

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва

18.05.2017 г. № 30

Принятие и организация публичной демонстрации детальной планировки земельного участка Raekoja и прилегающей территории

1. Обстоятельства и ход рассмотрения

Предложение об инициировании детальной планировки представил Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы. Планировка была инициирована решением № 89 Нарвского Городского собрания от 26.09.2013 г. «Инициирование детальной планировки земельного участка Raekoja и прилегающей территории». Площадь земельного участка Raekoja и прилегающей территории составляет ≈2,1 га.

Планировка согласована с перечисленными в исходном задании учреждениями и лицами (Департамент охраны памятников старины, Земельный департамент, Департамент Городского хозяйства Нарвской Городской управы, Департамент Городского развития и экономики города Нарвы, акционерное общество Gaasivõrgud, акционерное общество Telia Eesti, VKG Elektrivõrgud, акционерное общество Narva Soojusvõrk, акционерное общество Narva Vesi).

28.04.2017 г. Департамент согласовал составленную товариществом с ограниченной ответственностью Artes Terrae детальную планировку земельного участка Raekoja и прилегающей территории (работа № 156DP1).

Цель представленной для принятия детальной планировки земельного участка Raekoja и прилегающей территории в соответствии с общей планировкой Старого города Нарвы – преобразовать территорию между улицами Rüütli, Suure и Vestervalli вместе с существующими зданиями Ратуши и Нарвского Колледжа Тартуского университета в административный и образовательный центр Старого города с общегородским значением. Там предусматривается возведение нового здания Городской управы.

Требование планирования центра – определение местонахождения, раскопок и принятие в эксплуатацию исторической улицы Helsingi в качестве улицы. После выяснения местонахождения исторической улицы Helsingi и Западной стены уточнить посредством археологических исследований исторические границы земельного участка Rüütli 5, в случае необходимости можно уточнить и границы земельных участков остальной территории планировки.

На позиции 1 запланировано возведение нового здания Городской управы. Запланированная максимально разрешенная площадь в плане 2715 м² позволит решить необходимые для Городской управы помещения с объемом двухэтажного или более высокого здания. Можно возвести здание высотой до четырех этажей, площадь-брутто которого до двух раз превышает потребность Городской управы. На первом этаже здания рекомендуется создать коммерческие площади, ориентированные на общественность (до 20% площади-брутто). В части территории застройки со стороны ул. Viru может быть устроена подземная парковка. Ул. Viru находится на рельефе ул. Rüütli на 3 м ниже, вследствие чего парковочный этаж можно устроить дополнительно к четырем полностью наземным этажам.

На позиции 3 планируются, в соответствии с Общей планировкой, здания с общественной функцией высотой до 4-х этажей, на первых этажах которых рекомендуется создать коммерческие площади, ориентированные общественности (до 20% площади-брутто).

Землепользование Rüütli 5, в соответствии с Общей планировкой – территория общественных зданий, нынешнее назначение кадастровой единицы – коммерческая земля. Посредством детальной планировки предоставлена возможность строительства на земельном участке зданий с общественной

функцией высотой до 4-х этажей, также коммерческие здания и соответствующие функции комбинировать.

На позиции 4 сохранится существующее здание ратуши. На позиции 4 на площадке за ратушей, исходя из Общей планировки Старого города, запланирована парковка (20 мест), эта парковка запланирована как временная и будет ликвидирована после строительства парковок на позициях 1 и 2.

На позиции 5 рядом с ул. Viigi планируется одноэтажное коммерческое здание, а за ним, на земельном участке позиции 2, также одноэтажное здание парковки. Крыши зданий на позициях 5 и 2 должны остаться на поверхности площади Stockholmi, и следует интегрировать в состав указанной площади. Высоту крыш на позициях 2 и 5 следует уточнить в связи с археологическими исследованиями с высотой раскапываемой улицы Helsingi и создаваемой площади Stockholmi.

На позиции 8 предусматривается восстановление здания исторической важности рядом с ул. Rüütli в прежнем местонахождении и в прежнем объеме. Точное местонахождение здания следует выяснить посредством археологических исследований.

На позициях 2, 4, 5 и 9 для обнаружения наилучшего архитектурного решения застройки (за исключением здания Ратуши на позиции 4) и внешнего пространства следует в сотрудничестве с Нарвской Городской управой провести общий архитектурный конкурс.

Для обнаружения наилучшего архитектурного решения застройки и внешнего пространства остальной территории планировки (позиции 1, 3, 6 и ул. Rüütli 5) следует в сотрудничестве с Нарвской Городской управой провести общий или по каждому объекту архитектурный конкурс

Новые объемы зданий должны быть как по объему, так и визуально классифицированы, исходя из довоенной структуры и характера застройки того же района. В классификации фасадов фронта зданий маркировать по возможности много довоенных зданий с учетом их прежнего расположения и ритма уличной стены. Избегать больших массивных блоков зданий с линией конька на одинаковой высоте, по возможности планировать здания по объему в части высот варьируемыми. Архитектурный язык зданий должен быть, в то же время, современным. Для зданий планировать скатные крыши, избегать решений с отлогими крышами. Уклон крыши должен быть более 30 градусов.

Все земляные работы на территории планировки допускаются только после археологических исследований или под археологическим надзором на основании разрешения, выданного Департаментом охраны памятников старины.

Посредством детальной планировки решаются, в частности, вопросы благоустройства и озеленения территории, устанавливается местонахождение инженерных сетей.

Поскольку территория планировки находится в Старом городе Нарвы, то за основание составления детальной планировки принимаются предварительные археологические исследования и особые условия охраны памятников старины, которые следует осуществить после инициирования планировки и до представления эскизного решения.

Принимаемая детальная планировка земельного участка Raekoja и прилегающей территории согласуется с Общей планировкой Старого города Нарвы.

В ходе рассмотрения Общей планировки Старого города Нарвы составлен отчет по стратегической оценке экологических воздействий. Поскольку принимаемая детальная планировка земельного участка Raekoja и прилегающей территории не содержит предложения по изменению или уточнению действующей Общей планировки, то отдельно составление стратегической оценки экологических воздействий не требуется.

2. Правовые основы

2.1 В соответствии с Законом о применении Строительного кодекса и Закона о планировании, статья 1 часть 1, планировки, инициированные до вступления настоящего Закона, доводятся до конца, исходя из требований действовавшего до сих пор Закона о планировании, за исключением случаев, указанных в частях 2 и 3 настоящей статьи.

2.2 В соответствии с положениями действовавшего до 01.07.2015 г. Закона о планировании, статья 18 часть 1, местное самоуправление принимает решение принять детальную планировку и организовать ее публичную демонстрацию.

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

3. Решение

Принять детальную планировку земельного участка Raekoja и прилегающей территории площадью $\approx 2,1$ га и организовать ее публичную демонстрацию, (работа № 156DP1 товарищества с ограниченной ответственностью Artes Terrae) в соответствии с прилагаемым основным чертежом – приложение 1.

4. Прикладные положения

4.1 Поручить Департаменту Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы опубликовать решение в газетах «Põhjarannik» и «Город» и на сайте Департамента.

4.2 Решение вступает в силу в момент сообщения.

4.3 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.

Александр Ефимов

Председатель Нарвского городского собрания