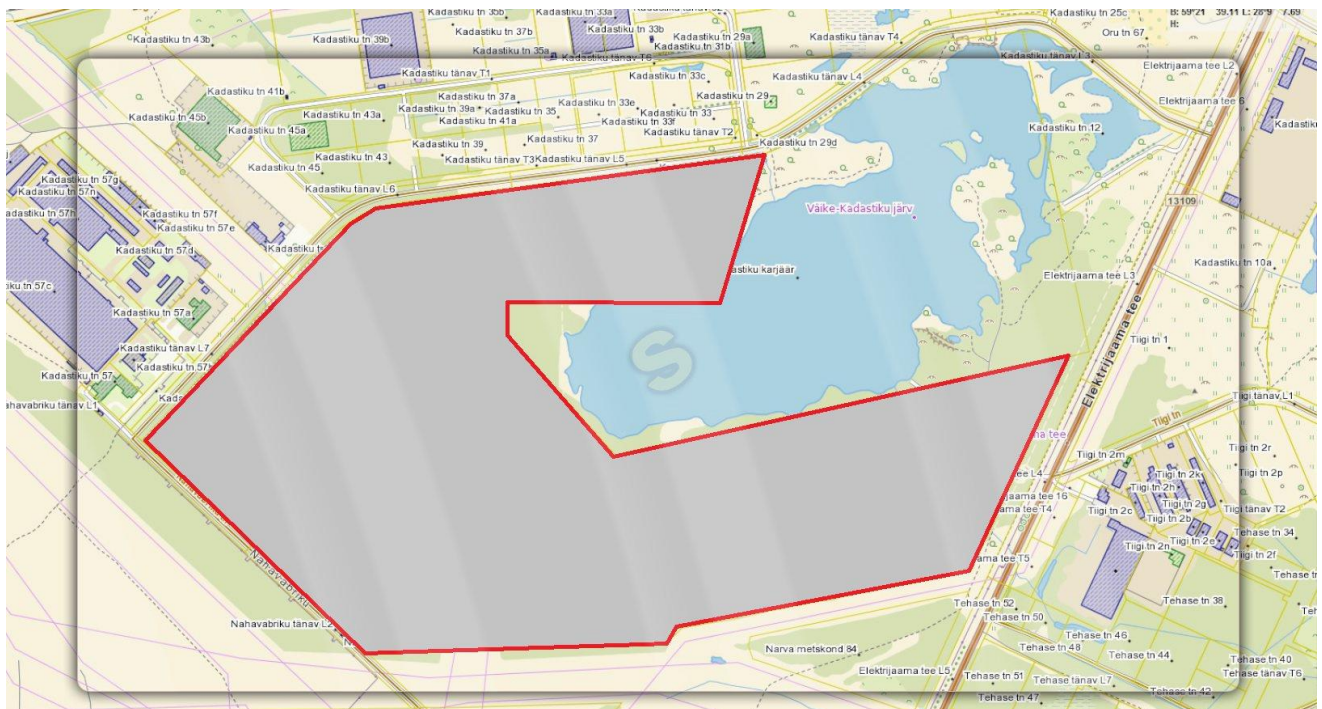
5.2. Решение вступает в силу в установленном Законом порядке.

5.3. Решение можно оспорить в Йыхвиском Доме суда Тартуского административного суда в течение 30 дней, считая с момента сообщения о решении.

Ирина Янович
Председатель Нарвского городского собрания

Narva Tööstuspargi 3 etapi detailplaneeringu koostamise algatamine

Planeeringuala pindala ca 77,85 ha



— ESIALGSE PLANEERINGUALA PIIR

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

JAANUAR 2019