

Анализ возможностей застройки на участке

X tee 2, XX

Составитель: Ivan Gavrilov
Консультант
Дипломированный архитектор, уровень 7
Номер удостоверения E004675
OÜ Vanarc

Номер работы: 2309xxxx
xx.09.2023

Заказчик: *Юридическое лицо*

ЭТО ПРИМЕР ОТЧЁТА, В КОТОРОМ СКРЫТЫ ДАННЫЕ ЗАКАЗЧИКА И ОБЪЕКТА

Оглавление

1. Существующая ситуация.....	3
2. Общая планировка.....	4
2.1 Необходимость детальной планировки.....	4
3. Детальные планировки	5
4. Действующие ограничения	6
5. Возможности застройки	8
5.1 Количество мест в пансионате	8
6. Обеспечение техническими сетями и дорогами.....	9
5.1 Технические сети.....	9
5.2 Дороги	9
7. Риски	10
7.1 Процедурный риск	10
7.2 Взятие обязательств	11
7.3 Пропускная способность сетей	11
8. Выводы.....	11

Приложения:

1. Выдержка из крепостной книги
2. Выдержка из заявки на детальную планировку XX 11
3. Выдержка из заявки на детальную планировку XX 19
4. Паспорт водяной скважины
5. Инструкция Департамента спасения о зданиях опеки

1. Существующая ситуация

Объектом анализа является кадастровая единица по адресу X tee 2, XX küla, Harku vald (19812:XXX:XXXX). На участке есть официально внесенные в регистр строения:

Код строений	Объем	Тип	Площадь	Состояние	Дата	Статус
XXXXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
XXXXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
XXXXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
XXXXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX

Выдержка из реестра строений www.ehr.ee

Объект внесен в крепостную книгу как единый лот за номером регистра XX, в составе которого один участок земли площадью XX м². Владельцем земли является XX OÜ.

На участок действует ипотека в пользу LHV Pank на общую сумму XX 000 €.

На участке действует 2 бессрочных права пользования для оперирования техническими сетями - в пользу OÜ Jaotusvõrk на основании договора от XX.XX.2005 и в пользу Enefit Connect OÜ на основании договора от XX.XX.2019. [Названных договоров нет в открытом доступе и с ними рекомендовано ознакомиться до покупки.](#)

На участке также действует принудительное владение технической сетью AS Lahevesi. Так как принудительные владения не вносятся в крепостную книгу, это ограничение подробнее описано в главе 4.

Целевое назначение участка 100% Ärimaa.

Выдержка из крепостной книги приложена к отчету.

2. Общая планировка

На участке действует общая планировка волости Харку от 2017 года. В соответствии с общей планировкой участок находится в зоне коммерческой застройки "Ärimaa":



Выдержка из общей планировки волости Харку от 2007 года

В соответствии с общей планировкой коммерческая земля включает в себя в "том числе и функции, направленные на социальное обеспечение, такие как дома престарелых"¹.

Таким образом планируемая функция находится в хорошем соответствии с общей планировкой. При этом следует учитывать, что на основании общей планировки коммерческая функция земли должна быть "уточнена" - уточненной функцией может среди прочего быть обеспечение досуга и отдыха или социально направленная коммерческая деятельность - при этом для уточнения функции требуется детальная планировка.

2.1 Необходимость детальной планировки

На основании общей планировки волости Харку детальная планировка требуется в следующих случаях, применимых к данному участку:

- во всех зонах плотной застройки (за исключением частных случаев, неактуальных по отношению к объекту анализа)
- на любой земле с целевым назначением Ärimaa
- в случае объекта повышенного общественного интереса (практически любая социальная и культурно-образовательная функция)

Таким образом **практически неизбежно составление детальной планировки** для реализации запланированного объекта. Этого можно попытаться избежать, если не расширять здание, аргументував таким образом, что вся деятельность происходит внутри существующего объема и это не является развитием земли в понятии общей планировки. В таком случае потребуется ограничиться

¹ Harku valla üldplaneeringu seletuskiri, p2.2

строительной деятельностью, не требующей разрешения на строительство - т.е. максимум ремонт здания. Однако это приведет к последующим трудностям с получением разрешения на эксплуатацию.

Учитывая необходимость "уточнения" коммерческой функции, расположения парковки и благоустройства, а также обеспечения доступа к зеленой зоне, есть основание заключить, что местная управа в итоге все равно потребует детальную планировку.

При составлении детальной планировки требуется обеспечить соответствие окружающему мильё, в том числе **не превышать высоту застройки 12 м и сохранить 70% озеленения от площади участка**. Заборов требуется "по возможности" избегать - в случае крайней необходимости по согласованию с волостью можно поставить прозрачную сетку.

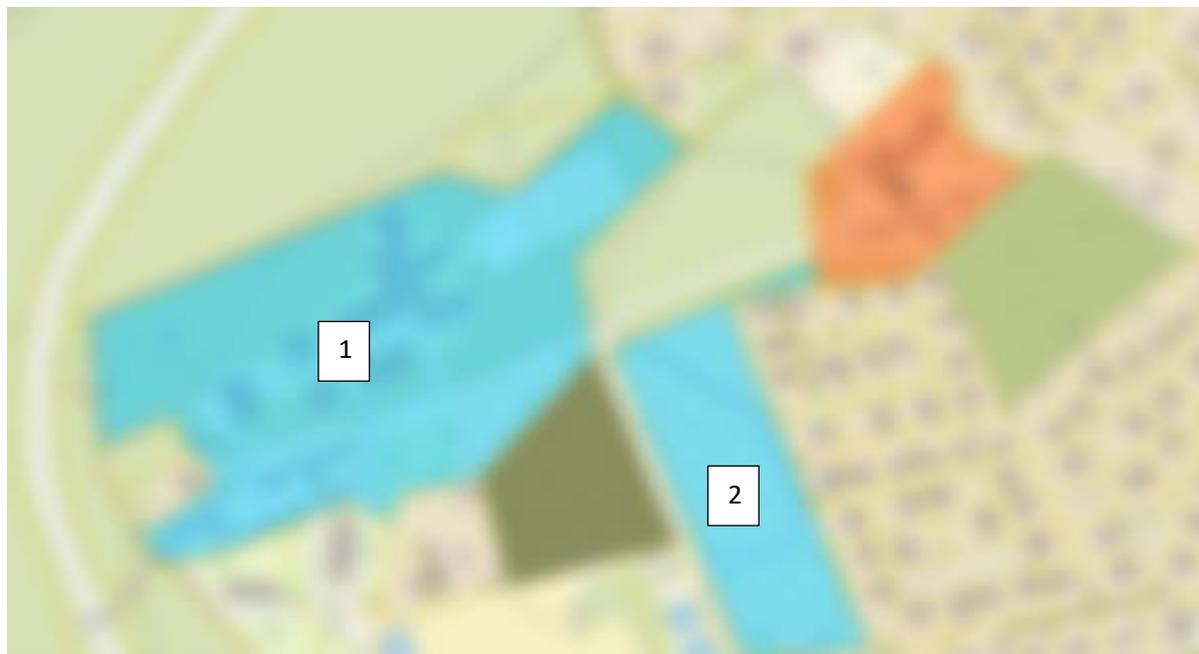
Участок напрямую граничит с зеленой зоной, которой присвоен статус земли досуга и отдыха, к которому требуется обеспечить как минимум пешеходный доступ, который на сегодня обеспечен через территорию анализируемого участка.

Действующая тематическая планировка² не содержит дополнительных условий.

3. Детальные планировки

На участке в XX году по заявке XX OÜ инициирована детальная планировка с целью выделить в отдельный участок землю под водяной скважиной. Никаких продвижений по этой детальной планировке с XX года не было и на сегодня ее можно считать неактуальной. Других детальных планировок на участке нет.

В непосредственной близости подано две заявки на детальные планировки, которые могут в будущем повлиять на сложившуюся среду и застройку:



Выдержка из сводной карты детальных планировок - находящиеся в рассмотрении заявления 1 и 2. Участок X tee 2 отмечен красным

² HARKU VALLA EHITUSTINGIMUSI, MILJÖÖVÄÄRTUSLIKKE ALASID JA VÄÄRTUSLIKKE MAASTIKKE MÄÄRAV NING TIHEHOONESTUSALASID TÄPSUSTAV TEEMAPLANEERING

1. XX 11 (заявка от XX.XX.2020) с целью "рассмотреть возможность" застройки участка многоквартирными домами, что не в полной мере соответствует общей планировке волости

2. XX 19 (заявка от XX.XX.2020) с целью разделения на жилые участки

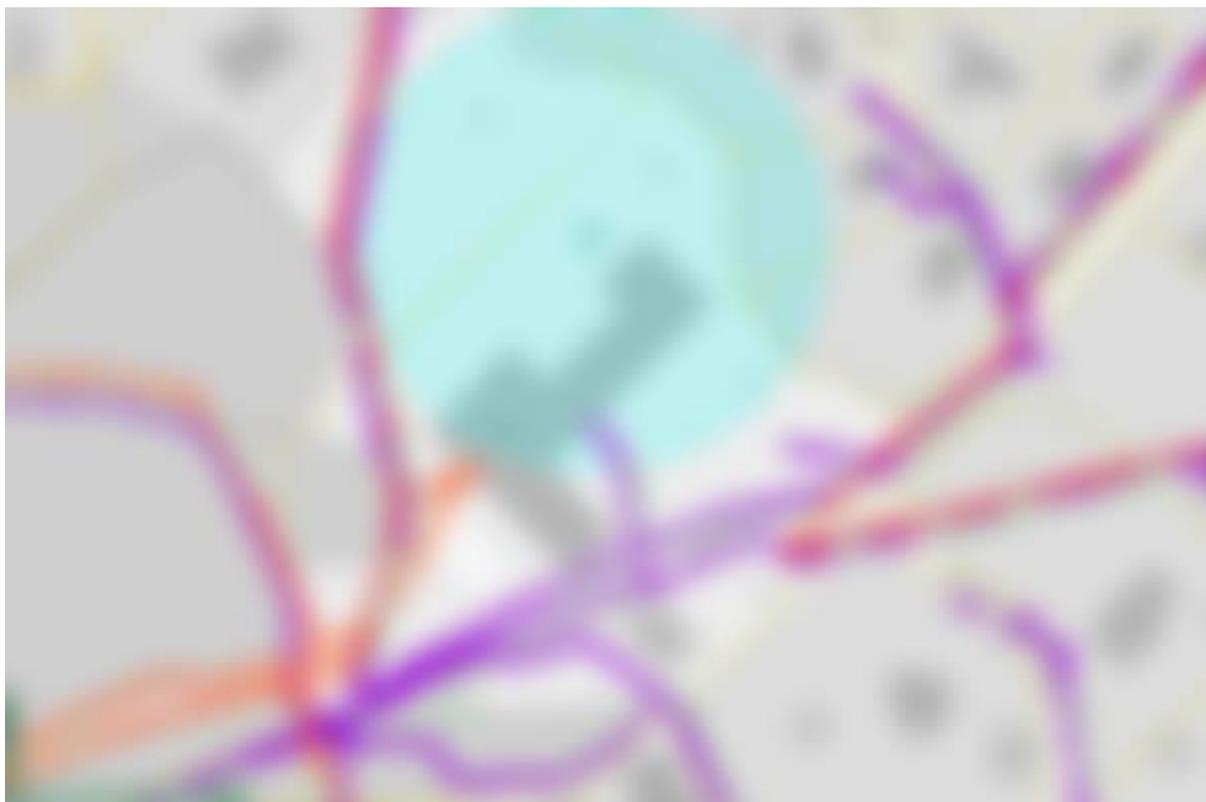
Управа Харку по состоянию на 2021 год не согласилась инициировать детальную планировку XX 11 и согласилась инициировать XX 19 с условием, что владелец выстроит асфальтированную улицу XX от XX tee на север. На сегодня обе планировки не инициированы.

Материалы указанных планировок приложены к отчету.

4. Действующие ограничения

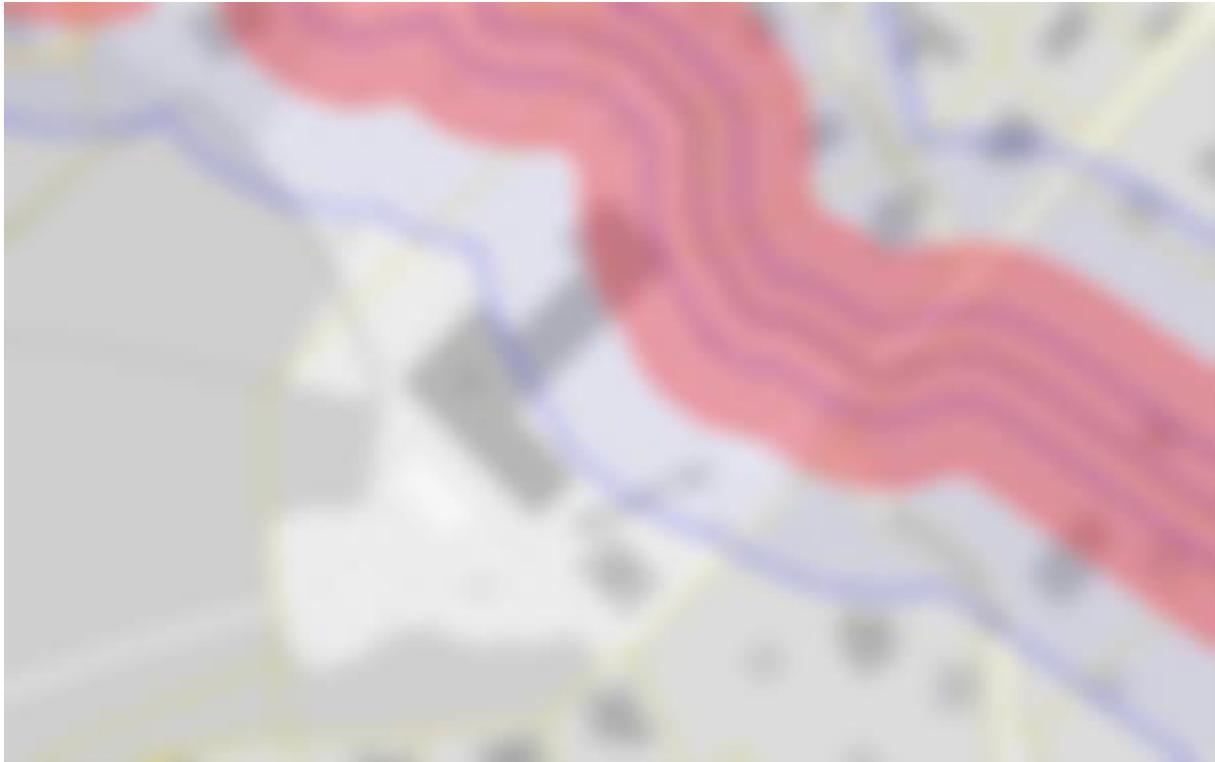
На участке действуют различные природоохранные и технологические ограничения, такие как: защитные пояса ручья XX, защитные пояса различных коммуникаций (в основном под и вдоль дороги), а также **принудительное владение** в пользу AS Lahe Vesi.

На участке присутствует имеющая статус "рабочей" водяная скважина (паспорт приложен к отчету), расположенная очень близко к зданию, что не соответствует ни одному сегодняшнему нормативу. Защитный пояс скважины покрывает большую часть здания и сильно ограничивает возможности какого-либо расширения. Если эта скважина в будущем не будет использоваться, **рекомендуется ее ликвидировать, чтобы избавиться от ненужного ограничения.**



Выдержка из карты ограничений: защитные пояса техносетей, за исключением водяной скважины, не влияют объективно на право застройки

Значительная часть здания расположена в зоне запрета строительства ручья XX. В этой зоне какое-либо расширение здания исключено. С зоной запрета связан **один из рисков детальной планировки** - Департамент окружающей среды может потребовать в ходе планировки уменьшить зону запрета, что сильно удлинняет процесс планировки.



Выдержка из карты ограничений: значительная часть здания расположена в зоне запрета строительства ручья XX

Внимание следует обратить на присутствие зоны "принудительного владения" (sundvaldus) вдоль дороги. С большой вероятностью в этой зоне проложены технические сети водоканала AS Lahe Vesi.



Выдержка из карты ограничений. Зона принудительного владения отмечена желтым

Информации об этом "принудительном владении" нет в крепостной книге. Нужно иметь в виду, что принудительное владение это форма сервитуда, которая указывает на то, что при его установлении не была достигнута договоренность, устраивающая владельца земли, а также, возможно, был вовлечен и судебный процесс. Информацию о конкретном участке получить не удалось и на это следует обратить внимание при заключении сделки.

На участке нет прочих действующих ограничений, влияющих на строительное право.

5. Возможности застройки

Исходя из условий общей планировки и действующих ограничений, можно считать главными факторами, влияющими на строительное право, следующее:

- 1) значительная часть участка (около 2800 м²) занята поясом запрета строительства ручья ХХ
- 2) через участок проходит сквозная дорога, обремененная принудительным владением технотрасс
- 3) на участке требуется сохранить 70% озеленения от площади, т.е. 8884 м², при этом с большой вероятностью потребуются сохранить взрослые деревья
- 4) существующие здания занимают 1534 м² на участке

Таким образом без учета существующих дорог и парковок на участке для развития доступно примерно 2273 м². В эту цифру нужно будет уместить проезжую часть, парковку, пешеходные дорожки, любые новые строения и пристройки.

При расчете парковочных мест требуется исходить из норматива **1 место на 170 м²** брутто площади здания, что в условиях уже присутствующей застройки потребует 18...20 мест и будет еще больше, если здания будут расширяться. На 20 парковочных мест требуется около 460 м².

Исходя из этого, можно реалистично рассчитывать на примерно половину названной площади под расширение здания - т.е. около 1100 м² застройки. Эту площадь возможно компактно расположить, например, к юго-западу от существующего здания. Следует учитывать, что это практически удваивает существующий объем здания, что 1) потребует еще в два раза больше парковочных мест (расположение которых на участке не представляется возможным) и 2) может являться непропорциональным в сложившейся среде с точки зрения управы, т.е. реалистичный конечный объем, скорее всего, будет меньше.

Точное решение площадей и парковок следует разработать в детальной планировке.

5.1 Количество мест в пансионате

В учреждениях опеки жилые комнаты постояльцев занимают как правило не более 50% от общей площади здания, т.е. примерно 850 м² от общей площади двух существующих зданий. В соответствии с законом об учреждениях опеки³ для взрослых **минимальный размер комнаты на одного человека - 8 м², на двоих - 12 м²** и далее 12 м² + 6 м² на каждое постельное место, если в комнате более 2 человек.

³ Täiskasvanute hoolekandeesutuse tervisekaitsenõuded
<https://www.riigiteataja.ee/akt/94912?leiaKehtiv>

При максимальной программе двухместных комнат в двух зданиях можно было бы расположить до 70 комнат. Учитывая геометрию и этажность зданий, реалистично вряд ли возможно расположить в двух здания более 40...45 двухместных комнат.

Основные требования к программе помещений подобных учреждений прописаны в параграфах 5, 6 и 10 закона об учреждениях опеки⁴.

Следует также обратить внимание на требования к помещениям и эвакуационным путям, описанным в специальной инструкции⁵ Департамента спасения о зданиях опеки. Эта инструкция действует параллельно с общими стандартами пожарной безопасности и приложена к отчету.

6. Обеспечение техническими сетями и дорогами

5.1 Технические сети

Прямо на участке находится **электростанция XX:(Tabasalu)**, обеспечивающая действующее подключение. В открытых данных Elektrilevi и Elering нет информации о мощности и резерве подстанции.

На участке имеется действующее подключение к **сети связи**.

Действующих подключений к центральному водоканалу нет. Участок входит в зону, где "в перспективе" предусмотрена центральная канализация. Судя по данным соседских детальных планировок, под дорогой уже проложены трассы воды и канализации, но нет данных о пунктах подключения и мощности трасс.

Ближайший **пожарный гидрант** находится непосредственно рядом с въездом на участок по другую сторону ручья.

Отопление возможно обеспечить только локальными источниками.

5.2 Дороги

На сегодня к участку **отсутствует доступ по дороге общего пользования**. Это распространенная проблема в волости Харку, где множество дорог находится в частной собственности. Волость Харку приступила к составлению специальной тематической планировки для решения этого вопроса, но этот процесс находится в очень ранней стадии.

Для получения гарантии, что открытый доступ к участку возможен - в том числе 24/7 беспрепятственный доступ для оперативных служб - а также для выяснения ситуации с обслуживанием дорог требуется консультироваться с владельцем и/или волостью, так как **ни одного конкретного права пользования не внесено в доступные регистры и невозможно определить условия договоренностей**, которые сегодня регулируют доступ к участку.

⁴ Täiskasvanute hoolekandeesutuse tervisekaitsenõuded
<https://www.riigiteataja.ee/akt/94912?leiaKehtiv>

⁵ HAIGLATE JA HOOLDEKODUDE PROJEKTEERIMISE JUHIS

<https://www.rescue.ee/files/2018-09/haiglate-ja-hooldekodude-projekteerimise-juhis-small-.pdf?ce93c105e6>

Известно, что волость требует от застройщика детальной планировки XX 19 выстроить асфальтированную часть XX tee начиная от XX tee. По имеющимся данным отрезок между XX tee и XX tee также не заасфальтирован как минимум частично. Тем не менее это направление доступа кажется более перспективным, чем с востока, так как требует договоренностей с владельцем только одного участка, который все равно не подлежит застройке, а далее обеспечен общественный доступ вплоть до государственного шоссе.



Выдержка из карты формы владения: доступ по муниципальной дороге XX tee с юго-запада отрезан находящимся в частной собственности участком XX tee 7. Доступ с востока по муниципальной дороге отрезан от основной сети общественных дорог, так как XX tee и XX tee находятся в частной собственности.

7. Риски

Как указано в главе 2.1, составление детальной планировки для данного объекта практически неизбежно, и основные риски связаны с делопроизводством детальной планировки.

7.1 Процедурный риск

Инициация детальной планировки не гарантирует её последующее утверждение. Составление планировки - это общественный процесс, в котором придется иметь дело с протестами и интересами третьих сторон. Кроме того, невозможно предусмотреть требования, которые выставят к планировке различные согласующие инстанции - например, если Департамент окружающей среды потребует уменьшения защитного пояса ручья, то и без того длительное делопроизводство еще более затянется.

Риск затянутости делопроизводства исходит также из того, что **волость Харку не обладает административным ресурсом** для быстрого проведения детальных планировок.

В дополнение к этому общая планировка не называет достаточно четких рамок для права застройки участка, что оставляет многое **на усмотрение волостной управы**.

7.2 Взятие обязательств

Детальная планировка составляется при условии наличия договора с волостью об участии в выстраивании социальной и технической инфраструктуры - в первую очередь это касается дорог. Это условие распространяется, в основном, на застройщиков жилой недвижимости и может быть не критично, так как сам планируемый объект уже социально направлен.

7.3 Пропускная способность сетей

Нет данных о резерве в сети воды и канализации. Существует риск, что значительное потребление в здании с большим количеством постояльцев потребует широкомасштабной реконструкции сетей.

Вышеуказанные риски возможно минимизировать предварительным диалогом с волостной управой и операторами сетей.

8. Выводы

На участке действует исходящее из общей планировки строительное право, которое недостаточно точно определено, что практически не дает управе возможности выдать условия на проектирование. **Учитывая, что на основании общей планировки выполнены как минимум три условия, требующие на этом участке детальную планировку, следует считать, что составление таковой неизбежно.**

При составлении детальной планировки можно рассчитывать на **умеренное расширение здания** в прелюдах того, какое количество парковочных мест и благоустройства можно расположить на участке. Вряд ли реалистично рассчитывать на более, чем 40...45 двухместных комнат в объеме существующих зданий. При расширении это число можно увеличить.

Следует считаться с необходимостью ликвидировать защитный пояс скважины, сохранить 70% озеленения от площади участка и, возможно, уменьшить защитный пояс ручья XX.

Отдельного внимания требует **доступ с дороги общего пользования** и доступность технических сетей.

Перед покупкой рекомендуется ознакомиться с договорами и бессрочных правах пользования (см главу 1), решением об установлении принудительного владения (см 4) и с любыми договоренностями о доступе на участок по частным дорогам.