

## НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

## РЕШЕНИЕ

Нарва

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2016 г. № \_\_\_\_\_

Инициирование составления детальной планировки земельных участков Rakvere 59, Rakvere 61, Rakvere 61a и Raju 5

### 1. Обстоятельства и ход рассмотрения

1.1. Предложение об инициировании детальной планировки представлено товариществом с ограниченной ответственностью Promelauks в лице члена правления И. Ильиной, которое в соответствии с договором № DP 01/2016, заключенным 20.05.2016 г. «Об организации и финансирования составления детальной планировки земельных участков Rakvere 59, Rakvere 61, Rakvere 61a и Raju 5» обязуется нести все расходы, связанные с составлением детальной планировки. В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 131, и с детальной планировкой строительство дороги, предусмотренной для публичного пользования, и связанных с ней сооружений, озеленения, уличного освещения и инженерных сооружений после установления детальной планировки будет входить в обязанности заинтересованного лица, т.е. товарищества с ограниченной ответственностью Promelauks.

В соответствии с представленным 27.04. 2016 г. ходатайством об инициировании детальной планировкой рассматривается возможность создания на территории детальной планировки 5 земельных участков с назначением землепользования земля малых жилых домов и 1 земельный участок с назначением землепользования коммерческая земля. Также в отношении территории планировки будет установлено право застройки для строительства до трех семейных домов и до двух коммерческих зданий. Площадь запрашиваемого земельного участка в плане составляет до 2500 м<sup>2</sup> в случае коммерческой и до 370 м<sup>2</sup> в случае земли малых жилых домов. Максимальная планируемая этажность 2/-1 этаж. Иницируемая детальная планировка земельных участков Rakvere 59, Rakvere 61, Rakvere 61a и Raju 5 должна решить вопросы организации движения (доступ и паркинг), благоустройства и озеленения территории, определить местонахождение инженерных сетей.

По действующей Общей планировке города Нарвы назначение землепользования данной территории – резервная земля малых жилых домов, земля малых жилых домов и коммерческая земля.

Иницируемая детальная планировка земельных участков Rakvere 59, Rakvere 61, Rakvere 61a и Raju 5 предварительно не содержит предложения о внесении изменений или уточнений в Общую планировку города Нарвы.

Территория детальной планировки находится в городе Нарве в городской части Sutthoff, и её площадь составляет ≈1,9 га.

Границы и контактная зона территории планировки установлены в соответствии с прилагаемой схемой местонахождения (приложение 1).

### 2. Правовые основы

2.1. В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 128 часть 1, составление детальной планировки иницирует единица местного самоуправления.

2.2. На основании положений Положения о городе Нарве пункт 4.4.29 и Строительного устава города Нарвы, с 5 часть 8 пункт 3, принятие решения об инициировании составления детальной планировки входит в компетенцию Городского собрания.

### 3. Решение

Инициировать составление детальной планировки для территории Rakvere 59, Rakvere 61, Rakvere

61a и Рају 5, в задачу которой входит создание на территории площадью  $\approx 1,9$  га в городе Нарве в городской части Sutthoff земельных участков, установление назначения землепользования и права застройки. Кроме того, детальной планировкой будет дано принципиальное решение вопросов благоустройства, озеленения, подъездных путей, паркинга и оснащения инженерными сетями.

#### 4. Исходные позиции

##### 4.1. Общие данные

Организатор: Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы;  
Планировщик: товарищество с ограниченной ответственностью Narva Ehitusprojekt (регистрационный код 11002901);

Собственник недвижимости Rakvere 59 (51101:001:0177), Rakvere 61 (51104:003:0004), Rakvere 61a (51104:003:0004) и Рају 5 (51101:001:0179) и заинтересованное лицо: товарищество с ограниченной ответственностью Promelauks (регистрационный код 10970584).

Местонахождение территории детальной планировки: городская часть Sutthoff, город Нарва;  
Порядок составления и финансирования планировки регулируется договором № DP № 01/2016 «Об организации и финансирования составления детальной планировки земельных участков Rakvere 59, Rakvere 61, Rakvere 61a и Рају 5», заключенным между организатором, заинтересованным лицом и планировщиком.

Эскиз детальной планировки должен быть представлен в Департамент Архитектуры и Городского планирования в течение 24 месяцев после вступления в силу решения об инициировании составления детальной планировки. Если в течение указанного срока не будет начато составление детальной планировки, то исходные позиции утратят силу. На основании мотивированного ходатайства заинтересованного в составлении детальной планировки лица разумный запрос, Городская управа может принять решение о продлении срока составления детальной планировки. Письменное ходатайство должно быть подано в Департамент за 30 дней до истечения срока, указанного в настоящей части.

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

- определение назначения землепользования;
- уточнение границ участка;
- 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 детальной 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.
- Установленная решением № 466/59 Нарвского Городского собрания от 29.05.2002 г. детальная планировка Rakvere 55, Puškini 37 и Puškini 39.

- Установленная решением № 99/19 Нарвского Городского собрания от 22.08.2003 г. детальная планировка Rakvere 61.
- Установленная решением № 76/18 Нарвского Городского собрания от 19.06.2003 г. детальная планировка угла улиц Rakvere и Puškini.
- Установленная решением № 41/52 Нарвского Городского собрания от 17.03.2004 г. детальная планировка Rakvere 24.
- Установленная решением № 112/38 Нарвского Городского собрания от 26.08.2004 г. детальная планировка Rakvere 71.
- Установленная решением № 83 Нарвского Городского собрания от 21.06.2012 г. детальная планировка Rakvere 71.
- Установленная решением № 120 Нарвского Городского собрания от 18.10.2012 г. детальная планировка Puškini 42 и прилегающей территории.

#### 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 инициировании 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 инициировании (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 высоты 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 земельного участка 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 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 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, 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 с правом застройки земельного участка (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 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 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 официальном издании «Ametlikud Teadaanded» и на сайте 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 (Jaama 26, 41532 Jõhvi) в течение 30 дней, считая с момента сообщения о решении.

Александр Ефимов

Председатель Нарвского Городского собрания