

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

1. Характеристика планируемого развития территории

Территория, в отношении которой разрабатывается проект планировки, расположена в дер. Волково Кузёмкинского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

Территория проектирования расположена в границах кадастрового квартала 47:20:0604004 и ограничена:

– с севера, запада и востока - границами населённого пункта – деревня Волково;

– с юга – существующей автомобильной дорогой общего пользования Куземкинского поселения, дер. Волково, улица Лесная.

В таблице 1 представлена характеристика планируемого развития территории.

Таблица 1. Характеристика планируемого развития территории

№ п.п.	Показатели планируемого развития территории	Единица измерения	Количество
1	Общая площадь территории в границах проектирования	кв. м	27112
2	Площадь в границах элементов планировочной структуры	кв. м	19951
2.1	Площадь территории для застройки индивидуальными жилыми домами	кв. м	15523
2.2	Площадь территории для размещения объектов коммунального обслуживания	кв. м	662
2.3	Внутриквартальная территория общего пользования	кв. м	3766
3	Площадь территории транспортной и инженерной инфраструктуры	кв. м	10342
4	Площадь озеленённой территории: - благоустройство - улично-дорожная сеть	кв. м	3818: 717 3101
5	Максимальный процент застройки в границах земельного участка ИЖС	%	20
6	Планируемая численность населения	чел.	70
7	Плотность населения	чел./га	24

№ п.п.	Показатели планируемого развития территории	Единица измерения	Количество
8	Минимальное расстояние от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений	м	5
9	Минимальное расстояние от красных линий проездов до зданий, строений, сооружений	м	3
10	Количество планируемых земельных участков, в том числе: - земельных участков для размещения ИЖС - земельных участков для обслуживания территории	шт.	21: 14 7
11	Количество мест для хранения автомобилей	Машино-места	14

2. Характеристика объектов капитального строительства

В таблице 2 представлена характеристика объектов капитального строительства.

Таблица 2. Характеристика объектов капитального строительства

№ п.п.	Условный номер образуемого /изменяемого земельного участка	Площадь застройки земельного участка, кв. м	Назначение объекта капитального строительства	Максимальная площадь здания, кв. м.	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений
Зона планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства					
1	:ЗУ1	260	Индивидуальный жилой дом	780	3 эт.
2	:ЗУ2	240	Индивидуальный жилой дом	720	3 эт.
3	:ЗУ3	200	Индивидуальный жилой дом	600	3 эт.
4	:ЗУ4	200	Индивидуальный жилой дом	600	3 эт.
5	:ЗУ5	243	Индивидуальный жилой дом	729	3 эт.
6	:ЗУ6	200	Индивидуальный жилой дом	600	3 эт.
7	:ЗУ7	200	Индивидуальный жилой дом	600	3 эт.
8	:ЗУ8	196	Индивидуальный жилой дом	588	3 эт.
9	:ЗУ9	200	Индивидуальный жилой дом	600	3 эт.
10	:ЗУ10	200	Индивидуальный жилой дом	600	3 эт.
11	:ЗУ11	254	Индивидуальный жилой дом	762	3 эт.
12	:ЗУ12	249	Индивидуальный жилой дом	747	3 эт.

№ п.п.	Условный номер образуемого /изменяемого земельного участка	Площадь застройки земельного участка, кв. м	Назначение объекта капитального строительства	Максимальная площадь здания, кв. м.	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений
13	:ЗУ13	248	Индивидуальный жилой дом	744	3 эт.
14	:ЗУ14	215	Индивидуальный жилой дом	645	3 эт.
Зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания					
15	:ЗУ16	562	ЛОС	-	-
16	:ЗУ17	100	Трансформаторная подстанция	-	-
Зона планируемого размещения участков (территории общего пользования):					
17	:ЗУ18	7160	Улично-дорожная сеть, объекты инженерной инфраструктуры	-	-
18	:ЗУ19	827	Внутриквартальный проезд, объекты инженерной инфраструктуры	-	-
19	:ЗУ20	1170	Внутриквартальный проезд, объекты инженерной инфраструктуры	-	-
20	:ЗУ21	992	Внутриквартальный проезд, объекты инженерной инфраструктуры	-	-

3. Характеристика планируемого развития систем социального обеспечения

Размещение объектов социального обслуживания на территории проектирования не планируется. Для решения задачи удовлетворения потребностей жителей в учреждениях социального обслуживания предполагается использовать существующие объекты и учреждения, с учётом допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения в соответствии с п. 2.1.2. МНГП ЛО.

Обеспечение потребностей жителей в границах рассматриваемой территории дошкольными образовательными и общеобразовательными организациями и учреждениями, планируется за счет использования существующих учреждений:

– Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад дер. Б. Кузёмкино» - Ленинградская область, Кингисеппский район, дер. Большое Кузёмкино; транспортная доступность - 15 минут.

– Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Кракольская средняя общеобразовательная школа» - Ленинградская область, Кингисеппский район, пос. Усть-Луга, квартал Ленрыба, ул. Школьная, д. 10; транспортная доступность – 30 минут.

Подтверждение обеспеченности населения местами – 100 %.

Ближайшее амбулаторно-поликлиническое учреждение - «ГБУЗ ЛО «Кингисеппская МБ», Кузёмкинская врачебная амбулатория» - Ленинградская область, Кингисеппский район, Кузёмкинское сельское поселение, деревня Большое Кузёмкино, мкр. Центральный, 24; транспортная доступность – 15 минут.

Для обеспечения пожарной безопасности на территории Кингисеппского района создан филиал ГКУ ЛО «Ленинградская областная противопожарно-спасательная служба» «Отряд государственной противопожарной службы Кингисеппского района».

Ближайшая к территории проектирования пожарная часть № 124, входящая в состав ОГПС Кингисеппского района, расположена по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский район, г. Кингисепп, ул. Октябрьская д. 11; транспортная доступность - 40 минут;

В соответствии с материалами генерального плана МО «Кузёмкинское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области планируется размещение пожарного поста в районе д. Калливере; ориентировочная транспортная доступность - 12 минут.

Ближайший к территории проектирования участковый пункт полиции № 6 ОМВД России по Кингисеппскому району Ленинградской области, расположен по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский район, д. Большое Кузёмкино, д. 18, транспортная доступность до 15 минут.

Ближайший к территории проектирования объект торговли располагается по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский район, Кузёмкинское сельское поселение, деревня Большое Кузёмкино, д. 8; транспортная доступность - 13 минут.

Существующие объекты культуры и спорта, а также организация библиотечного обслуживания населения осуществляется в МБУ «Культурно-досуговый центр «НАРУСИ» - Ленинградская область, Кингисеппский район, дер. Большое Кузёмкино, мкр. Центральный, д.10, транспортная доступность 12 минут.

Проектом планировки, в границах проектирования, предусмотрен:

– земельный участок с условным номером 15, площадью 777 кв. м. для размещения необходимых площадок - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой.

Таблица 3. Расчёт минимальной площади объектов благоустройства

Условный номер образуемого земельного участка ОКС	Расчетная численность населения, чел.	Нормативная площадь благоустройства (в соответствии с п. 2.6.10 МНП ЛО)	Расчетная площадь, кв. м	Фактическая площадь, кв. м
:ЗУ15	70	Удельный размер площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 кв. м / чел.	49	В границах земельного участка :ЗУ15 – 777 кв. м.
		Удельный размер площадок для занятий физкультурой – 2,0 кв. м / чел.	140	
		Удельный размер площадок для отдыха взрослого населения - 0,1 кв. м / чел.	7	
		Удельный размер площадок для выгула собак - 0,1 кв. м / чел.	7	
:ЗУ18		Удельный размер площадок для хозяйственных целей, в том числе контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора – 0,03 кв. м / чел.	2	В границах земельного участка :ЗУ18 – 7160 кв. м.
ИТОГО по объектам благоустройства:			205	

4. Характеристика планируемого развития систем транспортного обслуживания

В границах проектирования предусматривается организация элементов улично-дорожной сети:

- местная улица - 0,4 км;
- внутриквартальные проезды – 0,2 км.

По всей территории проектирования планируется устройство улично-дорожной сети по ширине между границами участков не менее 15 м, с проезжей частью шириной 6 м и обустройство тротуаров с одной или двух сторон шириной 1,5 м.

Проектными решениями обеспечен беспрепятственный подъезд пожарных автомобилей к пожарному водоему. Размеры площадки 12x12 м, чтобы автомобиль мог развернуться.

Хранение автотранспорта предлагается предусмотреть непосредственно в границах участков индивидуальных жилых домов.

Планировочное решение территории застройки индивидуальными жилыми домами обеспечивает проезд автотранспорта ко всем участкам.

Размещение проездов за границей территории проектирования, на землях неразграниченной муниципальной собственности, осуществляется Администрацией Куземкинского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области в соответствии с п. 12 Постановления Правительства Российской Федерации №1300 от 03.12.2014 г. «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов».

По автомобильной дороге общего пользования регионального значения «Лужицы –Первое Мая» проходит существующий маршрут общественного транспорта, ближайший остановочный пункт – д. Волково (остановка автобуса № 73А и 73Б). В связи с увеличением перспективной численности населения д. Волково Куземкинского сельского поселения Кингисеппского района Ленинградской области, Администрацией муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области (письмо № 07-2788 от 21.09.2023 г.), будет рассмотрен вопрос организации маршрута общественного транспорта до д. Волково при корректировке программы комплексного развития транспортной инфраструктуры (ПКРТИ).

5. Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения

Электроснабжение

В соответствии с исходными данными ПАО «Россети Ленэнерго» от 04.07.2023 г. № ЛЭ/16-50/1285 технологическое присоединение объектов капитального строительства, планируемых к размещению на рассматриваемой территории, с максимальной мощностью 49,0 кВт к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» возможно от распределительной сети ПС 35 кВ Кейкино (ПС 18) не ранее 2024 года при условии заключения договора об осуществлении технологического присоединения не позднее, чем за 1 год до необходимого срока присоединения.

Общая мощность – 43,8 кВт, рассчитанная в рамках разработки проекта планировки территории, не больше заявленной мощности в Технических условиях.

В рамках освоения рассматриваемой территории, в части электроснабжения, проектом предусматривается:

- строительство новой кабельной линии 10 кВ, проходящей в границах проектирования, до планируемой трансформаторной подстанции;
- строительство новых воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ от планируемой ТП 10/0,4 кВ, вдоль планируемых улиц, для подключения планируемых объектов капитального строительства;
- строительство новой трансформаторной подстанции (1 шт.) с трансформаторной мощностью 1х63 кВА (участок :ЗУ17, площадь 100 кв. м).

Водоснабжение и водоотведение

В соответствии с письмом ГУП «Леноблводоканал» №исх-21793/2023 от 16.06.2023 г., подключение к сетям водоснабжения и/или водоотведения объектов капитального строительства, планируемых к размещению на рассматриваемой территории, отсутствует в силу их отсутствия. Мероприятиями генерального плана муниципального образования «Кузёмкинское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области развитие централизованного водоснабжения и водоотведения в граница проектирования не предусматривается. При этом организация централизованного водоснабжения в д. Волково Кузёмкинского сельского поселения в соответствии со «Схемой водоснабжения и водоотведения муниципального образования «Кузёмкинское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области до 2029 г.», утвержденной Постановлением Администрации «Кузёмкинское сельское поселение» №105 от 05.07.2022 г., не запланирована.

Объём воды на хозяйственно-питьевые нужды в сутки наибольшего водопотребления составляет 27,46 м³/сут. Подачу воды для существующей и новой застройки, в соответствии с мероприятиями генерального плана Кузёмкинское сельское поселение, предлагается обеспечить за счет использования на каждом участке локального водозабора – скважин либо за счет привозной воды.

В соответствии со ст. 19 Закона РФ «О недрах» от 21.02.1992 № 2395-1, собственники земельных участков, имеют право осуществлять в границах данных земельных участков без применения взрывных работ использование для собственных нужд общераспространенных полезных ископаемых, имеющих в границах земельного участка и не числящихся на государственном балансе, подземных вод, объем извлечения которых должен составлять не более 100 кубических метров в сутки, из водоносных горизонтов, не являющихся источниками централизованного водоснабжения и расположенных над водоносными горизонтами, являющимися источниками централизованного водоснабжения, а также строительство подземных сооружений на глубину до пяти метров в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

На этапе подготовки проектов строительства скважин будут разработаны мероприятия по очистке воды, в том числе соответствие качества воды требованиям СанПин 2.1.3684-21.

Гидрогеологические условия рассматриваемой территории характеризуются наличием горизонта грунтовых вод со свободной поверхностью. Уровень грунтовых вод зафиксирован на глубинах 1,4 – 1,8 м, на абс. отметках 2,7 – 2,9 м.

В связи с отсутствием в дер. Волково централизованных сетей водоснабжения, для обеспечения наружного пожаротушения, в границах проектирования, в соответствии с требованиями СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного

водоснабжения. Требования пожарной безопасности», предусматривается дополнительно к существующему пожарному резервуару размещение еще одного, оборудованного подъездом для забора воды пожарными машинами.

В настоящее время на рассматриваемой территории очистка поверхностного стока не производится, неорганизованный поверхностный отвод дождевых и талых вод производится через дренажные каналы в существующие ручьи и реку Россонь и систему открытых мелиоративных каналов, расположенных по границам рассматриваемой территории.

Водоотведение хозяйственно-бытовых сточных вод в объеме 16,10 м³/сут. от новой застройки, в соответствии с мероприятиями в части водоотведения планируется осуществить за счет оборудования на каждом земельном участке индивидуального локального очистного сооружения (септика), с дальнейшей организацией регулярного вывоза сухого остатка на специализированном транспорте, по мере его накопления.

Для водоотведения поверхностных стоков с рассматриваемой территории с общим расходом 57,81 м³/сут., в соответствии с п.12.11 СП42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» для районов малоэтажного строительства, предусматривается организация дождевой канализации открытого и закрытого типа. Открытая дождевая канализация состоит из дренажных каналов разного размера с естественной одеждой. Закрытая система дождевой канализации предусматривается только в тех местах, где устройству каналов мешает окружающая существующая застройка – для перепуска каналов под проезжей частью предусмотрены дорожные ж.б. трубы диаметром 0,5 м.

Дренажная система выполнена в увязке с существующей вертикальной планировкой территории проектирования. Наименьшее значение продольных уклонов по дренажным каналам составляет 4 промилле, что обеспечено с помощью организации вертикальной планировки территории проектирования. Поперечный профиль дороги на данном участке односкатный в сторону дренажной канавы.

Поверхностные сточные воды отводятся по дренажным канавам на заглубленные локальные очистные сооружения, планируемые к размещению в границах территории проектирования на участке с условным номером :ЗУ16, с целью обеспечения полного цикла очистки сточных вод. Поверхностные и дренажные воды перед последующим сбросом должны пройти очистку до состояния, удовлетворяющего требованиям нормативных документов. Расчет расхода очистки дождевого стока с учетом средней продолжительности осадков в день за теплый период – 6 ч., часовой расход составит – 9,635 м³/час. Сброс очищенного стока (ливневых, талых и поливочных сточных вод) со всей территории проектирования, предусматривается в существующую мелиоративную канаву с северной стороны участка, далее - в существующие ручьи и реку Россонь.

Согласно техническому отчету по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий существующие мелиоративные каналы имеют небольшую площадь водосбора, максимальные расходы воды по ним находятся в пределах 2–3 м³/сек. При этом секундный расход дождевого стока, отводимого на очистку с территории проектирования, составит 0,0025 м³/сек.

Таким образом, водопропускная способность мелиоративной системы позволяет полностью принять и отвести планируемый водосброс, а также имеет запас принимаемых дождевых стоков в случае возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера.

Также во избежание подтопления в проектной документации требуется предусмотреть мероприятия от подтопления территории:

- предусмотреть прочистку и профилировку существующих каналов с северной и южной стороны участка проектирования до водоприемника (р. Россонь). При необходимости предусмотреть их углубление в соответствии с расчетами пропускной способности канавы при разработке проектной документации.

- при проектировании предусмотреть засыпку территории до незатапливаемых отметок. Следует учесть, что низ конструкции дорожной одежды улиц на застраиваемой территории должен быть выше уровня свободной поверхности грунтовых вод при сезонном подтоплении территории, то есть выше абсолютной отметки 4,0 м.

Газоснабжение и теплоснабжение

В соответствии с исходными данными АО «Газпром газораспределение Ленинградская область» №ВС-20/2/8938 от 28.06.2023 г., подключение объектов капитального строительства, планируемых к размещению на рассматриваемой территории, отсутствует.

Однако газоснабжение д. Волково предусмотрено Программой развития газоснабжения и газификации Ленинградской области на период 2021-2025 г.

В связи с этим в створах улиц заложено достаточное расстояние, для перспективного строительства на территории проектирования газопровода. Он будет располагаться под газоном, вне проезжей части. Подземные газопроводы всех давлений в месте пересечения с проезжей частью следует прокладывать в футлярах, а также для сохранения дорожного полотна использовать метод горизонтально-направленного бурения.

Сети связи

В соответствии с Техническими условиями ПАО «Ростелеком» №01/17/14814/23 имеется техническая возможность присоединения к сетям связи планируемых объектов капитального строительства.

Для присоединения к сети ПАО «Ростелеком» на дальнейшей стадии проектирования необходимо запросить технические условия и исходные данные, а также заключить договор взаимодействия при их реализации.

В проекте планировке территории предусмотрено размещение сетей связи в створах улиц и дорог.