

**Положения о размещении объектов капитального строительства федерального значения, характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории в планируемых границах искусственного земельного участка площадью 11,22 га, создаваемого на водном объекте: Балтийское море, Финский залив (Лужская губа), акватория Морского порта Усть-Луга (Северный район), в целях последующего строительства Морского терминала
МО «Усть-Лужское сельское поселение»
МО «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области**

1. Расположение территории и границы проектирования

Территория в планируемых границах искусственного земельного участка площадью 11,22 га определена Разрешением Федерального агентства морского и речного транспорта на создание искусственного земельного участка от 13.05.2013 г. № АД-29/4533, расположена на водном объекте: Балтийское море, Финский залив (Лужская губа), в акватории морского порта Усть-Луга, в Усть-Лужском сельском поселении Кингисеппского района Ленинградской области, на восточном побережье Лужской губы Финского залива, в 3,5 км юго-западнее деревни Ручьи, в 5,3 км севернее устья реки Хаболовка.

Территория в планируемых границах искусственного земельного участка расположена на землях водного фонда. Ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию будет являться переводом в категорию «земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения».

Территория в планируемых границах искусственного земельного участка прилегает к существующему земельному участку категории «земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения», принадлежащему ОАО «Компания Усть-Луга» на праве аренды и находящегося в границах Морского порта Усть-Луга.

Границами проекта планировки территории в планируемых границах искусственного земельного участка, являются:

- на севере – проектируемый искусственный земельный участок для образования территории 5-ой очереди комплексов генеральных грузов в целях последующего строительства Морского терминала (терминал генеральных и навалочных грузов);
- на востоке – земельный участок в границах территории Морского порта Усть-Луга, МО «Вистинское сельское поселение»;
- на юге – проектируемый искусственный земельный участок для образования территории 3-ей очереди комплексов генеральных грузов в целях последующего строительства Морского терминала (терминал минеральных удобрений);
- на западе – Финский залив.

2. Параметры застройки территории

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Количество
1.	Площадь территории в границах проектирования, в том числе:	га	11,22
1.1	площадь в планируемых границах искусственного земельного участка, созданного на водном объекте	га	11,22
1.2	площадь искусственного земельного участка с видом разрешенного использования: «для размещения морского порта»*	га	11,22
1.3	площадь этапа № 1 создания искусственного земельного участка – участок № 1	га	6,0
1.4	площадь этапа № 2 создания искусственного земельного участка – участок № 2	га	5,22
2.	Зона транспортной инфраструктуры, в том числе:	га	11,22
2.1	зона планируемого размещения объектов капитального строительства морского транспорта	га	11,22
2.2	зона планируемого размещения объектов федерального значения	га	11,22

3.	Площадь застройки	тыс. кв.м.	112,2
4.	Процент застроенности	%	100
5.	Величина отступа от красных линий**	м	0

* Вид разрешенного использования искусственного земельного участка – «для размещения морского порта» определяется в соответствии с Разрешением Федерального агентства Морского и речного транспорта на создание искусственного земельного участка от 13.05.2013 г. № АД-29/4533.

** Территория в планируемых границах искусственного земельного участка находится в границах действующего Морского порта Усть-Луга и не граничит с территориями и водными объектами общего пользования.

В планируемых границах искусственного земельного участка не предусматривается выделения территорий общего пользования, в том числе земель общего пользования, определяемых как береговая полоса водного объекта общего пользования.

Красные линии и линии, обозначающие проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам применительно к территории планируемого искусственного земельного участка не устанавливаются.

3. Характеристика планируемого развития территории

Проведение работ по созданию искусственного земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский район, восточное побережье Лужской губы Финского залива, акватория Морского порта Усть-Луга (Северный район), планируется в два этапа:

– Этап № 1 – «Искусственный земельный участок для образования территории 4-ой очереди Комплексов генеральных грузов в целях последующего строительства Морского терминала в Северном районе Морского порта Усть-Луга. Этап № 1 – участок № 1 – 6,0 га»;

– Этап № 2 – «Искусственный земельный участок для образования территории 4-ой очереди Комплексов генеральных грузов в целях последующего строительства Морского терминала в Северном районе Морского порта Усть-Луга. Этап № 2 – участок № 2 – 5,22 га».

На рассматриваемой территории искусственного земельного участка в соответствии со Схемой территориального планирования в области федерального транспорта Российской Федерации планируется размещение объектов инфраструктуры морского порта федерального значения.

Искусственный земельный участок предназначен для размещения Морского терминала.

№ п/п	Номер искусственного земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь искусственного земельного участка, га	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, тыс. кв.м
1	1	Искусственный земельный участок для последующего размещения объектов, обеспечивающих технологический процесс хозяйственной деятельности Морского терминала	11,22	112,2

4. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории

Морской транспорт

Акватория, расположенная западнее планируемого искусственного земельного участка, является частью акватории Морского порта Усть-Луга. Для подхода судов к территории планируемого искусственного земельного участка от основного фарватера № 1 используется существующий канал.

В соответствии с Компонентной Схемой генерального плана Морского порта Усть-Луга акватория, прилегающая к планируемому искусственному земельному участку, имеет достаточные размеры для маневрирования судов. Глубина акватории будет составлять 16 м, обеспечивать безопасный подход, швартовку и отшвартовку расчетных типов судов.

Акватория, прилегающая к планируемому искусственному земельному участку, обеспечит прием и обслуживание судов дедвейтом от 2 тыс. тонн до 100 тыс. тонн.

Железнодорожный транспорт

Железнодорожное обеспечение территории этапа № 1 планируемого искусственного земельного участка (участка № 1) будет осуществляться от станции «Лужская-Генеральная».

Железнодорожное обеспечение территории этапа № 2 планируемого искусственного земельного участка (участка № 2) может осуществляться от станции «Лужская-Генеральная» или станции «Лужская-Восточная», при продлении железнодорожного грузового фронта с территории проектируемого искусственного земельного участка 5-ой очереди Комплексов генеральных грузов.

Для организации обслуживания подъездных железнодорожных путей планируемого искусственного земельного участка предусматривается:

- внутриплощадочное путевое развитие с размещением железнодорожных грузовых фронтов и участков соединительных подъездных железнодорожных путей внутри территории терминала с комплексом технологических зданий и сооружений;
- внешние подъездные железнодорожные пути необщего пользования, соединяющие станцию «Лужская-Генеральная» и станцию «Лужская-Восточная» с железнодорожными грузовыми фронтами.

На территории этапа № 1 планируемого искусственного земельного участка (участка № 1) запроектирован железнодорожный грузовой фронт в составе двух грузовых железнодорожных путей необщего пользования по 250 метров каждый. Примыкание подъездного железнодорожного пути к станции «Лужская-Генеральная» осуществляется в четной горловине.

Составы в адрес Морского терминала, предусматриваемого к размещению на территории планируемого искусственного земельного участка, будут следовать через станцию «Лужская-Генеральная» и станцию «Лужская-Восточная» поездами локомотивами ОАО «РЖД», далее маневровыми локомотивами обслуживающей организации вагоны будут подаваться на пути необщего пользования. Отправление вагонов после выполнения грузовых операций будет осуществляться в обратной последовательности.

Автомобильный транспорт

Подъезд автотранспорта к территории планируемого искусственного земельного участка будет осуществляться по проектируемым автодорогам.

Проектируемая внутрипортовая автодорога, обеспечивающая автотранспортную связь планируемого искусственного земельного участка с сетью федеральных дорог общего пользования, берет начало от границы Комплекса перевалки и фракционирования стабильного газового конденсата и продуктов его переработки и примыкает к федеральной автодороге А-180 «Нарва» Санкт-Петербург – граница с Эстонской Республикой, подъезд к Морскому порту «Усть-Луга» (через Керстово, Котлы, Косколово) в районе дер. Сменково.

Въезд на территорию этапа № 1 планируемого искусственного земельного участка (участка № 1) запроектирован в южной части восточной границы планируемого искусственного земельного участка. В центральной части восточной границы планируемого искусственного земельного участка запроектирован запасной пожарный въезд-выезд территории этапа № 1 планируемого искусственного земельного участка (участка № 1).

Въезд на территорию этапа № 2 планируемого искусственного земельного участка (участка № 2) запроектирован в центральной части восточной границы планируемого искусственного земельного участка. В северной части восточной границы планируемого искусственного земельного участка запроектирован запасной пожарный въезд-выезд территории этапа № 2 планируемого искусственного земельного участка (участка № 2).

5. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения территории

Водоснабжение

Возможными источниками хозяйственно-питьевого водоснабжения Морского терминала, планируемого к размещению на искусственном земельном участке, могут служить Единая система хозяйственно-питьевого водоснабжения Морского порта Усть-Луга, либо собственные подземные скважины.

Расходы воды для хозяйственно-питьевых нужд будут уточняться на стадии проектной документации Морского терминала, предусматриваемого к размещению на территории планируемого искусственного земельного участка.

Источником производственно-противопожарного водоснабжения будет вода из акватории Финского залива.

Водоотведение, дождевая канализация

Поверхностные стоки дождевых вод с территории планируемого искусственного участка, на этапе его создания, будут уходить путем естественной фильтрации в грунт, а грунтовые воды – поступать в акваторию Лужской губы Финского залива.

На южной границе планируемого искусственного земельного участка, в период его строительства, потребуется сооружение дренажной канавы, которая будет осуществлять выпуск поверхностных стоков дождевых вод в акваторию Лужской губы Финского залива.

При создании на территории планируемого искусственного земельного участка Морского терминала, возможно, потребуется строительство сетей хозяйственно-бытового водоотведения и производственно-дождевой канализации.

Отвод бытовых стоков необходимо будет предусмотреть на локальные очистные сооружения бытовых сточных вод Морского терминала, с очисткой до требований рыбоохраны и выпуском в акваторию Финского залива.

Расходы бытовых стоков будут уточняться на стадии проектной документации Морского терминала, предусматриваемого к размещению на территории планируемого искусственного земельного участка.

При строительстве Морского терминала на территории планируемого искусственного земельного участка, отвод поверхностных дождевых и производственных сточных вод необходимо осуществлять на локальные очистные сооружения дождевых и производственных сточных вод, совмещенные с локальными очистными сооружениями бытовых сточных вод.

В сеть производственно-дождевой канализации предполагается отводить:

- поверхностные дождевые воды с территории Морского терминала на территории планируемого искусственного земельного участка;
- производственные сточные воды с технологических площадок, оборудования Морского терминала на территории планируемого искусственного земельного участка.

Расход поверхностных дождевых сточных вод с территории планируемого искусственного земельного участка равен 310 л/с, 240 куб. м/ч, 1430 куб. м/сут.

Очищенные и обеззараженные бытовые стоки совместно с очищенными производственно-дождевыми стоками Морского терминала на территории планируемого искусственного земельного участка будут подаваться на выпуск в акваторию Финского залива.

Электроснабжение и связь

При создании Морского терминала на территории планируемого искусственного земельного участка, возможно, потребуется строительство электрических кабелей 10 и 0,4 кВ и кабелей связи. Сооружение основной трассы кабелей 10 и 0,4 кВ предлагается осуществить в кабельном лотке, в котором также могут быть размещены линии связи.

Электроснабжение Морского терминала, планируемого к размещению на искусственном земельном участке, возможно предусмотреть от коридора инженерных сетей Морского порта Усть-Луга. Одним из источников электроснабжения Морского терминала, планируемого к размещению на искусственном земельном участке, может стать новая ПС 110/10 кВ «Северная», предполагаемая к строительству западнее дер. Сменково (северо-восточнее планируемого искусственного земельного участка).

Максимальная электрическая нагрузка будет уточняться на стадии проектной документации Морского терминала, предусматриваемого к размещению на территории планируемого искусственного земельного участка.

Теплоснабжение

Расчет тепловых нагрузок и необходимость строительства источников и сетей теплоснабжения будут определяться на стадии проектной документации Морского терминала, предусматриваемого к размещению на территории планируемого искусственного земельного участка.