

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва

14.08.2014 г. № 95

Принятие и организация публичной демонстрации детальной планировки территории Koidula 8 и отказ от инициирования стратегической оценки экологических воздействий

1. Обстоятельства и ход рассмотрения

Предложение об инициировании составления детальной планировки было представлено товариществом с ограниченной ответственностью Gloria Invest, и детальная планировка была инициирована решением № 35 Нарвского Городского собрания от 22.03.2012 г.

Решение детальной планировки территории Koidula 8 не предусматривает изменения размеров существующего земельного участка Koidula 8. Детальная планировка создает предпосылки для реконструкции и смены прежнего строительного объема существующего здания Koidula 8 более современным с целью сооружения квартирного жилого дома вместе с подвальными помещениями. Старые сохраняемые объемы здания предусмотрено реконструировать в соответствии с требованиями особых условий охраны памятников старины. Сменяемый объем здания находится по большей части над сносимой частью. В общей сложности, площадь планируемого здания составляет до 850 м² в надземной части и до 500 м² в подземной части. Разрешенная высота здания до трех этажей вместе с подвалом и до 14 метров. Нижний этаж новой, заменяемой части здания предусмотрен для открытого автопаркинга, помещения для мусора и велопаркинга. Автопаркинг на 17 автомобилей предусмотрен на территории своего земельного участка.

Посредством детальной планировки предусмотрено сохранить оба жизнеспособных дерева, растущие на газоне южной стороны недвижимости. Планируется также посадка новых кустов. Посредством детальной планировки предусмотрено устройство забора вокруг земельного участка. Посредством детальной планировки предусмотрено также местонахождение инженерных сетей.

Площадь территории детальной планировки составляет приблизительно 0,2 га. Территория детальной планировки находится в городе Нарве в городской части Vanalinn.

По общей планировке городской части Vanalinn земельный участок Koidula 8 является коммерческой землей и отчасти землей общего пользования. Решением принимаемой детальной планировки для земельного участка Koidula 8 устанавливается назначение землепользования 100% жилищная земля. Таким образом, детальная планировка территории Koidula 8 влечет за собой внесение изменений в общую планировку городской части Vanalinn в части ведущей функции землепользования. Это обусловлено тем обстоятельством, что и на застроенных соседних земельных участках находятся жилые дома. Реконструкция здания на данной недвижимости в качестве жилого дома делает данную территорию целостной жилищной землей. Недвижимость граничит с прибрежным променадом и Темным садом. В таком живописном месте, находящемся в стороне от коммерческого центра, создание жилищной функции обосновано. Существующее назначение землепользования недвижимости коммерческая земля обусловлено прежним использованием здания.

Поскольку территория детальной планировки находится в городской части Vanalinn, то основой для составления детальной планировки являются предварительные исследования и особые условия охраны памятников старины.

Детальная планировка согласована с перечисленными в исходных позициях учреждениями и лицами. Письмом № 12-2/2014/1658-2 от 29.04.2014 г. Ида-Вирусский уездный старейшина сообщил, что в соответствии с положениями Закона о планировании, статья 17 часть 3 пункт 2, он не считает

необходимым назначением дополнительных согласований для детальной планировки территории Koidula 8.

04.06.05.2014 г. Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы согласовал составленную товариществом с ограниченной ответственностью RAP Arhitektid детальную планировку территории Koidula 8.

В соответствии с положениями Закона об оценке экологических воздействий и о системе экологического менеджмента, статья 33 часть 2 пункт 2, для реализации стратегического документа экологические воздействия должны быть оценены и в том случае, если в стратегический планировочный документ (в данном случае в общую планировку городской части Vanalinn) вносятся изменения.

Детальная планировка территории Koidula 8 не вносит изменений в основное решение действующей общей планировки городской части Vanalinn. Посредством детальной планировки вносится предложение о внесении изменений в общую планировку в части ведущей функции. Проведение стратегической оценки экологических воздействий в данном случае не является необходимым по следующим причинам:

а) посредством детальной планировки не планируются мероприятия, имеющие экологические воздействия, например, производственная деятельность, которой сопутствовало бы нарушение состояния окружающей среды, в том числе, загрязнение воды, почвы, воздуха, существенное возникновение отходов и повышение уровня шума;

б) исходя из экологических условий и землепользования территории детальной планировки и ближайшего окружения, реконструкция коммерческого здания в качестве жилого дома и целевое использование в данном местонахождении не имеет существенных экологических воздействий. Возможные воздействия, сопутствующие мероприятиям, будут иметь место в период строительства, они будут ограничиваться, главным образом, территорией детальной планировки, и вероятность возникновения аварийных ситуаций будет малой, если при реализации детальной планировки будут учтены условия детальной планировки и требования правовых актов;

в) по данным Регистра окружающей среды территория Koidula 8 не находится ни в охранный зоне, ни в зоне хранения, ни в месте постоянной жизни, ни в охранный зоне стационарного единичного природного объекта. Нарвский Темный сад находящийся под охраной природы расположен рядом с территорией детальной планировки по другую сторону от улицы Koidula. В Регистре окружающей среды в районе зарегистрированы места обитания видов летучих мышей II категории защиты, которые частично простираются и до территории детальной планировки. Письмом № V 6-5/13/13652-2 от 14.06.2013 г. Вирусский регион Департамента окружающей среды сообщил, что Департамент охраны окружающей среды не имеет возражений против решения детальной планировки территории Koidula 8 в городе Нарве.

г) деятельность по детальной планировке не наносит вреда здоровью, благосостоянию или имуществу людей, потому что реализации детальной планировки не сопутствуют ни существенное загрязнение воздуха, ни повышение уровня шума;

д) на территории детальной планировки нет производственной или иной экологически опасной деятельности, и поэтому не предполагается загрязнение поверхностной или грунтовой воды, что ставило бы ограничения для дальнейшей строительной деятельности. Количество мест парковки создаваемых на недвижимости меньше, чем необходимо для сооружения локального маслоуловителя;

е) планируемой деятельности не сопутствует существенное возникновение тепла, радиации или запаха. Вибрация может иметь место при строительстве зданий, а возникновение отходов связано в основном со строительной деятельностью.

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 об иницировании стратегической оценки экологических воздействий детальной планировки территории Koidula 8. Письмом № V 6-8/14/10881-2 от 27.05.2014 г. Вирусский регион Департамента окружающей среды сообщил, что не считает стратегическую оценку экологических воздействий необходимой для детальной планировки территории Koidula 8 в городе Нарве.

С учетом проведенных расчетов и позиции Вирусского региона Департамента окружающей среды от инициирования стратегической оценки экологических воздействий можно отказаться.

2. Правовые основы

2.1. В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 18 часть 1, местное самоуправление принимает решение о принятии планировки и организует её публичную демонстрацию.

2.2. В соответствии с положениями Строительного устава города Нарвы, статья 10 часть 2 пункт 1, Городское собрание принимает решение о принятии планировки.

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 проводится в ходе составления стратегического планировочного документа до введения стратегического планировочного документа правовым актом, если этот документ является детальной планировкой, на основании которой планируется деятельность, указанная в части 1 статьи 6 настоящего Закона, или планируемая деятельность предположительно имеет существенное экологическое воздействие, исходя из положений частей 2 – 4 статьи 6 настоящего Закона.

3. Решение

3.1. Принять и организовать публичную демонстрацию детальной планировки территории Koidula 8 площадью примерно 0,2 га, работа товарищества с ограниченной ответственностью RAP Arhitektid (в соответствии с приложенным основным чертежом детальной планировки – приложение 1).

3.2. Не инициировать стратегическую оценку экологического воздействия детальной планировки территории Koidula 8.

4. Прикладные положения

4.1. Поручить Департаменту Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы опубликовать решение в газете, в которой город Нарва публикует свои официальные сообщения и на сайте местного самоуправления.

4.2. Поручить Департаменту Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы организовать публикацию решения о не инициировании стратегической оценки экологических воздействий в течение 14 дней после принятия решения в официальном издании «Ametlikud Teadaanded» и в газете, в которой город Нарва публикует свои официальные сообщения.

4.3. Назначить в качестве организатора публичной демонстрации детальной планировки Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы.

4.4. Решение вступает в силу в момент сообщения.

4.5. Решение можно оспорить в Йыхвиском Доме суда Тартуского административного суда (Jaama 26, 41532 Jõhvi) в течение 30 дней, считая с момента вступления решения в силу.

Тармо Таммисте
Председатель Нарвского
городского собрания