



**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«УКРАЇНСЬКИЙ НАУКОВО-ПРОЄКТНИЙ ІНСТИТУТ  
ЦИВІЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА»**

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ  
ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ  
КОРОСТЕНСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ,  
ХОЛОСНЕНСЬКОГО СТАРОСТИНСЬКОГО ОКРУГУ  
ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ, БУДІВНИЦТВА, ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ  
БУДІВЕЛЬ І СПОРУД ОБ'ЄКТІВ ЕНЕРГОГЕНЕРУЮЧИХ ПІДПРИЄМСТВ,  
УСТАНОВ, ОРГАНІЗАЦІЙ (ВІТРЯНИЙ ПАРК)**

**ТОМ 1**

**24007**

**СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ, ДОДАТКИ**

Зам. інв. №	Директор	О.П. Чижевський
Підпис і дата	Головний архітектор проекту	В.П. П'ятигорик
Інв. № ориг.		

Софіївська Борщагівка–2024

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО  
ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ,  
БУДІВЕЛЬНИХ НОРМ, ДЕРЖАВНИХ СТАНДАРТІВ І ПРАВИЛ

Головний архітектор проекту

П'ятигорик В.П

М.П.

\_\_\_\_\_ 2024 р.



## СКЛАД МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітки
1	2	3	4
1	24007	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ КОРОСТЕНСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, ХОЛОСНЕНСЬКОГО СТАРОСТИНСЬКОГО ОКРУГУ ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ, БУДІВНИЦТВА, ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД ОБ'ЄКТІВ ЕНЕРГОГЕНЕРУЮЧИХ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ, ОРГАНІЗАЦІЙ (ВІТРЯНИЙ ПАРК) СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ, ДОДАТКИ	
2	24007-СЕО/ ТОВ «ЦСЕО»	ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ	
3	24007-ІТЗ ЦЗ	ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ НА МИРНИЙ ЧАС ТА НА ОСОБЛИВИЙ ПЕРІОД	
		<b>ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ:</b>	
	24007-ГП-1	Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади	
	24007-ГП-2	План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель, М 1:10000	
	24007-ГП-3	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель, поєднаний зі схемою інженерного забезпечення території, схемою інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування та схемою транспортної мобільності та інфраструктури, М 1:10000	
	24007-ГП-4	План функціонального зонування території, М 1:500	
	24007-ГП-5	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень, М 1:10000	
	24007-ГП-6	План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації, М 1:10000	

	24007-ГП-7	Збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування, М 1:10000	
	24007-ГП-8	План розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень) , М 1:10000	
	24007-ГП-9	Збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування Формування земельних ділянок за результатами планувальних рішень детального плану території, М 1:10000	

## ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка стор.
1	2	3
	Титульний аркуш	1
	Підтвердження ГАПа	2
серія АА №004610	Кваліфікаційний сертифікат архітектора	3
	Авторський колектив	4
	Склад містобудівної документації	5
	Зміст	7
	<b>I. СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ</b>	11
	<b>ПЕРЕДМОВА</b>	12
	<b>ЧАСТИНА I КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ</b>	14
	1 ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	14
	1.1 Ситуаційний план	14
	1.2 Планувальний каркас та система розселення	14
	2 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	15
	2.1 Сучасне використання земель	15
	3 ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	20
	3.1 Стан навколишнього середовища	20
	3.2 Ландшафтно-рекреаційні території	22
	4 ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	23
	4.1 Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок	23
	5 ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	24
	5.1 Розміщення житлового фонду	24
	5.2 Розміщення громадської забудови	24
	5.3 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	24
	5.4 Розміщення виробничих об'єктів	24
	5.5 Збереження традиційного середовища	24

1	2	3
	6 ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ	25
	7 ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	25
	7.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит	25
	7.2 Організація зовнішнього транспортного сполучення	25
	7.3 Дорожньо-транспортна інфраструктура	25
	7.4 Організація громадського транспорту	25
	7.5 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	25
	7.6 Організація паркувального простору	25
	8 ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ	25
	8.1 Водопостачання та водовідведення	25
	8.2 Електропостачання	26
	8.3 Газопостачання	26
	8.4 Теплопостачання	26
	8.5 Трубопровідний транспорт	26
	8.6 Телекомунікаційні мережі та об'єкти	26
	9 ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ	26
	9.1 Інженерна підготовка і захист території	26
	9.2 Благоустрій території	26
	9.3 Використання підземного простору□	27
	9.4 Поводження з відходами	27
	<b>ЧАСТИНА II</b> <b>ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ</b>	28
	10 ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	28
	10.1 Ситуаційний план	28
	10.2 Планувальний каркас та система розселення	28
	11 ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	28
	12 ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	29
	12.1 Проєктні обмеження у використанні земельних ділянок	29

1	2	3
	12.2 Переліки обмежень у використанні земель та переліки земельних ділянок, щодо яких встановлено обмеження у використанні земель	30
	12.3. Перелік обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації	30
	13 ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ	31
	13.1 Функціональне зонування території детального планування	31
	13.2. Містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва	31
	14 ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	33
	14.1 Розміщення житлового фонду	33
	14.2 Розміщення громадської забудови	33
	14.3 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	33
	14.4 Розміщення виробничих об'єктів	33
	14.5 Збереження традиційного середовища	33
	15 ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ	34
	16 ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	34
	16.1 Дорожньо-транспортна інфраструктура	34
	16.2 Організація громадського транспорту	34
	16.3 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	34
	16.4 Організація паркувального простору	35
	17 ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ	35
	17.1 Водопостачання та водовідведення	35
	17.2 Електропостачання	37
	17.3 Газопостачання	37
	17.4 Теплопостачання	37
	17.5 Телекомунікаційні мережі та об'єкти	37
	18 ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ	38



1	2	3
	18.1 Інженерна підготовка і захист території	38
	18.2 Благоустрій території	39
	18.3 Використання підземного простору	39
	18.4 Поводження з відходами	39
	19 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	40
	19.1 Землевпорядні заходи перспективного використання земель	40
	19.2 Формування земельних ділянок	41
	19.3 Реєстрація земельних ділянок	41
	19.4. Матеріали топографо-геодезичних вишукувань	41
	20 ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	41
	20.1 Перелік проєктних рішень містобудівної документації	42
	20.2 Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану	44
	20.3 Перелік відповідності містобудівної документації	44
	20.4 Перелік врахованих матеріалів	45
	21 ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ	45
	<b>II. ДОДАТКИ</b>	46
№1782 від 23.05.2024 р.	Рішення 33 сесії VIII скликання Коростенської міської ради №1782 від 23.05.2024 року	47
№1608 від 21.12.2023 р.	Рішення 30 сесії VIII скликання Коростенської міської ради від 21.12.2023 р. №1608	
№24007 від 15.08.2024 р	Договір №24007	
25.10.2024 р.	Завдання на розроблення детального плану	

## **I. СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ**

## ПЕРЕДМОВА

Необхідність цієї роботи визначена основними планами держави в частині збільшення частки встановленої потужності джерел генерації з використанням відновлюваної енергії для забезпечення енергетичної незалежності України, зокрема населених пунктів, підприємств і установ Житомирської області та поліпшення екологічної ситуації за рахунок використання екологічно чистої енергії.

Мета розроблення детального плану території: обґрунтування можливості розміщення проектних об'єктів в межах позначеної території в умовах сформованої містобудівної ситуації; визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами; визначення параметрів забудови окремих об'єктів на відповідних земельних ділянках; обґрунтування та визначення щодо цільового призначення земельних ділянок та їх функціонального використання; обґрунтування можливості зміни цільового призначення частини території проектування, уточнення місця розташування і параметрів формування території проектування.

Замовник містобудівної документації «Детальний план території за межами населених пунктів Коростенської міської територіальної громади, Холосненського старостинського округу для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ, організацій (вітряний парк)» – Виконавчий комітет Коростенської міської ради, розробник ТОВ «УКРНПЦИВІЛЬБУД».

Детальний план території за межами населених пунктів Коростенської міської територіальної громади, Холосненського старостинського округу для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ, організацій (вітряний парк) ТОВ «УКРНПЦИВІЛЬБУД» на підставі таких даних:

- Рішення 33 сесії VIII скликання Коростенської міської ради №1782 від 23.05.2024 року «Про надання дозволу на розробку детальних планів території»;
- Рішення 30 сесії VIII скликання Коростенської міської ради від 21.12.2023 р. №1608;
- Договір №24007 від 15.08.2024 р.;
- завдання на проектування;
- інженерно-топографічний план в М 1:10000, який виконано ТОВ «КАРТОГРАФІЯ +» в 2024 році;
- натурних обстежень.

Під час розроблення детального плану було враховано законодавчі та нормативні документи:

- Закон України «Про основи містобудування»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Земельний кодекс України;
- Водний кодекс України; Земельний кодекс України;
- Лісовий кодекс України;
- Кодекс Цивільного захисту України.
- Кодекс газорозподільних систем;
- Закон України «Про оцінку впливу на довкілля»;
- Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку»;
- ст.31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

- Постанова Кабінету Міністрів України від 1.09.2021 р. №926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 р. №821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 2.07.2021 р. №624 «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території».
- Закону України "Про електроенергетику" від 11.06.2017 р. № 575/97-ВР;
- Закону України "Про ринок електричної енергії" від 10.06.2018 № 2019 VIII;
- Постанови КМУ "Про затвердження Правил охорони електричних мереж";
- Постанови КМУ "Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів";
- "Національного плану дій з відновлюваної енергетики на період до 2020 року", затверджений КМУ від 1.10.2014 № 902-р.
- ГКД 341.003.001.002-2000 "Правила проектування вітрових електричних станцій".
- ДСТУ 8339:2015 «Вітроенергетика. Вітроелектростанції. Оцінення впливу вітроелектростанцій на навколишнє середовище».

Під час проектування враховано вимоги:

- ДБНБ Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;
- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України»;
- ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення»;
- Правила охорони електричних мереж;
- ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»;
- ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту».
- ДСТУ 8339:2015 «Вітроелектростанції. Оцінка впливу вітроелектростанцій на навколишнє середовище»;
- ДСТУ 8340:2015 «Вітроенергетика. Площадки для вітроелектростанцій. Вимоги до вибору»;
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів.
- ГКД 341.003.001.002-2000 «Правила проектування вітрових електричних станцій».

Доцільність розроблення детального плану території обумовлена інвестиційними пропозиціями щодо будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, енергетичної інфраструктури (вітроелектрогенеруючих установок - ВЕУ) в межах Коростенської міської територіальної громади, Холосненського старостинського округу.

## ЧАСТИНА 1

### КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

#### **1.1 ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ**

##### **1.1 Ситуаційний план**

Територія проєктування розташована в адміністративних межах Холосненського старостинського округу Коростенської міської територіальної громади (за межами населених пунктів с.Холосно, с.Нивки, с.Злобичи).

Загальна площа території, що досліджується при розробці містобудівної документації – приблизно 1700 га. Проєктування проводиться в межах існуючих земельних ділянок, які розташовані на землях сільськогосподарського та іншого призначення.

Ділянка детального плану має форму неправильного багатокутника, витягнутого з півночі на південь.

Територія детального плану межує:

- з півночі – землі Коростенської територіальної громади;
- зі сходу - землі Іршанської територіальної громади;
- з заходу та півдня - землі Ушомирської територіальної громади;

Через територію Холосненського старостинського округу проходить важлива залізнична магістраль (Південно-західна залізниця). З заходу на схід територію пересікає автодорога районного значення С-060703 4 категорії Веселівка - Холосне - Мелені.

В межі детального планування потрапляють повітряні лінії електропередач 10 кВ, 110 кВ та 330 кВ, охоронна зона газопроводу високого тиску, меліоративні канали, прибережно-захисна зона навколо водних об'єктів, ліс та його протипожежна відстань.

Місцевість являє собою відносно рівне плато з ухилом в один бік у південно східному напрямку.

##### **1.2 Планувальний каркас та система розселення**

На момент розроблення ДПТ територія не обмежена забудовою та не знаходиться в межах планованого перспективного розширення населених пунктів.

Територія, на якій планується розміщення обладнання для встановлення джерел альтернативної електроенергії, а саме ВЕУ та супутнього обладнання, може бути визначена як сприятлива для провадження даного виду діяльності.

Вибір ділянок розміщення ВЕС був виконаний на основі результатів моніторингу вітру, оцінки вітропотенціалу майданчиків, схеми розвитку електричної мережі Житомирської області, результатів узгоджень розміщення ВЕС із зацікавленими організаціями.

Істотними факторами, які враховувались при виборі майданчиків, є:

- використання вільних від забудови територій;
- наявність транспортної інфраструктури, яка забезпечить транспортування великогабаритного обладнання до місця розміщення;
- мінімізація використання територій, які придатні для використання в господарських цілях та об'єктів історико-культурної спадщини;
- дотримання санітарних умов, забезпечення нормативного віддалення об'єктів ВЕС від населених пунктів та інших місць постійного перебування людей;
- мінімальний вплив об'єктів ВЕС на навколишнє середовище;
- можливість підключення об'єктів ВЕС до існуючої енергосистеми

## 2 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Вибір ділянок розміщення ВЕС був виконаний на основі результатів моніторингу вітру, оцінки вітропотенціалу майданчиків, схеми розвитку електричної мережі Коростенської міської територіальної громади, Холосненського старостинського округу, результатів узгоджень розміщення ВЕС із зацікавленими організаціями.

Проектування проводиться в межах існуючих земельних ділянок, які розташовані на землях сільськогосподарського та іншого призначення.

Вибрані ділянки для розміщення об'єктів ВЕС розташовані поза межами населених пунктів. Ділянки для розміщення вітряків вільні від забудови. Існуюче використання території – землі сільськогосподарського призначення:

- – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва по коду 01.01;
- земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами) по коду 01.17.

Цільове призначення земельної ділянки змінюється на території – для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель та споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій по коду 14.01.

При розробці документації використовувались дані про зареєстровані земельні ділянки та інші об'єкти Державного земельного кадастру.

Розробником не використовувались документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель.

При розробці документації використані матеріали топографо-геодезичної зйомки, що надані замовником.

Розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва та розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів, проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель, у даному випадку, не передбачені законом. Зняття та перенесення ґрунтового покриву земельної ділянки не передбачається. Поділ, об'єднання, вилучення земельних ділянок не здійснюється.

Погодження документації здійснюється відповідно до вимог статті 186 Земельного кодексу України.

### 2.1 Сучасне використання земель

З метою розміщення вітроенергетичних установок (ВЕУ) передбачено використання земельних ділянок (категорія земель - «Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення») з відповідним цільовим призначенням («14.01 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій») згідно з вимогами чинного законодавства України.

Обрання ділянок здійснювалось з урахуванням найбільш сприятливих географічних та метеорологічних умов потенційної території, з урахуванням діючої містобудівної документації та з урахуванням природоохоронних вимог.

Сучасне використання земель визначається цільовим призначенням земельних ділянок розташованих в межах території детального планування, яке переважно є:

01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами);

01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

17 ділянок під ВЕУ – комунальна земля ( з них 5 ділянок – поділ земельних ділянок) ; 8 земельних ділянок – приватна власність.

Земельні ділянки, що в ходять в межі території розробки містобудівної документації не відносяться до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення чи земель водного фонду.

Експлікація земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок в межах території проектування наведена в таблиці 2.1.1.

Таблиця 2.1.1.

## Характеристика земельних ділянок

№ п/п	Кадастровий номер	Категорія земель	Код цільового призначення	Угіддя	Площа, га	Тип власності	Землекористувач
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1822386400:02:000:0056	Землі сільськогосподарського призначення	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)		0,6	Комунальна власність	
2	1822386400:02:000:0057	Землі сільськогосподарського призначення	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)		0,6	Комунальна власність	
3	1822386400:02:000:0055	Землі сільськогосподарського призначення	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)		0,6	Комунальна власність	
4	1822386400:07:000:0018	Землі сільськогосподарського призначення	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)		0,6	Комунальна власність	
5	1822386400:07:000:0019	Землі сільськогосподарського призначення	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування		0,6	Комунальна власність	

1	2	3	4	5	6	7	8
			громадянами чи юридичними особами)				
6		Землі сільськогосподарського призначення	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)		0,6	Комуналь на власність	
7		Землі сільськогосподарського призначення	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)		0,6	Комуналь на власність	
8	1822386400:04:000:0303	Землі сільськогосподарського призначення	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)	001.01 – Рілля	0,59	Комуналь на власність	Землі запасу
9	1822386400:04:000:0302	Землі сільськогосподарського призначення	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)	001.01 – Рілля	0,6	Комуналь на власність	Землі запасу
10	1822386400:04:000:0301	Землі сільськогосподарського призначення	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)		0,6	Комуналь на власність	Землі запасу
11		Землі сільськогосподарського призначення	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи		0,6	Комуналь на власність	Землі запасу



1	2	3	4	5	6	7	8
			юридичними особами)				
12		Землі сільськогосподарського призначення	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)		0,6	Комунальна власність	Землі запасу
13	1822386400:04:000:0088	Землі сільськогосподарського призначення	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	001.01 – Рілля	0.5	Приватна власність	
14		Землі сільськогосподарського призначення	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)		0,6	Комунальна власність	Землі запасу
15		Землі сільськогосподарського призначення	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)		0,6	Комунальна власність	Землі запасу
16		Землі сільськогосподарського призначення	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)		0,6	Комунальна власність	Землі запасу
17		Землі сільськогосподарського призначення	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)		0,5	Приватна власність	Землі за запасу
18		Землі сільськогосподарського	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні		0,6	Комунальна власність	Землі запасу

1	2	3	4	5	6	7	8
		призначення	ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)				
19		Землі сільськогосподарського призначення	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)		0,6	Комуналь на власність	Землі запасу
20	1822386400:05:000:0408	Землі сільськогосподарського призначення	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	001.01 – Рілля	0,5	Приватна власність	
21	1822386400:05:000:0434	Землі сільськогосподарського призначення	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	001.01 – Рілля	0,5	Приватна власність	
22	1822386400:05:000:0427	Землі сільськогосподарського призначення	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	001.01 – Рілля	0,5	Приватна власність	
23	1822386400:05:000:0362	Землі сільськогосподарського призначення	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	001.01 – Рілля	0,5	Приватна власність	
24	1822386400:05:000:0215	Землі сільськогосподарського призначення	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	001.01 – Рілля	0,5	Приватна власність	
25	1822386400:05:000:0157	Землі сільськогосподарського призначення	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	001.01 – Рілля	0,5	Приватна власність	
ПС	1822386400:02:000:0058	Землі сільськогосподарського призначення	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи		1,0	Комуналь на власність	

1	2	3	4	5	6	7	8
			юридичними особами)				

### **3 ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ**

#### **3.1 Стан навколишнього середовища**

##### **Рельєф**

Рельєф Житомирської області формується під впливом природних процесів, таких як водно-вітрові та льодовикові дії, та має велике значення для сільського господарства, транспортної інфраструктури та інших аспектів життя регіону.

В геоморфологічному відношенні ділянка розташована в межах Коростенської морено-зандрової рівнини Житомирського Полісся (на денудованій докембрійській основі), що характеризується денудаційним, частково, акумулятивними типами рельєфу.

Територія розташована в центральній частині Східно-Житомирської моренної підобласті. Особливістю рельєфу району є те, що Український кристалічний щит залягає досить високо і місцями виходить на денну поверхню. Територія району за характером рельєфу входить до складу Коростенської моренної рівнини з чергуванням моренних, плоских і горбистих ділянок. Серед плоских ділянок часто виділяються піщані та скелясті горби і гряди.

Кристалічні породи (коростенські граніти) залягають близько від поверхні, оголюються в річкових долинах і місцями в межиріччях, утворюючи куполопо-дібні підняття.

Характерна особливість ділянки - широкий розвиток льодовикових відкладів, представлених суглинистою або супіщаною мореною, яка часто виходить на поверхню або прикрита тонким шаром зандрових пісків.

Гідрографічна мережа району відноситься до басейну р. Прип'ять. Основною водною артерією в районі є р. Уж, з притоками Жеревом, Норинню та Шестенню.

Долини річок добре вироблені, з дуже пологими берегами й помірно звивистими руслами. Ширина долин іноді досягає 1 км (в місцях розвитку пухких порід) і 10-20 м - на перекатах. Всі великі ріки мають терасовані долини. У місцях прориву, річки мають вузьку глибоку долину з крутими скелястими схилами (річка Уж в Коростені).

##### **Клімат**

Територія детального плану розташована за межами населених пунктів Коростенської міської територіальної громади Холосненського старостинського округу.

Територія проектування розміщена в I Північно-західному кліматичному районі (Полісся) і за агрокліматичними умовами Житомирської області відноситься до першого агрокліматичного району, з помірним теплим вологим кліматом, гідротермічний коефіцієнт 2.0-1.3.

Характеристика кліматичних умов, основних метеорологічних показників, необхідних для обґрунтування й прийняття планувальних рішень, прийнята за даними багаторічних спостережень.

Клімат місцевості помірно-континентальний з достатньою зволоженістю, характеризується нетривалою помірно м'якою, хмарною зимою та тривалим вологим і теплим літом.

Середньомісячна та середньорічна температура повітря приведена в таблиці 3.1.1.

Таблиця 3.1.1

Місяці												За рік
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
-5,1	-4,0	0,4	7,9	14,0	17,1	18,5	17,7	13,0	7,4	1,7	-2,8	7,2

Відповідно середня багаторічна температура повітря становить +6,4°C. Абсолютний максимум температури повітря влітку досягає +39°C, абсолютний мінімум температури повітря взимку – -34°C.

Тривалість безморозного періоду: середня – 161 день; найбільша – 216 днів; найменша – 120 днів.

Розрахункові температури: найхолоднішої п'ятиденки - -21°C; зимова вентиляційна – 9,8°C.

Опалювальний сезон: середня температура: -1°C; середня тривалість – 194 доби.

Глибина промерзання ґрунту: середня – 67 см; найменша – 37 см; найбільша 101 см.

Відносна вологість – 78%.

Кількість опадів – 567 мм (в т. ч. 407 мм за теплий період).

Добовий максимум опадів: середній – 44 мм; спостережний – 95 мм.

Висота снігового покриву: середня – 25 мм; максимальна 54 мм; число днів зі сніговим покривом – 82 дні.

Домінуючі напрямки вітру (їх повторюваність): - західні – 19,3 %; північно-західні – 15,5 %; швидкість вітру – 3,6 м/с. Найбільші швидкості вітру, можливі:

щорічно – 18 м/с; 1 раз на 5 років – 21 м/с; 10-20 років – 22-23 м/с. Число днів з сильним вітром: середнє – 12 днів; найбільше – 38 днів.

Число днів з: туманом – середнє/ найбільше 46/80 днів; з грозою середнє/найбільше 31/50; з заметіллю – середнє/найбільше – 14/28.

Середньомісячна та річна кількість опадів приведена в таблиці 3.1.2.

Таблиця 3.1.2

Характеристика	Кількість опадів, мм												Рік
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Середня	32	31	34	44	58	78	87	72	57	37	45	38	613

Розподіл опадів протягом року нерівномірний: основна частина їх випадає влітку. Характер випадання опадів в теплу пору року зливовий, що, в свою чергу, викликає розвиток ерозії ґрунтів.

В холодний період їх випадає, у вигляді снігу, близько 20% від загальної кількості. Найбільша середня висота снігового покриву буває в лютому і досягає 20-30 см. Сніговий покрив утримується 90-100 днів.

Середня річна швидкість вітру змінюється в межах 3,4-4 м/сек. Влітку переважають вітри західного та північно-західного напрямків, взимку – східного.

Характеристика району будівництва (згідно з ДБН В.1.2-2-2006):

– снігове навантаження – 5 район ( $S_0=1,45$  кПа);

- вітрове навантаження – 1 район ( $W_0=0,48$  кПа);
- розрахункова температура для опалення –  $-23^{\circ}\text{C}$ .

Сейсмічність майданчика будівництва 6 балів згідно з ДБН В.1.1-12:2014 (додаток Б) «Будівництво у сейсмічних районах України».

Ґрунти агресивними властивостями відносно бетонів з портландцементу не володіють.

Підґрунтові води слабо агресивні відносно бетонів марки W4 за вмістом агресивної вуглекислоти.

Влітку переважають вітри північні та західні, взимку – західні.

#### **Геологічна будова.**

В геологічному відношенні територія розташована в межах північно-західної частини Українського кристалічного щита, що зумовило її геологічну будову. Стратиграфічний розріз представлений породами докембрія, відкладами крейдової та четвертинної систем.

В геолого-структурному відношенні район вишукувань знаходиться у північно-західній частині Українського щита, в межах північної частини Коростенського плутону. Характерною особливістю цього району є неглибоке залягання кристалічного фундаменту, перекритого малопотужною товщею кайнозойських відкладів, а також корама вивітрювання. Кристалічні породи на денній поверхні спостерігаються в басейнах річок та на окремих підвищених ділянках вододілів.

На кристалічних породах залягає кора вивітрювання. Вона характеризується великою потужністю, складним складом порід, вираженим профілем та різним геологічним віком. Нижньомезозойська (каолінова) кора вивітрювання утворилася на кварц-полевошпатових слюдовміщуючих породах: гранітах, гнейсах, сланцях та ін. Кристалічний фундамент перекритий суцільним покривом четвертинних відкладів, товщина яких коливається від 0 до 6-7 м. Представлені вони піщано-супіщано-суглинистими відкласами, які нерідко залягають з крейдяними піщано-кремнієвими прошарками загальною середньою потужністю 1-2 м.

Заплава річки складена сучасними алювіальними відкладами – пісками та супісками загальною товщиною до 20 м.

#### **Ґрунти:**

Ґрунтовий покрив представлений типовими поліськими ґрунтами – дерново-підзолистими і дерновими легкого механічного складу, здебільшого зволженими. Основну роль у формуванні ґрунтових відмінностей відіграє мікрорельєф, який зумовлює суттєву відмінність серед існуючих типів ґрунтів по різному опідзолених, гумусованих, зволжених.

В цілому дерново-підзолисті ґрунти міста відносяться до малородючих, в них ало гумусу (до 2%), бідні на органічні речовини, мають підвищену кислотність, малоструктуровані. Найменш родючими є їх піщані та глинисто-піщані різновидності, зосереджені переважно в північно-східній та північно-західних частинах міста.

### **3.2 Ландшафтно-рекреаційні території**

Зональний тип ландшафтів території відноситься до мішано-лісового Полісся.

На території громади переважають соснові в поєднанні з дубово-сосновими лісами, рідше грабово-дубово-сосновими, фрагментарно дубовими, березовими, вільховими та осиковими лісами з наявністю місцевості боліт і лук. Територія проектування вкрита трав'янистою та чагарниковою рослинністю.

В межах проектування детального плану території об'єкти природно-заповідного фонду відсутні.

В межах Холосненського старостинського округу протікають річки Славута, що відносяться до басейну річки Уж, та річка Злобич, ліва притока річки Ірша. Є магістральними каналами осушувальної системи.

#### 4 ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

##### 4.1 Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок

Обмеженнями в використанні земельних ділянок, що існують в даний час, визначаються:

- Містобудівною документацією на місцевому рівні;
- Наявністю охоронних зон;
- Наявністю зон санітарної охорони;
- Обмеженнями, пов'язаними з віднесенням земельних ділянок до відповідних функціональних зон;
- Зон особливого режиму використання території;
- Наявністю окремих прав третіх осіб (обтяження цими правами) на земельну ділянку чи її частину (сервітут, оренда, суборенда, суперфіцій, тощо).

Згідно зі схемою планувальних обмежень – територія обмежена водоохоронними зонами водойм, охоронними зонами ліній електропередач, газопроводу, протипожежною охоронною зоною лісу (лінія регулювання забудови), земельними ділянками з наданим правом користування.

Відповідно до Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654, проектом визначені існуючі планувальні обмеження, що розповсюджуються на земельні ділянки (Таблиця 4.1.1).

Таблиця 4.1.1

Вид існуючого обмеження	Режимоутворюючі об'єкти або їх групи	Особливості встановлення	Обґрунтування	Додаткова інформація
Лінія регулювання забудови	Протипожежна відстань від споруд до лісу	20 м (листяний) 50 м (мішаний)	ДБН Б.2.2-12:2019 п.15.2.4.	
Охоронна зона навколо об'єкта	Охоронна зона від інженерних мереж	10 м від інженерної мережі до фундаменту будівлі	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»	газопровід високого тиску
	Охоронна зона від ЛЕП 10 кВт	10 м	Постанова Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2022 р. № 1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж	Від крайньої лінії
	Охоронна зона від ЛЕП 110 кВт	20 м	Постанова Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2022 р. № 1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж	Від крайньої лінії
	Охоронна зона від	30 м	Постанова Кабінету	Від крайньої лінії

	ЛЕП 330 кВт		Міністрів України від 27 грудня 2022 р. № 1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж	
	Підземні мережі електропередач	1,0 м	Постанова Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2022 р. № 1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж»	
<b>Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах</b>		25 м	ст.88 Водного Кодексу України	
<b>Смуга відведення</b>	Канали	10 м	СН 474-75. Норми відведення земель для меліоративних каналів	
<b>Санітарно-захисної зони навколо об'єкта</b>	Санітарно-захисна зона	100 м від крайньої колії до будівлі	ДБН Б.2.2-12:2019 п.10.1.6	залізнична колія

## **5 ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ**

### **5.1 Розміщення житлового фонду**

Територія проєктування розташована за межами населених пунктів, тому розроблення підрозділу не вимагається.

### **5.2 Розміщення громадської забудови**

Територія проєктування розташована за межами населених пунктів, тому розроблення підрозділу не вимагається.

### **5.3 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів**

На території розробки детального плану відсутні існуючі ділові центри, технопарки, технополіси та інші інноваційні об'єкти.

### **5.4 Розміщення виробничих об'єктів**

На території розробки детального плану відсутні промислові, сільськогосподарські, лісогосподарські, рибогосподарські, транспортно-складські, комунальні та інші підприємства.

### **5.5 Збереження традиційного середовища**

На земельних ділянках обумовлених територією детального плану пам'яток культурної спадщини не обліковуються. Враховуючи результати візуального огляду вказаної території ознак наявності об'єктів культурної спадщини не виявлено.

## **6 ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ**

Враховуючи, що територія в межах проектування розташована за межами населених пунктів, розроблення розділу не вимагається.

## **7 ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА**

### **7.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит**

Земельні ділянки, на яких планується розміщення вітроелектрогенеруючих установок зв'язані між собою системою ґрунтових доріг, з яких є на півночі виїзд на автодорогу С060703 4 категорії Веселівка - Холосне – Мелені.

### **7.2 Організація зовнішнього транспортного сполучення**

На території детального планування, забезпечення сполучення із міжнародними та національними транспортними коридорами, залізничними та автомобільними магістралями, вокзалами, портами та аеропортами з урахуванням використання існуючої транспортної мережі в існуючому використанні немає та не передбачене на перспективу.

### **7.3 Дорожньо-транспортна інфраструктура**

Дорожньо-транспортна інфраструктура, що є елементом проектування, має на меті забезпечити доступ до кожної земельної ділянки, на якій розташована ВЕУ.

Основними критеріями при проектування транспортної інфраструктури є:

Мінімальна з можливих відстаней до кожної ділянки ВЕУ.

Мінімізація вирубки лісосмуг.

Використання існуючих ґрунтових доріг.

Використання ґрунтових доріг, що передбачені Схемою розподілення земельних часток (паїв), але використовуються для вирощування сільгосппродукції.

### **7.4 Організація громадського транспорту**

В межах території детального планування не проходить мережа громадського транспорту та немає транспортно-пересадкових вузлів.

### **7.5 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури**

Пішохідне сполучення здійснюється по існуючим проїздам. Спеціальної велосипедної інфраструктури немає.

### **7.6 Організація паркувального простору**

Спеціальних зон паркування автомобілі на території проектування не передбачається. Паркування автомобілів планується на кожній земельній ділянці, де розташовані ВЕУ.

## **8 ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ**

В існуючому використанні в межах території, що досліджується при розробці містобудівної документації, знаходяться наступні комунікації:

### **8.1 Водопостачання та водовідведення**

В межах території проектування центральні мережі водопостачання відсутні.



## **8.2 Електропостачання**

На території, що розробляється, розташовані високовольтні лінії 10 кВ, 35 кВ, 110 кВ та 330 кВ.

## **8.3 Газопостачання**

Через проєктовану територію проходить газопровід високого тиску.

## **8.4 Теплопостачання**

В межах території проєктування мережі теплопостачання відсутні.

## **8.5 Використання підземного транспорту**

На території детального планування не передбачається використання підземного простору.

## **8.6 Телекомунікаційні мережі та об'єкти**

Телекомунікаційні мережі відсутні.

# **9 ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ**

## **9.1 Інженерна підготовка і захист території**

Заходи з інженерної підготовки реалізовані з урахуванням інженерно-будівельної оцінки території, забезпечення захисту від несприятливих природних і антропогенних явищ та прогнозу зміни інженерно-геологічних та гідрологічних умов при різних видах техногенного навантаження.

При розробленні містобудівної документації передбачені заходи з інженерної підготовки території: загальні – вертикальне планування та спеціальні (інженерний захист від затоплення паводковими водами, організація відведення дощових і талих вод не передбачається, оскільки площа твердого покриття на кожній земельній ділянці для ВЕУ незначна, то відведення дощових та талих вод відбувається шляхом інфільтрації в ґрунт. Не передбачається, також, берегоукріплення і підтоплення підземними водами, освоєння заболочених територій, боротьба з яругами, зсувами, обвалами, карстом, просадністю, мулистими накопиченнями, заторфованістю, захист від абразії, сільових потоків, снігових лавин, відновлення порушених територій гірничими та відкритими виробками, териконами, золошлаковідвалами, полігонами різного призначення, які визначаються з урахуванням прогнозу змін інженерно-геологічних та гідрогеологічних умов, впливу сейсмічних явищ, характеру використання і планувальної організації території.

Заходи по вертикальному плануванню передбачаються у відповідності до проєкту (або передпроєктних пропозицій) будівництва ВЕУ на кожній окремій ділянці та споруд, що забезпечують таке будівництво або обслуговування ВЕУ.

## **9.2 Благоустрій території**

Благоустрій території, щодо якої розробляється детальний план, складається з мощення технологічних площадок, проїздів та проходів на кожній земельній ділянці, елементів ландшафтного декору та озеленю (в деяких випадках формування трав'яного багаторічного покриття та багаторічних насаджень).

### **9.3 Використання підземного простору**

На території детального планування не передбачається використання підземного простору.

### **9.4 Поводження з відходами**

Наявність твердих відходів не передбачена самою технологією обслуговування ВЕУ, але, на випадок їх виникнення у край незначних кількостях, передбачено їх накопичення у спеціально встановлених на кожній ділянці, контейнерах, вивезення яких здійснюється автотранспортом.

## ЧАСТИНА II

### ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ

#### **10 ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ**

##### **10.1 Ситуаційний план**

Територія, на яку розроблено детальний план, розташована поза межами населених пунктів в адміністративних межах Холосненського старостинського округу Коростенської міської територіальної громади Житомирської області.

Проєктними рішеннями передбачається будівництво вітрової електростанції (ВЕС) з необхідною інфраструктурою (під'їзні дороги, кабельні лінії електропередачі 35 кВ, ЛЕП 110 кВ та підстанція 110/35 кВ) на окремо розташованих 25 земельних ділянках.

##### **10.2 Планувальний каркас та система розселення**

Проєктні рішення детального плану території базовані на:

- побажаннях та вимогах замовника, визначених в завданні на розроблення детального плану території та у ході робочих нарад під час роботи над проєктом;
- врахуванні існуючої мережі вулиць та проїздів;
- врахуванні існуючих планувальних обмежень;
- суміщення планувальної структури проєкту з планувальною структурою оточуючих територій.

Проєктними рішеннями передбачено будівництво вітрової електростанції (ВЕС) орієнтовною загальною потужністю до 200 МВт з необхідною інфраструктурою та підстанція 110/35 кВ.

Істотними факторами, які враховувались при виборі майданчиків, є:

- використання вільних від забудови територій;
- наявність транспортної інфраструктури, яка забезпечить транспортування великогабаритного обладнання до місця розміщення;
- мінімізація використання територій, які придатні для використання в господарських цілях та об'єктів історико-культурної спадщини;
- дотримання санітарних умов, забезпечення нормативного віддалення об'єктів ВЕС від населених пунктів та інших місць постійного перебування людей;
- мінімальний вплив об'єктів ВЕС на навколишнє середовище;
- можливість підключення об'єктів ВЕС до існуючої енергосистеми.

В рамках даного ДПТ на 25 земельних ділянках передбачається розміщення вітроелектростанції - комплексу з 25 сучасних вітрових електричних установок, устаткування і споруд. Встановлена потужність електроенергетичного об'єкту – до 200 МВт.

Потужність окремих ВЕУ, що плануються до встановлення, від 4,5 до 8 МВт.

#### **11 ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ**

Розділ не розроблявся, оскільки відсутні потреби у ландшафтно-рекреаційних територіях з урахуванням нормативних показників забезпечення цими територіями мешканців відповідних планувальних утворень, створення та збереження озелених територій загального користування (парків, рекреаційних зон, садів, скверів тощо),

природоохоронних територій та об'єктів, охорони водних об'єктів та впорядкування території їх водоохоронних зон, прибережних захисних смуг та пляжних зон тощо.

## 12 ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

### 12.1 Проєктні обмеження у використанні земельних ділянок

Даний ДПТ аналізує за критеріями відповідності місця розташування ВЕС вимогам природоохоронного, санітарного та містобудівного законодавства України й вимогам ДБН та визначає найбільш сприятливе місце розташування споруд ВЕС з природоохоронної, санітарної, містобудівної, економічної та технічної точок зору.

Просторово-планувальними рішеннями забезпечено дотримання нормативних санітарно-захисних зон, санітарних розривів, протипожежних відстаней, охоронних зон навколо (вздовж) об'єктів транспорту, зв'язку, енергетичної системи, інженерних комунікацій тощо згідно вимог чинного законодавства.

На даний час нормативними документами санітарного законодавства та відомчими нормативними документами не визначено санітарно-захисні зони (СЗЗ) або безпечні відстані для ВЕС. Статтею «Розвиток вітроенергетики та гігієнічні проблеми щодо розміщення, будівництва та експлуатації вітрових електростанцій в Україні» («Гігієна населених місць» № 59, 2012 р.) обґрунтована санітарно-захисна зона для ВЕС сумарною потужністю 180-500 МВт від найближчих ВЕУ до межі житлової забудови прилеглих сільських населених пунктів складає 700 м, що повністю перекриває СЗЗ по електромагнітному фактору і співпадає з дозволеною безпечною відстанню для ВЕУ в більшості європейських країн.

Перелік об'єктів, з розмірами та типами відповідних планувальних обмежень наведено в таблиці 12.1.1.

Таблиця 12.1.1

#### Проєктні обмеження у використанні земельних ділянок

Режимоутворюючі об'єкти або їх групи	Вид проєктного обмеження	Розмір обмеження
Трансформаторна підстанція	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	3 м від будівлі або огорожі
Кабельні лінії електропередач	Охоронна зона навколо підземних кабельних ліній електропередач незалежно від напруги	1,0 м в одну сторону від крайнього проводу
Зона акустичного впливу навколо ВЕУ	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта – ВЕУ	700 м*

\*ДСТУ 8339:2015 Вітроенергетика. Вітроелектростанції. Оцінення впливу вітроелектростанцій на навколишнє середовище п.9.2 підпункт 9.2.3

## **12.2. Переліки обмежень у використанні земель та переліки земельних ділянок, щодо яких встановлено обмеження у використанні земель**

Обмеження у використанні земель встановлюються відповідно Додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, що затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 з урахуванням Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території, що затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654.

### **Перелік обмежень у використанні земель**

Передбачено встановлення наступних обмежень у використанні земель навколо режимоутворюючих об'єктів та всіх обмежень у використанні земель (у тому числі обмежень у використанні земель у сфері забудови).

## **12.3. Перелік обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації**

Реєстрації в Державному земельному кадастрі підлягають обмеження у використанні земель, що перелічені в Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території, що затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654, що не потребують розроблення окремої документації, що встановлює розмір дії відповідних обмежень, та режим утворюючі об'єкти яких розташовані в межах розробки даної документації.

## 13 ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

### 13.1 Функціональне зонування території детального планування

Земельні ділянки, які за результатами детального плану можуть бути сформовані для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій, розташовані у функціональній зоні, що має наступне переважне (основне) функціональне призначення території:

- підгрупи 2
- класу виду функціонального призначення території 05 - підкласу 01
- код виду функціонального призначення території – 20501.1 «території об'єктів енергозабезпечення».
- цільове призначення земельних ділянок визначається як «14.01 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій»

Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, визначеного в Додатку 60 до Постанови Кабінету Міністрів України від 28.07.2019 р. №821, в межах території проєкту змін функціональне призначення наведено в *табл. 13.1.1.*

*Таблиця 13.1.1*

#### Види функціонального призначення в межах території проєкту змін

Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
		Переважні (основні) види	Супутні види
20501.1	Територія об'єктів енергозабезпечення	08.01; 10.10; 14.01; 14.02; 14.05; 14.06	03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 13.01; 13.03

### 13.2. Містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва

Назва об'єкта будівництва – *будівництво, експлуатація та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ, організацій (вітряний парк)*

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки – *нове будівництво за межами населених пунктів Холосненського старостинського округу Коростенської міської територіальної громади*

2. Цільове призначення земельних ділянок – *Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій;*

3. Функціональне призначення земельної ділянки – *Територія об'єктів енергозабезпечення;*

**Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки:**

1. Граничнодопустима висота будівель:
  - *для вітряних електричних установок (ВЕУ)– 170 м.*
  - *для підстанцій збору потужності: ПС 110/35кВ, а також інших інженерних споруд – 30,5 м*
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:
  - **30 %;**
3. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проєктуються, до існуючих будинків та споруд:
  - *протипожежні розриви в залежності від ступеня вогнестійкості (табл.15.2 ДБН Б.2.2-12:2019);*
  - *протипожежна відстань від будинків, будівель і споруд сільських населених пунктів до лісових ділянок (до дерев мішаного лісу) (ДБН Б.2.2-12:2019 п.15.2.4.) - 25 м*
4. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони):
  - *зони охорони пам'яток культурної спадщини – відсутні;*
  - *межі історичних ареалів – відсутні;*
  - *зони регулювання забудови - відсутні;*
  - *зони охоронюваного ландшафту – відсутні;*
  - *зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання - відсутні;*
  - *охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду - відсутні;*
  - *прибережні захисні смуги – 25 м;*
  - *смуга відведення – 10 м;*
  - *санітарно – захисна зона однієї вітроелектричної установки (зона акустичного впливу) – 700м.*
5. Охоронні зони інженерних комунікацій:
  - *10 м охоронна зона від осі газопроводу високого тиску до фундаментів житлових будинків та громадських будівель;*
  - *3 м охоронна зона від споруди трансформаторної підстанції до вікон житлових і громадських будинків;*
  - *Відстані від найближчих підземних інженерних мереж до фундаментів будинків і споруд відповідно до Додатка И.2 ДБН Б.2.2-12:2019;*
  - *100 м санітарно-охоронна зона від залізничної колії до фундаментів житлових будинків.*
6. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» –необхідно провести підсіпку та зрізку території;

## **14 ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ**

### **14.1 Розміщення житлового фонду**

На території планування розміщення проектних житлових комплексів, житлових будинків, розрахунків потреб у будівництві об'єктів житлової нерухомості, у тому числі соціального житла не планується.

### **14.2 Розміщення громадської забудови**

На території планування розміщення громадської забудови не планується.

### **14.3 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів**

В межах проектування розміщення ділових центрів, технопарків, технополісів та інноваційних об'єктів не передбачається.

### **14.4 Розміщення виробничих об'єктів**

Територію детального планування планується використовувати для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій.

Проектними рішеннями передбачено будівництво вітрової електростанції (ВЕС) орієнтовною загальною потужністю до 200 МВт з необхідною інфраструктурою (в тому числі під'їзні дороги, кабельні лінії електропередачі 35 кВ, ЛЕП 110 (330) кВ та підстанція 110/35 кВ) передбачається здійснити на окремо розташованих земельних ділянках.

В рамках реалізації проекту будівництва ВЕС з необхідною інфраструктурою для забезпечення виробничої діяльності, в складі вітрової електростанції передбачаються:

- Вітрові електроустановки (ВЕУ) – до 25 од.;
- Платформи для обслуговування ВЕУ;
- Кабельні лінії 35 кВ; Підстанція ПС 110/35 (330/35) кВ з приєднанням до ПС 330 кВ «Лісова» ЛЕП 110 (330) кВ.

Основним обладнанням для даного проекту є вітрові турбіни. Зважаючи на вітрові та погодні умови на території розташування ВЕС до встановлення обрані ВЕУ потужністю 4,5-8,0 МВт. Вітроустановки мають відповідні сертифікати якості по міжнародним стандартам ISO 9001 та ІЕС 61400-12-1. Орієнтовний термін експлуатації ВЕУ -25 років (термін експлуатації може бути продовжений в залежності від технічних характеристик обраного типу основного обладнання ВЕС), а споруд ВЕС - від 60 до 100 років.

Для проведення гідрометеорологічних досліджень, а саме: встановлення щогли з обладнанням для проведення замірів характеристик вітру, наданий дозвіл на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, земельна ділянка кадастровий номер: 1822386400:08:000:0118, площа 42.8671 га, із земель сільськогосподарського призначення комунальної власності, розташована на території Коростенської міської територіальної громади за межами населених пунктів.

### **14.5 Збереження традиційного середовища**

З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, необхідно дотримуватися вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх



подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території. (ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

## **15 ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ**

Враховуючи те, що територія проєктування знаходиться за межами населених пунктів, передбачено тимчасове перебування людей на території проєктного об'єкту.

## **16 ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА**

### **16.1 Дорожньо-транспортна інфраструктура**

Транспортно-інфраструктурна зона (ТІЗ) – це елемент просторового планування, що забезпечує єдину мережу транспортного сполучення і забезпечення інженерними комунікаціями всередині ТІЗ.

Характерною ознакою ТІЗ є можливість переміщення між ділянками з вітрогенеруючими установками не перетинаючи штучні чи природні перепони.

Дорожньо-транспортна інфраструктура, що є елементом проєктування, має на меті забезпечити доступ до кожної земельної ділянки, на якій розташована ВЕУ.

Основними критеріями при проєктуванні транспортної інфраструктури є:

- a) Мінімальна з можливих відстаней до кожної ділянки ВЕУ.
- b) Мінімізація вирубки лісосмуг.
- c) Використання існуючих ґрунтових доріг.
- d) Використання ґрунтових доріг, що передбачені Схемою розподілення земельних часток (паїв), але використовуються для вирощування сільгосппродукції.

На території детального плану пропонується влаштування під'їздів з ґрунтовим покриттям до кожної ВЕУ, з максимальним використанням існуючих вже виїжджених ґрунтових доріг, та існуючої асфальтобетонної дороги. Система зав'язків включає пересування по суміщеній дорожній мережі. Всі ґрунтові дороги будуть односторонніми шириною яка не перевищує 4,5 метри.

Транспортне сполучення між ділянками, на яких розташовані ВЕУ запроєктовано по новим та існуючим проїздам. Місцями передбачено розширення під проїзд вантажного автотранспорту для забезпечення доставки технологічного негабаритного обладнання та спецтехніки.

Під'їзні шляхи до агрегатів прокладено по мінімальній траєкторії, по можливості використано вже існуючі дороги.

### **16.2 Організація громадського транспорту**

Підрозділ не розроблявся, оскільки на території детального планування у влаштуванні маршрутів транспорту загального користування немає необхідності.

### **16.3 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури**

Пішохідне сполучення планується здійснювати по існуючим проїздам. Облаштування велосипедної інфраструктури не передбачається.

## **16.4 Організація паркувального простору**

Спеціальних зон паркування автомобілі на території проектування не передбачається. Паркування автомобілів планується на кожній земельній ділянці, де розташовані ВЕУ.

## **17 ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ**

Заходи з інженерної підготовки реалізовані з урахуванням інженерно-будівельної оцінки території, забезпечення захисту від несприятливих природних і антропогенних явищ та прогнозу зміни інженерно-геологічних та гідрологічних умов при різних видах техногенного навантаження.

При розробленні містобудівної документації передбачені заходи з інженерної підготовки території: загальні – вертикальне планування та спеціальні (інженерний захист від затоплення паводковими водами, організація відведення дощових і талих вод не передбачається, оскільки площа твердого покриття на кожній земельній ділянці для ВСУ незначна, то відведення дощових та талих вод відбувається шляхом інфільтрації в ґрунт. Не передбачається, також, берегоукріплення і підтоплення підземними водами, освоєння заболочених територій, боротьба з яругами, зсувами, обвалами, карстом, просадністю, мулистими накопиченнями-ми, заторфованістю, захист від абразії, сельових потоків, снігових лавин, відновлення порушених територій гірничими та відкритими виробками, териконами, хвостосховищами, золошлаковідвалами, полігонами різного призначення, які визначаються з урахуванням прогнозу змін інженерногеологічних та гідрологічних умов, впливу сейсмічних явищ, характеру використання і планувальної організації території.

Заходи по вертикальному плануванню передбачаються у відповідності до проекту (або передпроектних пропозицій) будівництва ВЕУ на кожній окремій ділянці та споруд що забезпечують таке будівництво або обслуговування ВЕУ.

### **17.1 Водопостачання та водовідведення**

#### **Водопостачання**

#### **Проектні рішення**

Процес вироблення електроенергії за допомогою вітротурбін не потребує водних ресурсів. Водопостачання на період експлуатації та будівництва вирішується шляхом привозної води. Витрата води на господарсько-питні потреби в період експлуатації складає 0,75 м<sup>3</sup>/добу, при тому що відбувається чергування, при відсутності персоналу показник дорівнює 0 м<sup>3</sup>/добу, а в період будівництва – 1,16 м<sup>3</sup>/добу.

Зовнішнє пожежогасіння від пожежних резервуарів. Основним небезпечним з техногенних фактором під час аварії являються пожежі. Для протидії утворення пожеж на та на прилеглих територій передбачається:

- використання якісного обладнання провідних фірм-виробників Європи та України;
- використання для від'єднання навантаження комутаційних апаратів з робочими контактами в елегазових ємкостях або у вакуумі;
- виконання з'єднання або розгалуження кабелів і проводів з допомогою пресування, зварювання, або спеціальних затисків для запобігання небезпечних в пожежному відношенні перехідних опорів, для запобігання перегріванню і пошкодження стиків;
- організація проїздів на території для безперешкодного проїзду пожежних машин;
- застосування негорючих будівельних конструкцій і матеріалів для будівництва;
- приєднання металевих конструкцій до пристроїв заземлення у відповідності вимог;
- організація блискавкозахисту;

- застосування силових та контрольних кабелів із негорючою ізоляцією;
- виготовлення панелей релейного захисту, автоматики, управління з металевим днищем і отворами для прокладання кабелів з наступним ущільненням отворів матеріалами з вогнестійкістю не менше 45 хв;
- забезпечення протипожежних розривів між об'єктами та лісовими масивами.

Також експлуатація передбачає забезпечення заходів охорони, зокрема встановлення засобів відеоспостереження, що дасть можливість запобігання диверсій, терактів, незаконним вирубкам лісу, знищення фауни, браконьєрства.

Каналізація на період будівництва та експлуатації вирішується шляхом встановлення біотуалетів.

Відведення поверхневих стічних вод відбувається за рахунок інфільтрації в ґрунт.

### **Протипожежні заходи**

При розробці даного детального плану враховувалися вимоги пожежної безпеки, затверджені наказом МВС України від 01.03.2023 № 141 "Про затвердження Правил пожежної безпеки в Україні", □ ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.1-7-2016 "Пожежна безпека об'єктів будівництва" та ДБН В.1.2-7:2021 "Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека. Основні вимоги для будівель і споруд. Пожежна безпека".

Вітрова електроустановка являє собою механізм з наступними можливими факторами пожежного ризику: електричне обладнання, електрична ізоляція, масло трансмісії в гондолі, мастильні матеріали в механічних частинах поворотних механізмів ВЕУ. З метою забезпечення пожежної безпеки кожна ВЕУ оснащується двома вуглекислотними вогнегасниками об'ємом 3 л та 7 л. Вогнегасник 3 л знаходиться в гондолі ВЕУ, вогнегасник 7 л знаходиться в основі ВЕУ. Кожна ВЕУ оснащена пожежною сигналізацією, при спрацюванні якої турбіна автоматично знеструмлюється, робота механізмів припиняється, на центральний диспетчерський пульт та пост охорони подається сигнал про займання. У разі виникнення пожежі при відсутності персоналу в гондолі, всередині опори ВЕУ або в безпосередній близькості, небезпека для людей відсутня. Сигнали пожежної сигналізації з усіх об'єктів ВЕС виводяться на пульт чергового пожежної частини, або на дистанційний пульт управління ВЕС.

У разі, коли пожежа виникла в момент знаходження персоналу в гондолі ВЕУ, працівники мають скористатися вогнегасниками для тушіння або локалізації вогню та евакуюватися з ВЕУ, використовуючи спуск всередині опори ВЕУ, або, у разі неможливості, скористатись аварійним спуском на альпіністському обладнанні, що використовується для швидкісного спуску з гондолою по зовнішній стороні опори ВЕУ. Кожна установка оснащена відповідними рятувальними комплектами у кількості двох одиниць.

Крім того, персонал електростанції повинен дотримуватися правил пожежної безпеки при роботі з обладнанням ВЕУ та у межах ділянки ВЕС, не допускати виникнення джерел відкритого вогню, палити у заборонених місцях, залишати в гондолі та всередині опори ВЕУ легкозаймисті матеріали (масло, технологічні рідини тощо). Перевірка вогнегасників повинна виконуватися не менше одного разу на 6 місяців.

Будівлі та обладнання ПС ВЕС оснащені протипожежною сигналізацією та необхідними засобами пожежогасіння. В цілях протипожежної безпеки на території ПС ВЕС будуть окремо розроблені заходи з пожежної безпеки, які будуть визначені проектом.

З метою забезпечення охорони об'єкта на території ВЕС планується встановлення засобів відеоспостереження з передаванням відповідних даних у режимі реального часу на диспетчерський дистанційний пульт управління ВЕС. Також, передбачене встановлення засобів сигналізації для захисту від неавторизованого проникнення з

передачею сигналів на пульт управління ВЕС. Охорона території об'єкту планується здійснюватися на договірних умовах зі спеціалізованими фірмами.

Проектом передбачаються наступні протипожежні заходи – влаштування проїздів і під'їздів до будівель і споруд.

Пожежогасіння забезпечується пожежними частинами, які розташовані в м. Коростень.

Інженерні заходи по пожежній безпеці включають:

- застосування тільки сертифікованого в Україні устаткування і будматеріалів;
- застосування облаштувань захисного відключення електропостачання.

### **17.2 Електропостачання**

Для функціонування вітропарку на території необхідно будівництво трансформаторної підстанції 110 кВт.

Передача потужності від ВЕУ буде здійснюватися підземною кабельною лінією електропередавання напругою 35 кВт від розподільчого пристрою до електричної підстанції з приєднанням до ПС 330 кВ «Лісова» ЛЕП 110 (330) кВ.

Між установками ВЕУ передбачене прокладання підземної кабельної лінії 35 кВ із вищенаведеного переліку здійснюється по землях комунальної або приватної форми власності (за межами населених пунктів), на які передбачається оформлення відповідних документів. Загальна протяжність кабельної лінії територією полонини складе 25,8 км.

Від ураження електричним струмом з метою захисту людей передбачається захисне відключення, вирівнювання потенціалів та захисне заземлення.

Система заземлення складається з окремих заземлюючих контурів, пов'язаних в одну загальну систему заземлення. Приймаючи до уваги особливості компоновки обладнання вітроелектростанції, проектом передбачена децентралізована система заземлення, яка захищає від ураження електричним струмом при ударі блискавки та пошкодженні ізоляції електрообладнання. При виконанні будівельно-монтажних робіт на будмайданчику вітрової електростанції необхідно виконувати вимоги наступних нормативно-технічних документів та матеріалів:

ДБН А.3.2-2-2009 «Охорона праці і промислова безпека у будівництві»;

ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

### **17.3 Газопостачання**

Існуюче газопостачання відсутнє. Проектне газопостачання не передбачається

### **17.4 Теплопостачання**

Існуюче теплопостачання відсутнє. Проектне теплопостачання не передбачається.

### **17.5 Телекомунікаційні мережі та об'єкти**

Пропонується прокладання спеціальних оптоволоконних кабелів передачі оперативної інформації і керуючих сигналів для віддаленого управління та діагностики ВЕС.

## **18 ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ**

### **18.1 Інженерна підготовка і захист території**

Інженерна підготовка території являє собою комплекс заходів і споруд щодо забезпечення придатності території для будівництва та створення санітарно-гігієнічних умов.

При розробці проектів під кожний фундамент ВЕУ, всі заходи з інженерної підготовки та захисту проекрованої території вітрополя ВЕС від можливих несприятливих природних факторів (зсуви, ерозія схилів, підтоплення, землетрус тощо) будуть розроблятися в проектній документації з урахуванням результатів вишукувань, які проводитимуться згідно ДБН А.2.1.1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва" спеціалізованими підрядними організаціями за окремим замовленням Інвестора, і виступатимуть вихідними даними для розробки проекту, як це передбачено згідно додатку "А" ДБН А.2.2-3-2014 "Склад проектної документації на будівництво".

Інженерна підготовка території включає планування майданчиків та облаштування фундаментів ВЕУ, стовпів лінії електропередачі, площадки під підстанцію збору та передачі потужності ВЕС, під'їзних доріг. Остаточне уточнення буде виконано при розробці проекту згідно ДБН А.2.2-3-2014 "Склад проектної документації на будівництво" та "Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів", затверджених Наказом Мінрегіону № 45 від 16.05.2011 (зі змінами).

Топографо-геодезичні, інженерно-геологічні, гідрологічні, археологічні та інші вишукування виконуватимуться у необхідному обсязі згідно чинного законодавства.

При вирішенні інженерної підготовки території врахована інженерно-будівельна оцінка території, передбачені загальні заходи – вертикальне планування, організація відведення дощових і талих вод.

Проектні рішення в період будівництва та експлуатації будуть забезпечувати раціональне використання ґрунтів, будуть передбачені заходи протидії підтопленню, просіданню, активізації інших екзогенних процесів, а також охоронні, відновлювані, захисні та компенсаційні заходи.

Вертикальне планування території виконати за принципом максимального збереження існуючого рельєфу з урахуванням природних умов, архітектурно-планувальних рішень проектованих будівель і споруд та вимог нормативних документів, з урахуванням організації стоку поверхневих вод, організації благоустрою та доріг.

Вертикальне планування виконується тільки під дорогами та платформами ВЕУ. На прилеглий території зберігається існуючий рельєф. Дощові і талі води з проекрованої території відводяться поверхневим стоком по поздовжнім і поперечним ухилам на прилеглу територію.

Платформа ВЕУ запроектована з поздовжнім та поперечним ухилом 0% відповідно до вимог виробника ВЕУ.

До початку будівництва необхідно зняти родючий ґрунт під дорогами та в місцях забудови до 0,4 м з подальшим поверненням для відновлення.

Інженерна підготовка території включає планування майданчиків та облаштування фундаментів ВЕУ, стовпів лінії електропередачі, площадки під підстанцію збору та передачі потужності ВЕС (ЦПС), ремонтно-складську базу з майданчиком відкритого зберігання комплектуючих ВЕУ, під'їзних доріг.

При розробці проектів під кожний фундамент ВЕУ, всі заходи з інженерної підготовки та захисту проекрованої території вітрополя ВЕС від можливих несприятливих природних факторів (зсуви, ерозія схилів, підтоплення, землетрус тощо) будуть розроблятися в проектній документації з урахуванням результатів вишукувань, які проводитимуться спеціалізованими підрядними організаціями за окремим замовленням.

Топографо-геодезичні, інженерно-геологічні, гідрологічні, археологічні та інші вишукування виконуватимуться у необхідному обсязі згідно чинного законодавства.

Проектні рішення в період будівництва та експлуатації будуть забезпечувати раціональне використання ґрунтів, будуть передбачені заходи протидії підтопленню, просіданню, активізації інших екзогенних процесів, а також охоронні, відновлювані, захисні та компенсаційні заходи.

### **18.2 Благоустрій території**

До кожної установки вітрогенератора планується прокладання ґрунтової дороги та електрокабелю 35 кВ вздовж дороги з максимальним використанням існуючих доріг.

Асфальтобетонні дороги, що проходять через населені пункти повинні бути відремонтовані або реконструйовані з урахуванням вертикальних навантажень від важких транспортних одиниць. Реконструкція ґрунтових автодоріг, що проходять уздовж лісосмуг, повинна виконуватися з використанням місцевого будівельного матеріалу – щебеню.

На майданчику допоміжної зони влаштовується тверде покриття та озеленення, а також охоронне освітлення.

Благоустрій території, щодо якої розробляється детальний план, складається з мощення технологічних площадок, проїздів та проходів на кожній земельній ділянці, елементів ландшафтного декору та озеленю (в деяких випадках формування трав'яного багаторічного покриву та багаторічних насаджень).

Благоустрій та озеленення території не планується. Передбачається максимально зберегти існуючий природний стан з акуратною імплементацією об'єктів вітрової енергетики. Зворотна засипка і підсадка рослинами притаманними місцевості будуть розроблятися окремим проектом.

Основні концептуальні рішення які закладені в основу планувальної структури забезпечують раціональне використання території.

Пропонується сезонно доглядати, маркувати та розчищати мережу пішохідних доріжок для організації руху пішоходів – туристичною мережею регіону.

Для забезпечення нормальних санітарно-гігієнічних умов обслуговуючих ВЕУ передбачаються тротуари на підходах до башти ВЕУ. Посадка високорослих чагарників, більше 5 метрів, і дерев в районі ВЕУ не допускається.

Навколо башти проводиться посів багаторічних трав по верху обсіпання фундаментів і на схилах.

Після закінчення будівельно-монтажних робіт передбачається рекультивація земель в межах будівельного майданчика з подальшим посівом багаторічних трав на обсіпці фундаменту. Посадка чагарників і дерев в безпосередній близькості до ВЕУ не допускається.

### **18.3 Використання підземного простору**

Використання підземного простору окрім прокладання силового електричного кабелю 35 кВт проектом не передбачається.

### **18.4 Поводження з відходами**

Наявність твердих відходів не передбачена самою технологією обслуговування ВЕУ, але, на випадок їх виникнення у край незначних кількостях, передбачено їх накопичення у спеціально встановлених на кожній ділянці, контейнерах, вивезення яких здійснюється автотранспортом.

На етапі експлуатації відходи утворюватимуться в результаті обслуговування ВЕУ (поточного та капітального ремонту обладнання) представниками спеціалізованих

організацій. Відходи, що утворюватимуться, не зберігатимуться на майданчику, а відразу підлягають передачі спеціалізованій організації.

## **19 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

### **19.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель**

Під кожен вітряк пропонується виділення окремої ділянки біля 0,6 га. Через це пропонується зміна конфігурації існуючих земельних ділянок і виділення ділянок під вітряки на підставі договорів оренди, укладених з територіальною громадою з цільовим призначенням - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств.

### **19.2. Формування земельних ділянок**

В межах території детального планування розглядаються земельні ділянки під БЕУ:

земельні ділянки, які сформовані шляхом поділу комунальних ділянок запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами);

земельні ділянки, які формується шляхом інвентаризації земель запасу комунальної власності.

земельні ділянки приватної власності.

Для вищевказаних ділянок планується зміна цільового призначення на «14.01 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій».

Під під'їзні шляхи, кабельні мережі на землях комунальної та приватної власності землі формуються на умовах сервітутів: право обмеженого користування земельною ділянкою (сервітут) у відповідності з п.п. "Б", "В4" ч. 1 ст. 99 Земельного кодексу України (право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху, право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій).

### **19.3. Реєстрація земельних ділянок**

Зміни цільового призначення, вказаних раніше земельних ділянок мають бути зареєстровані в Державному земельному кадастрі відповідно до чинного законодавства.

### **19.4. Матеріали топографо-геодезичних вишукувань**

Топографо-геодезичні роботи при здійсненні землеустрою проводились за допомогою приймача GNSS eLNav M3 методом GNSS-спостережень в режимі RTK (Real Time Kinematic) – зйомка в реальному часі. При проведенні робіт були використані відомості про координати пунктів ДГМ на основі виписки координат та висот пунктів ГМЗ.

В процесі виконання робіт була створена знімальна планова основа приймачем GNSS eLNav M3, методом GNSS-спостережень в режимі RTK (Real Time Kinematic) – зйомка в реальному часі, суть цього режиму визначення координат полягає в тому, що диференційні GNSS поправки передаються з базової станції на роверний GNSS приймач по каналу бездротового зв'язку саме під час зйомки, а не обробляються після GNSS спостережень камерально. Таким чином, оператор роверного GNSS приймача отримує координати у реальному часі. Це дозволяє проводити визначення координат по усій зоні покриття мобільної мережі, де є GSM/GPRS сигнал і в місцях з можливістю підключення до мережі Інтернет іншими каналами зв'язку, виключення грубих помилок вихідних

пунктів за рахунок жорсткості закріплення антени перманентної станції GNSS мереж та проводити контроль точності безпосередньо під час виконання вимірювань.

На початку робіт виконана прив'язка та калібровка GPS-приймача (ровера) до місцевих пунктів полігонометрії державної геодезичної мережі з відомими координатами (показано на схемі). При цьому постійно діюча GPS-станція та GPS-приймач (ровер) приймають дані від однакових супутників в один і той час в кількості не менше п'яти. GNSS-дані через мережу Інтернет в форматі RTCM по протоколу NTRIP безперервно передають значення диференційних поправок від сервера активної постійно діючої GPS-станції KMST протягом усього часу спостережень. Польовий контролер ровера об'єднує отримані дані від GPS-приймача та дані з сервера станції KMST, обробляє та трансформує дані у потрібну систему координат миттєво з врахуванням точок ефемерид супутників, тропосферних і іоносферних поправок. Контролер ровера вираховує своє точне місце розташування, зберігає зібрані та вираховані дані. Оператор GPS-приймача (ровера) має можливість самостійно контролювати процес прив'язки та точності проведених спостережень.

Обробку матеріалів топографо-геодезичних вишукувань та даних Державного земельного кадастру про земельні ділянки виконувалось програмним забезпеченням – Геодезична інформаційна система 6 (GIS-6).

Виконавцем робіт із землеустрою дотримано обмежень, встановлених статтею 28 закону України «Про землеустрій».

## **20. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ**

В рамках реалізації проекту будівництва ВЕС з необхідною інфраструктурою для забезпечення виробничої діяльності, в складі вітрової електростанції передбачаються:

- Вітрові електроустановки (ВЕУ) – до 25 од.;
- Платформи для обслуговування ВЕУ;
- Кабельні лінії 35 кВ; Підстанція ПС 110/35 кВ з приєднанням до ПС 330 кВ «Лісова» ЛЕП 110 (330) кВ.

В короткостроковий період, від 5 до 10 років планується реалізувати проект.

Загалом кожна ВЕУ має типову площадку після закінчення будівництва, а в даному випадку територія буде повністю озеленена, навіть площадку для обслуговування пропонується зберігати в озеленому виді, для забезпечення збереження території і унеможливлення фрагментації та зменшення негативних наслідків на довкілля.



## 20.1 Перелік проектних рішень містобудівної документації

Нижче в таблиці 20.1.1 наведений перелік рішень детального плану території за кожним тематичним підрозділом із зазначенням послідовності реалізації проектних рішень містобудівної документації.

Таблиця 20.1.1

№	Назва проектного рішення	Тематичний підрозділ/ підрозділи	Зміст проектного рішення та атрибутивні дані	Основні проектні показники	Очікувані впливи на показники та індикатори	Орієнтовні строки реалізації			Умови щодо послідовності реалізації
						Короткостроковий період	Середньостроковий період		
1.	1.1 Поділ приватних земельних ділянок 1.2.Поділ комунальних земельних ділянок запасу з подальшою продажою інвестору	Формування земельних ділянок	Формування земельних ділянок,	25 ділянок площею по 0,6 га,	Підвищення інвестиційного клімату	1 місяць, короткострокова перспектива			
2.	Зміна цільового призначення 25 земельних ділянок під розміщення, будівництво, експлуатацію та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	Зміна цільового призначення	Підвищення вартості земельної ділянки	25 ділянок площею по 0,6 га,	Збільшення орендної плати за земельну ділянку	1 місяць, короткострокова перспектива			
3.	Виділення ділянки під будівництво трансформаторної підстанції	Виділення земельної ділянки	Покращення інфраструктури	Проект землеустрою	Покращення енергетичної інфраструктури та доступності	1 місяць, короткострокова перспектива			
4.	Будівництво кабельної лінії електропередачі	Будівництво	Покращення інфраструктури	Наведено в ТЕП	Збільшення вартості території та підвищення Інвестиційного клімату	6 місяців, короткострокова перспектива			

5.	Будівництво дороги	Будівництво	Покращення інфраструктури	25,8 км		1 рік, короткостроко ва перспектива			
6.	Будівництво 25 ВЕУ	Будівництво	Покращення інфраструктури	ВЕС потужність до 200 МВт	Інвестиції в регіон	5 років, короткостроко ва перспектива			

## **20.2 Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану**

Детальний план території є містобудівною документацією, яка призначена для обґрунтування стратегії планування, забудови та іншого використання території для будівництва.

ДПТ виконується відповідно до ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні», вимог постанови КМУ від 01.09.2021 № 926 «Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», Завдання на розроблення детального плану території та ін.

Розроблення документа державного планування детального плану території також має зв'язок та узгоджується з іншими ДДП, а також з різними планами та програми, які в тій чи іншій мірі визначають передумови для прийняття проектних рішень в даній містобудівній документації. Їх положення та завдання беруться до уваги в процесі розроблення містобудівної документації та стратегічної екологічної оцінки у її складі, а саме:

- Основні засади (стратегія) державної екологічної політики України на період до 2030 року,
- Національний план дій з розвитку відновлюваної енергетики на період до 2030 року,
- Енергетична стратегія України до 2050 року,
- Національного плану дій з охорони навколишнього природного середовища на період до 2025 року, затвердженого розпорядженням КМУ від 21.04.2021 № 443-р,
- Програма економічного і соціального розвитку Житомирської області на 2024 рік (Рішення Житомирської обласної ради від 21.12.2023 №611),
- Програма охорони навколишнього природного середовища Коростенської міської територіальної громади на 2022-2026 роки (Рішення Коростенської міської ради від 23.12. 2021р. №702),
- Стратегічний план розвитку Коростенської міської територіальної громади до 2030 року та ін.

## **20.3 Перелік відповідності містобудівної документації**

Планувальні рішення проекту детального плану території не суперечать планувальним рішенням містобудівної документації регіонального рівня.

Згідно проведеного аналізу містобудівної документації вищого рівня розміщення ВЕС на території за межами населених пунктів Коростенської міської територіальної громади, Холосненського старостинського округу – не суперечить містобудівній документації вищого рівня.

При розробленні детального плану території використано матеріали чинної містобудівної документації на місцевому рівні та проектної документації, інформації містобудівного, земельного та інших кадастрів, заяв щодо забудови та іншого використання території.

ДПТ розроблено у відповідності з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території», ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території», Земельного кодексу України, Водного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»; та з дотриманням вимог діючих державних будівельних норм, правил, інструкцій та стандартів.

## 20.4 Перелік врахованих матеріалів

Враховані всі положення наявних документів стратегічного планування.

Стратегічний план розвитку Коростенської міської територіальної громади до 2030 року (надалі – Стратегічний план) є головним плановим документом розвитку Коростенщини на довгострокову перспективу.

Розроблення Стратегічного плану здійснювалось на підставі чинного законодавства із використанням кращого європейського та українського досвіду, відповідно до основних положень Державної стратегії регіонального розвитку на 2021 – 2027 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 05.08.2020 року №695, Стратегії розвитку Житомирської області на період до 2027 року, затвердженої рішенням Житомирської обласної ради від 18.12.2019 року №1722, Програми економічного і соціального розвитку Коростенської міської територіальної громади на 2021 рік, затвердженої рішенням другої сесії восьмого скликання Коростенської міської ради від 24.12.2020 року №25 й інших документів.

## 21 ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Таблиця 21.1

№ п/п	Показники	Од. Вимір	Кількість
1	Територія в проєктованих межах (територія вітрополя), в тому числі:	га	1700
	-територія під ВЕУ та ПС	га	16
2	Кількість ділянок відведених під ВЕУ	шт	25
3	Площа забудови	га	1,8
4	Площа ґрунтощобневих покриттів	га	8,8
5	Протяжність доріг в проєктованих межах	км	19,5
6	Протяжність доріг існуючих	км	7,7

## **II. ДОДАТКИ**

