

## НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

### РЕШЕНИЕ

Нарва

\_\_\_\_\_ .2025 № \_\_\_\_\_

#### **Рассмотрение возражения по решению Нарвского городского собрания № 34 от 24.04.2025 « Инициирование составления детальной планировки земельного участка Tallinna mnt 71»**

#### **1. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА И ХОД РАССМОТРЕНИЯ**

Товарищество с ограниченной ответственностью Sanitex OÜ (регистрационный код 11931003) 19.12.20204 предложило инициировать составление детальной планировки для строительства коммерческого здания (оптового магазина-склада для бизнес-клиентов) и сопутствующей инфраструктуры на участке по адресу Tallinna mnt 71 (признак 51101:001:0710) в районе Пяхклимяэ города Нарвы. Запрашиваемое количество зданий на участке – одно, максимальная площадь застройки – 5933 м<sup>2</sup>, высота – до двух этажей. Въезд на участок планируется осуществить со стороны улицы Rahtu. Планировкой также должны быть решены вопросы организации дорожного движения (включая подъезд и парковку), благоустройства и озеленения территории, а также определены экологические условия, необходимые для реализации планировки. Площадь запрашиваемой планировочной площади составляет около 2 га.

Нарвское городское собрание решением № 34 от 24.04.2025 инициировало составление детальной планировки территории Tallinna mnt 71. 08.05.2025 Департамент архитектуры и городского планирования (далее – Департамент) направил указанный административный акт в адрес Sanitex OÜ по электронной почте.

Согласно статье 75 Закона об административном производстве, возражение на административный акт должно быть подано в течение 30 дней со дня, когда лицо узнало или должно было узнать об оспариваемом административном акте. Sanitex OÜ не согласилось с решением Нарвского городского собрания № 34 от 24.04.2025 и оспорила его 09.06.2025 по следующим причинам.

**В пункте 4.1.1 возражения** заявитель указывает, что дополнительные условия, изложенные в пункте 4.3 решения Нарвского городского собрания № 34 от 24.04.2025, ссылаются на принятую решением № 15 от 21.03.2024, но ещё не вступившую в силу общую планировку города Нарвы, которая устанавливает ведущее назначение недвижимости Tallinna mnt 71, как зона отдыха и рекреации. Заявитель возражения полагает, что, согласно действующему законодательству, административный акт, в том числе разработка технического задания на детальную планировку, не может быть основан на не вступившем в силу правовом акте.

Местное самоуправление не согласно с требованием заявителя. В соответствии с пунктом 2 статьи 86 Закона о планировании, утверждая общую планировку, собрание местного самоуправления подтверждает его соответствие законодательству и разработку в соответствии с целями пространственного развития волости или города. Собрание местного самоуправления также подтверждает, что при разработке общей планировки были учтены результаты стратегической оценки воздействия на окружающую среду, и что общая планировка согласована всеми координаторами.

11.02.2025 г. письмом № 4.2-17/3438-28 новая общая планировка города Нарвы была представлена на утверждение в Земельно-пространственный департамент в соответствии с частью 1 статьи 90 Закона о планировании.

Это произошло до начала составления детальной планировки территории Tallinna mnt 71, то есть 24.04.2025. Поскольку утверждение является последним этапом процедуры перед утверждением и вступлением в силу общей планировки, местное самоуправление считает важным учитывать это решение (а не полагаться на него) при инициировании любых новых планировочных мероприятий. В противном случае может возникнуть ситуация, когда детальная планировка, разработанная в соответствии со старой общей планировкой, вступит в противоречие с вновь утвержденной общей планировкой.

Во избежание подобной ситуации часть 1 статьи 79 Закона о планировании предусматривает возможность установления временного запрета на планировку и строительство на период разработки общей планировки города Нарвы. 26.06.2024 Нарвская городская управа распоряжением № 453-к установила временный запрет на планировку и строительство на период разработки общей планировки города Нарвы, но не более чем на два года с момента вступления решения в силу, в том числе для объекта по адресу Tallinna mnt 71. В период действия временного запрета на планировку и строительство на перечисленных объектах, помимо прочего, запрещается установление детальных планировок. В качестве исключения, для объектов, попадающих под временный запрет на планировку и строительство, допускается составление детальной планировки, целью которой является изменение основного назначения общей планировки на землю для общественных зданий или предоставление права на возведение здания в общественных интересах. Также допускается, в порядке исключения, выдача разрешения на строительство, выдача условий проектирования и изменение целевого назначения кадастровой единицы недвижимости, находящейся под временным запретом на планирование и строительство, если это необходимо для возведения или ввода в эксплуатацию здания, возводимого в общественных интересах. Составление детальных планировок не запрещено в зоне временного запрета на планирование и строительство. Однако установление детальных планировок в период временного запрета на планирование и строительство запрещено.

Соответственно, ссылка на принятую общую планировку является целесообразной, поскольку по истечении срока действия временного запрета на планирование и строительство в связи с утверждением новой общей планировки могут быть утверждены детальные планировки в соответствии с вновь утвержденной общей планировкой.

В соответствии с частью 5 статьи 79 Закона о планировании, Департамент уведомил собственника недвижимого имущества, на которое распространяется временный запрет на планирование и строительство (включая собственника недвижимого имущества по адресу Tallinna mnt 71, Sanitex OÜ), и, при необходимости, лиц, которых может коснуться временный запрет на планирование и строительство, о намерении ввести запрет и его причинах заказным письмом не позднее, чем за 14 дней до введения запрета.

23.05.2024 и 24.05.2024 в Департамент поступили почтовые уведомления о том, что заказные письма в соответствии с частью 5 статьи 79 Закона о планировании о намерении ввести запрет и его причинах дошли до собственников недвижимого имущества, на которое распространяется временный запрет на планировку и строительство, а также до лиц, которых может коснуться запрет на планировку и строительство. В соответствии с распоряжением № 453-к Нарвской городской управы от 26.06.2024 к 10.06.2024 указанные лица не представили ответных писем о намерении ввести запрет.

02.07.2024 г. в Департамент архитектуры и городского планирования поступило почтовое уведомление о том, что заказное письмо № 4.2-17/6748, отправленное 26.06.2024 г. в соответствии с пунктом 6 статьи 79 Закона о планировании, о введении временного запрета на планирование и строительство поступило в Sanitex OÜ 02.07.2024 г. Распоряжение № 453-к Нарвской городской управы от 26.06.2024 г. о введении временного запрета на планирование и строительство на период разработки Общей планировки города Нарва не было оспорено ни Sanitex OÜ, ни иным собственником затронутой недвижимости в установленный срок.

**В пункте 4.1.2 возражения** заявитель ссылается на решение суда: «Административная палата Государственного суда в пункте 12 решения № 3-3-1-87-13 от 20.03.2014 установила, что «/.../ составляемая общая планировка не должна использоваться в качестве правового акта при установлении детальной планировки. Согласно части 1 статьи 60 Закона об административном производстве только действительный административный акт создает правовые последствия и является обязательным для исполнения». Местное самоуправление указывает, что в том же пункте 12 решения суда указано: «В то же время органу местного самоуправления не запрещается принимать во внимание соответствующие необязательные документы при рассмотрении планировки, в том числе цели разрабатываемого вышестоящей планировки. Государственное управление должно избегать противоречивых действий. При осуществлении права усмотрения должны учитываться не только правовые акты, но и все соответствующие обстоятельства (Закон об административном производстве, статья 4 часть 2).

Коллегия отмечает, что при установлении детальной планировки ответчик также учел рабочую версию общей планировки района Кристийне. В пояснительной записке к решению об установлении детальной планировки указано, что, по мнению города Таллинна, детальная планировка не противоречит рабочей версии общей планировки района Кристийне (развитие современного архивного центра соответствует разрабатываемой общей планировке района Кристийне (пункт 27); плановое решение учитывает цели разрабатываемой генеральной планировки района Кристийне (пункт 25)).

Таким образом, обоснование, приведённое в пункте 1 решения № 34 Нарвского городского собрания от 24.04.2025 г., является верным: *«Детальная планировка территории Tallinna mnt 71 разрабатывается в соответствии с общей планировкой. Хотя новая общая планировка ещё не установлена и исходными пунктами детальной планировки территории Tallinna mnt 71 остаются решения действующей общей планировки, инициированная детальная планировка также должна учитывать решения новой общей планировки в качестве приоритетов развития, определённых в настоящее время городом Нарвой».*

Государственный суд в своем решении от 19.04.2007 по административному делу № 3-3-1-12-07 подчеркнул, что внесение изменений в общую планировку путем установления детальной планировки возможно лишь в исключительных случаях, например, в случае преобладающего и законного частного интереса, возникшего после установления общей планировки. Таким образом, орган местного самоуправления обязан тщательно рассмотреть и обосновать необходимость такого планировочного решения, влекущего за собой внесение изменений в общую планировку. Необходимым условием для составления детальной планировки, вносящей изменения в общую планировку, является наличие достаточного общественного интереса. Предлагаемая детальная планировка также не соответствует общей планировке, если он не учитывает цели общей планировки, то есть, следовательно, и общественный интерес. Было бы неразумно инициировать детальную планировку, противоречащую принятой общей планировке и не дошедшей до утверждения, и допускать, чтобы заинтересованная сторона несла ненужные расходы.

Данная позиция Государственного суда подтверждает позицию местного самоуправления о целесообразности ссылки на утвержденную общую планировку, поскольку по истечении срока действия временного запрета на планирование и строительство, с установлением новой общей планировки могут быть установлены только детальные планировки, соответствующие вновь установленной общей планировке, поскольку внесение изменений в общую планировку посредством детальной планировки возможно только в исключительных случаях. Это особенно касается вновь установленной общей планировки.

**В пункте 4.1.3 возражения** Sanitex OÜ полагает, что до утверждения новой общей планировки следует применять действующую общую планировку, в которой основное назначение Tallinna mnt 71 – резервная земля. Следовательно, все дополнительные условия, вытекающие из не вступившей в силу общей планировки, не имеют значения и должны быть исключены из административного акта.

Местное самоуправление не может согласиться с требованием заявителя. Детальная планировка территории Tallinna mnt 71, инициированная решением № 34 Нарвского городского собрания от 24.04.2025, будет разработана в соответствии с действующей общей планировкой. Хотя новая общая планировка города Нарвы ещё не установлена, и исходные пункты детальной планировки территории Tallinna mnt 71 по-прежнему основаны на решении действующей общей планировки, инициированная детальная планировка должна также учитывать (а не основываться на) решение новой общей планировки, а также текущие цели развития города Нарва. Согласно части 2 статьи 124 Закона о планировании, целью детальной планировки

является, прежде всего, реализация общей планировки и создание комплексного пространственного решения для планируемой территории. Решение № 15 Нарвского городского собрания от 21.03.2024 подтвердило, что принятая общая планировка соответствует действующему законодательству и разработана в соответствии с целями пространственного развития города. Поэтому при инициировании новых планировок собрание должен учитывать ранее принятые решения (а не основываться на них).

Кроме того, важно отметить, что позиция Sanitex OÜ о том, что основное целевое назначение резервной земли, указанное для участка по адресу Tallinna mnt 71 в действующей общей планировке города Нарвы, даёт право ожидать составления детальной планировки, отвечающей их желаемым условиям, совершенно необоснованна, поскольку согласно действующей общей планировке все положения, касающиеся резервной земли, определяются детальной планировкой, и нет оснований утверждать, что дополнительные условия не имеют значения при инициировании детальной планировки. Согласно пункту 3.4 пояснительной записки к общей планировке, резервирование земли для будущего основного назначения, отличающегося от целевого назначения, предусмотренного на момент составления общей планировки, не означает полного или автоматического использования земельного участка в иных целях. Это означает, что Нарвское городское собрание даёт указания относительно того, в каком направлении может измениться землепользование на данной территории. В пояснительной записке также указано, что при реализации общей планировки необходимо учитывать, что резервирование земель для иного целевого назначения, чем то, которое зафиксировано в кадастре или в утвержденной детальной планировке, не даёт оснований предполагать установление детальной планировки для зарезервированной территории. Хотя согласование зарезервированного целевого назначения с фактическим использованием земель осуществляется посредством составления детальных планировок и проведения землеустроительных мероприятий, городская управа и городское собрание, несмотря на резервирование земель, всегда имеют право отказать в установлении детальной планировки, инициированной и подготовленной в соответствии с зарезервированным целевым назначением, если его реализация не будет отвечать общим целям развития города.

Таким образом, предъявление органом местного самоуправления дополнительных условий к земельным участкам, основным назначением которых является резервная земля для предприятий, при инициировании составления детальной планировки соответствует действующей общей планировке и является выполнением обязательства, изложенного в действующей общей планировке по предъявлению дополнительных условий к земельным участкам, основным назначением которых является резервная земля для предприятий, в детальной планировке.

**Возражение по пункту 4.1.4.** Sanitex OÜ ссылается на письмо Земельно-территориального департамента № 12-1/25/2358-5 от 29.05.2025, которым, по мнению Земельно-территориального департамента, общая планировка города Нарвы не была одобрена.

Местное самоуправление считает данное утверждение неверным, поскольку оно является частью процесса сотрудничества, а не окончательным решением.

Общая планировка города Нарвы была представлена в Земельно-территориальный департамент на утверждение 11.02.2025 письмом № 4.2-17/3438-28. Земельно-территориальный департамент направил ответное письмо № 12-1/25/2358-2 от 21.02.2025, в котором указал, что, поскольку Департамент окружающей среды до сих пор не дал согласия на сокращение зоны отчуждения строительства (ЕКV) на реке Нарва, и неизвестно, возможно ли сокращение и в каком объеме, Земельно-территориальный департамент не может начать процедуру одобрения общей планировки города Нарвы. 19.02.2025 письмом № 7-13/24/17744-9 Департамент окружающей среды дал частичное согласие на сокращение зоны отчуждения строительства на основе принятой общей планировки города Нарвы, после чего Земельно-территориальный департамент начал процедуру одобрения общей планировки города Нарвы.

28.04.2025 г. состоялась онлайн-встреча Земельно-территориального департамента и Департамента архитектуры и городского планирования по вопросам, связанным с решением и производством по общей поанировке. На встрече было согласовано, что Департамент предоставит Земельно-территориальному департаменту дополнительную информацию и разъяснения по поднятым на встрече вопросам. 26.05.2025 Департамент представил пояснения по теме и дополнительные документы в письме № 4.2-17/3438-34. Письмо Земельно-территориального департамента № 12-1/25/2358-5 от 29.05.2025 было подготовлено до получения ответного письма Департамента № 4.2-17/3438-34, о чем представитель Земельно-территориального департамента сообщил на онлайн-встрече, состоявшейся 06.06.2025. Темой встречи были условия включения письма Земельно-территориального департамента № 12-1/25/2358-5 в процедуру общей планировки и реализации зеленой сети.

31.07.2025 Департамент представил свои позиции и комментарии по вопросам, затронутым в письме Земельно-территориального департамента № 12-1/25/2358-5 от 29.05.2025, письмом № 4.2-17/3438-36. Кроме того, 04.08.2025 состоялась встреча с представителями Земельно-территориального департамента и Министерства экономики и коммуникаций по вопросу предложения о внесении изменений в планировку Ида-Вирумаа в рамках новой общей планировки города Нарвы в части создания зелёной сети.

На основании достигнутой в ходе сотрудничества договоренности местное самоуправление организовало дополнительную публичную демонстрацию версии общей планировки со всеми изменениями (в том числе, основанными на замечаниях Земельно-территориального департамента) с 27 июня по 14 июля. При информировании о демонстрации особое внимание в объявлениях было уделено темам, указанным Земельно-территориальным департаментом. 17 июля 2025 года местное самоуправление организовало публичное собрание в зале городской управы для обсуждения результатов публичной презентации (протокол прилагается). В течение периода демонстрации от Государственного центра оборонных инвестиций поступило только одно предложение. Позиция по этому предложению также может быть выражена только в рамках текущей процедуры установления. Согласно статье части 5 статьи 90 Закона о планировании, в случае неутверждения общей планировки Земельно-территориальный департамент обязан представить организатору составления общей планировки свою мотивированную позицию о причинах неутверждения, изложив требования или обстоятельства, указанные в части 3 статьи 90 Закона о планировании, которые являются основанием для

неутверждения общей планировки. Земельно-территориальный департамент может, если это обосновано, предложить установить общую планировку частично.

По состоянию на 01.08.2025 Земельно-территориальный департамент не принял решения об одобрении или неодобрении общей планировки города Нарвы, поэтому утверждение Sanitex OÜ о том, что Земельно-территориальный департамент не одобрил общую планировку города Нарвы, является ложным. Кроме того, отмечаем, что данное обстоятельство не изменит положения действующей общей планировки, касающиеся установления условий для резервных земель предприятий с детальной планировкой, а также исходных позиций инициированной детальной планировки (см. пояснения в пункте 4.1.3).

**В пункте 4.1.5 возражения** Sanitex OÜ полагает, что неодобренная и неустановленная общая планировка не может быть основанием для составления детальной планировки.

Местное самоуправление соглашается с претензией возражающей стороны, но подчеркивает, что при инициировании детальной планировки должны быть приняты во внимание известные обстоятельства, в том числе решение общей планировки, принятой и представленной на одобрение, принимая во внимание тот факт, что в связи с введением временного запрета на планирование и строительство, эта детальная планировка может быть установлена только после установления новой общей планировки (см. пояснения в пункте 4.1.2). Согласно части 2 статьи 86 Закона о планировании, утверждая общую планировку, собрание местного самоуправления подтверждает, что общая планировка соответствует законодательству и что общая планировка была подготовлена в соответствии с целями пространственного развития волости или города. Согласно пункту части 2 статьи 124 Закона о планировании, целью детальной планировки является, прежде всего, реализация общей планировки и создание комплексного пространственного решения для планируемой территории. Таким образом, хотя новая общая планировка еще не установлена и исходные позиции детальной планировки территории Tallinna mnt 71 по-прежнему основаны на решении действующей общей планировки, местное самоуправление по-прежнему считает, что инициированная детальная планировка должна также учитывать (а не основываться на) решении новой общей планировки, а также цели развития, определенные в настоящее время городом Нарва.

**В пункте 4.1.6 возражения** заявитель обращает внимание на то, что, согласно части 5 статьи 74 Закона о планировании, общая планировка является основой для составления детальной планировки, а согласно части 2 статьи 124 Закона о планировании, целью детальной планировки является, прежде всего, реализация общей планировки. Следовательно, основой для составления детальной планировки должна быть действующая общая планировка, в которой основным назначением Tallinna mnt 71 является резервная земля для коммерческой деятельности.

Местное самоуправление не пренебрегло градостроительными аспектами и правами заявителя, а проанализировало их и сопоставило с общественными интересами.

Нарвское городское собрание решением № 34 от 24.04.2025 инициировало составление детальной планировки территории Tallinna mnt 71 в соответствии с действующей общей планировкой, однако в решении было отмечено, что инициированная детальная планировка должна также учитывать (а не основываться на) решение новой общей планировку, принятую

решением № 15 Нарвского городского собрания от 21.03.2024 и представленной на одобрение письмом № 4.2-17/3438-28 от 11.02.2025.

Решение об утверждении планировки является дискреционным, его принятие требует взвешивания интересов. Государственный суд в решении № 3-3-1-8-02 постановил, что решение об утверждении планировки является решением административного органа, которым лицо, разрабатывающее планировку, оценивает ход и результаты предыдущей процедуры утверждения и устанавливает цели и исходные позиции планировки, указанные в проекте планировки. Решение об утверждении планировки также устанавливает предпосылки для его утверждения, например, наличие разрешений, требуемых в соответствии с Законом о планировании. Решение об утверждении планировки может быть оспорено при наличии права на апелляцию только в том случае, если оно сопряжено с настолько существенной процессуальной ошибкой, что уже в ходе процедуры утверждения планировки есть основания полагать, что планировка, которая должна быть утверждена в результате этой процедуры, не может быть законным.

Общественный интерес, выраженный в решении общей планировки, преобладает над частными интересами заинтересованных сторон.

**В пункте 4.1.7 возражения** заявитель обращает внимание на предложение, поданное 10.06.2024 г. относительно основного назначения, определенного новой общей планировкой недвижимости Tallinna mnt 71.

Местное самоуправление согласно с утверждением заявителя о том, что основное целевое назначение землепользования согласно общей планировке определяет основные направления будущего землепользования для всей отведенной территории, но также допускает некоторые отклонения от предусмотренного общей планировкой назначения землепользования при условии, что использование в соответствии с основным целевым назначением является преобладающим и не оказывает существенного влияния на основное решение планировки. Согласно новой общей планировке, основное целевое назначение землепользования объекта недвижимости Tallinna mnt 71 – это земли отдыха и рекреации – естественные, полустественные или целенаправленно спроектированные человеком территории, предназначенные для отдыха или спорта, включая парки, стадионы, игровые площадки и т. д. Вспомогательные целевые назначения – коммерческие земли, земли общественной застройки и транспортные земли. Таким образом, местное самоуправление согласно с заявителем, что исходные позиции детальной планировки территории Tallinna mnt 71 не противоречат новой общей планировке, в связи с чем детальная планировка территории Tallinna mnt 71, инициированная решением № 34 Нарвского городского собрания от 24.04.2025 г., будет разрабатываться в соответствии как с действующей общей планировкой, так и с принятой общей планировкой.

**В пункте 4.1.8 возражения** компания Sanitex OÜ указала, что, по её мнению, планируемое коммерческое здание подходит для планируемого местоположения, что функция зоны отдыха или отдыха может быть в достаточной степени обеспечена также на территории земельного

участка по адресу Äkkeküla tee 2, принадлежащего городу Нарва, что предложенное в конкурсе концепций место остановки и отдыха для автопутешественников может быть спроектировано, например, на земельном участке по адресу Tallinna mnt 75, принадлежащем Эстонской Республике. И что в таком случае в интересах общества не следует ограничивать права землевладельца (Sanitex OÜ) в ситуации, когда недвижимость была продана на организованном государством непосредственно перед этим аукционе с действующим назначением земельного участка для коммерческих целей.

Местное самоуправление отмечает, что в соответствии со статьями 74 и 124 Закона о планировании организатор составления как общей планировки, так и детальной планировки является местное самоуправление. При этом организатор составления планировки исходит из направлений пространственного развития местного самоуправления и предложений, полученных в ходе разработки планировок посредством сотрудничества и участия. Представленные в настоящем пункте оценки принятого решения общей планировки, соответствие которой направлениям пространственного развития города подтверждено решением № 15 Нарвского городского собрания от 21.03.2024, не входят в компетенцию лица, подающего возражение, в том числе в смысле профессиональной компетентности. Местное самоуправление принимает решение о пространственном развитии и целесообразности рассмотрения в рамках публичного процесса, учитывая, прежде всего, пространственные цели города. Права Sanitex OÜ не ограничены, поскольку сделка купли-продажи была осуществлена после принятия новой общей планировки и землевладелец имел возможность узнать об изменении основного назначения и пространственных задач земельного участка.

Утверждение Sanitex OÜ о том, что недвижимость была продана на аукционе, организованном государством непосредственно перед этим, в соответствии с основным назначением нынешней коммерческой земли (B), не соответствует действительности, поскольку в действующей общей планировке основное назначение Tallinna mnt 71 указано не как коммерческая земля (B), а как резервная земля для коммерческой деятельности (BR), положения о которой в действующей общей планировке существенно отличаются от положений об основном назначении коммерческой земли. Таким образом, исходя из действующей общей планировки, по сути, невозможно предположить пространственное решение по земельному участку в этой зоне без дополнительных условий со стороны местного самоуправления.

**В пункте 4.1.9 возражения Sanitex OÜ** полагает, что ему не было гарантировано право быть заслушанным в ходе процедуры инициирования детального планирования.

Детальная планировка территории Tallinna mnt 71 была инициирована решением № 34 Нарвского городского собрания от 24.04.2025, а исходные позиции инициированной детальной планировки определены пунктом 4. Согласно пункту 12 статьи 6 Закону о планировании, исходные позиции планировки представляют собой документ, составляемый при инициировании процедуры планировки или после инициирования, в котором организатор составления планировки описывает необходимость составления планировки, цель и задачи, которые она призвана решить, представляет предполагаемый график составления планировки и дает обзор исследований, необходимых для составления планировки, и лиц, которые будут привлечены к разработке планировки.

Согласно части 3 статьи 126 Закона о планировании, задачи, решаемые в рамках детальной планировки, определяются исходя из пространственных потребностей единицы местного самоуправления и цели планировки. Поэтому при принятии решения № 34 от 24.04.2025 г. местное самоуправление исходило из части 3 статьи 40 Закона об административном производстве.

Местное самоуправление также обращает внимание на то, что позиция Спасательного департамента, участвовавшего в обсуждении детальной планировки до ее инициирования, была направлена Департаментом в Sanitex OÜ 27.02.2025 г. в письме № 1.2-16/10396-13, что фактически предоставило возможность для заслушивания. Sanitex OÜ не ответила на это письмо, тем самым фактически отказавшись от права быть выслушанным и обсудить его.

**В возражении по пунктам 4.2.1-4.2.6.** заявитель возражает против ограничения площади под застройкой в 250 м<sup>2</sup>, установленного в пункте 4.3.8 решением № 34 Нарвского городского собрания от 24.04.2025 г.

Местное самоуправление обращает внимание на то, что в соответствии с пунктом 2.2.5 пояснительной записки к действующей общей планировке максимально допустимый процент застройки определяется детальной планировкой, исходя из особенностей здания. В связи с тем, что участок Tallinna mnt 71 практически полностью находится в зоне особой опасности опасного объекта № 153, и согласно разъяснениям, данным в письме № 7.2-3.31384 Спасательного департамента от 19.02.2025, максимально допустимая площадь застройки коммерческого здания, запланированного на участке Tallinna mnt 71, составляет 250 м<sup>2</sup>. Данное письмо было направлено Департаментом в Sanitex OÜ 27.02.2025 вместе с письмом Департамента № 1.2-16/10396-13 для получения заключения. Sanitex OÜ не представило свое мнение Департаменту, не дополнило ходатайство об инициировании детальной планировки территории Tallinna mnt 71 и не пожелало вести дискуссию с городом.

**В пункте 4.2.1. возражения** Sanitex OÜ утверждает, что ограничение площади застройки в размере 250 м<sup>2</sup>, установленное в пункте 4.3.8 решения о начале строительства, не вытекает ни из закона, ни из письма Спасательного департамента от 19.02.2025 г. № 7.2-3.31384-1.

Утверждение о том, что данное ограничение не вытекает напрямую из письма Спасательного департамента от 19.02.2025 № 7.2-3.31384-1, верно, поскольку в своём письме Спасательный департамент лишь указывает на ограничение, непосредственно вытекающее из закона. Однако сами ограничения, вопреки ошибочному утверждению Sanitex OÜ, непосредственно основаны на Законе о химических веществах и Строительном кодексе, а также на принятых на их основе законодательных актах.

А именно, обязанность учитывать опасные зоны опасного объекта при планировании установлена в статье 32 Закона о химических веществах. Недвижимость Tallinna mnt 71 практически полностью находится в пределах особо опасной зоны (136 м) опасной зоны опасного объекта № 153. В особо опасной зоне разрешено проектировать только здания с уровнем чувствительности 1. Согласно перечню видов использования зданий, приведенному в Приложении 1 к Постановлению № 51 министра экономики и инфраструктуры от 02.06.2015 г.,

составленному на основании части 7 статьи 50 Строительного кодекса, коммерческие здания (12310) делятся на три категории в зависимости от чувствительности, при этом закрытая чистая площадь коммерческого здания с уровнем чувствительности 1, разрешенного к строительству в особо опасной зоне, должна быть менее 250 м<sup>2</sup>. Если площадь закрытого пространства составляет от 250 до 5000 м<sup>2</sup>, то это уже уровень чувствительности 2, и, согласно методике, такие здания не допускаются к размещению в особо опасной зоне. Здания с площадью более 5000 м<sup>2</sup> имеют уровень чувствительности 3, и их проектирование в опасной зоне не допускается, что для опасного объекта № 153 составляет 221 м<sup>2</sup>.

Местное самоуправление в письме от 27.02.2025, например, № 1.2-16/10396-13, уведомило Sanitex OÜ об ограничении, установленном в ответном письме Спасательного департамента от 19.02.2025 № 7.2-3.3/384-1, и пояснило, что это условие также отражено в исходных позициях детальной планировки для определения права на строительство. В письме также говорилось: «Если вы желаете продолжить процедуру инициирования детальной планировки на условиях, установленных Спасательным департаментом, просим вас подписать соглашение об организации и финансировании составления детальной планировки и передать его в Департамент архитектуры и городского планирования для подписания». 28.03.2025 г. Sanitex OÜ подписало административный договор № 0112025 «Об организации и финансировании составления детальной планировки территории «Tallinna mnt 71». Таким образом, можно констатировать, что Sanitex OÜ согласилось с позицией Спасательного департамента.

В то же время местное самоуправление вновь обращает внимание на то, что действующая общая планировка предусматривает, что условия застройки земельного участка, имеющего основное целевое назначение – резервный земельный участок, устанавливаются решением городского собрания в каждом конкретном случае с конкретной детальной планировкой. Поэтому утверждение Sanitex OÜ о том, что городское собрание своим решением ограничивает принципы его законного ожидания, является непонятным, поскольку действующая общая планировка не предоставляет оснований для формирования законного ожидания относительно регулирования основного целевого назначения резервного земельного участка без предъявленных органом местного самоуправления условий застройки данной территории.

**В пункте 4.3 возражения** Sanitex OÜ утверждает, что, по его мнению, нет оснований для отказа в инициировании детальной планировки в порядке, указанном в ходатайстве Sanitex OÜ от 19.12.2024.

Местное самоуправление не может согласиться с этим утверждением, поскольку, согласно закону, инициирование детальной планировки не определяет решение по детальной планировке (ни в порядке, указанном Sanitex OÜ в заявке, ни каким-либо иным образом), а лишь иницирует процесс рассмотрения вариантов решения и поиска наилучшего возможного пространственного решения для данного местоположения посредством публичного процесса. Следовательно, Sanitex OÜ не может предполагать, что инициирование детальной планировки будет осуществлена в порядке, указанном в ходатайстве. Закон о планировании также не даёт заявителю законных оснований ожидать, что местное самоуправление иницирует, составит и утвердит детальную планировку в точном соответствии с пожеланиями заявителя,

изложенными в ходатайстве. В противном случае вся процедура планирования была бы неактуальной и противоречила бы принципам как европейского, так и эстонского правового пространства в области пространственного планирования.

**Учитывая изложенное, Нарвское городское собрание как представительный орган местного самоуправления не может удовлетворить возражение, поданное Sanitex OÜ (регистрационный код 11931003).**

## **2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ**

- 2.1. На основании положений Закона об административном производстве, часть 1 статья 73, если законом не установлена иная подведомственность возражения, то возражение представляется через административный орган, издавший административный акт или совершивший действие, административному органу, осуществляющему служебный надзор над вышеназванным административным органом.
- 2.2. На основании положений Закона об административном производстве, пункт 4 статья 85, при рассмотрении возражения по существу административный орган вправе решением по возражению оставить возражение без удовлетворения.

## **3. РЕШЕНИЕ**

Отклонить возражение, поданное Sanitex OÜ 09.06.2025 г., о признании недействительным решения № 34 Нарвского городского собрания от 24.04.2025 г. «Инициирование составления детальной планировки земельного участка Tallinna mnt 71» и принятии нового решения.

## **4. ПРИКЛАДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 4.1. Решение можно оспорить, представив жалобу в Тартуский административный суд в порядке, предусмотренном Административно-процессуальным кодексом, в течение 30 дней, считая с момента сообщения о решении.
- 4.2. Решение вступает в силу в установленном законом порядке.
- 4.3. Департаменту архитектуры и городского планирования Нарвской городской управы сообщить о решении Sanitex OÜ.

Татьяна Стольфат  
Председатель Городского собрания