

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва

_____2026 №_____

Установление детальной планировки земельного участка основной школы Солдина

1. Обстоятельства и ход рассмотрения

Детальная планировка территории основной школы Солдина была инициирована решением № 40 Нарвского городского собрания от 26.09.2024 по предложению Департамента архитектуры и городского планирования Нарвской городской управы (далее - Департамент). В соответствии с пунктом 4.1 решения об инициировании организатором детальной планировки является Департамент. О начале детальной планировки было сообщено в средствах массовой информации (17.10.2024 в газетах «Põhjarannik» и «Северное побережье», а также 18.10.2024 в газете «Город»), 09.10.2024 - в Ametlikud Teadaanded, на сайте города Нарвы и на сайте Департамента. Соседи территории планирования и заинтересованные лица были уведомлены по электронной почте.

Территория планирования расположена в городе Нарва, в районе Soldina и составляет около 4 га. В территорию планирования входят участок Mõisa tn 1 (площадь 10 795 м², назначение кадастровой единицы - земля для общественных зданий), участок Mõisa tn 1a (площадь 11 519 м², назначение кадастровой единицы - земля для общественных зданий) и Tallinna mnt 40 (площадь 12 881 м², назначение кадастровой единицы - земля для общественных зданий). Кроме того, территория планирования частично включает прилегающие улицы: Mõisa tänav L1 (площадь 10 124 м², целевое назначение кадастровой единицы - земля транспорта) и Tallinna mnt J2 (площадь 4 866 м², целевое назначение кадастровой единицы - земля транспорта).

Целью детальной планировки территории основной школы Солдина, представленной на установление (планировщик на основании договора подряда № 4.2-3/1014 - АВ Artes Terrae OÜ, регистрационный код 12978320, работа № 25012DP1), является определение права застройки земельного участка Tallinna mnt 40 (Pos 1) для строительства новой основной школы (в том числе для детей с особыми образовательными потребностями) с вспомогательными зданиями, а также обслуживающими её спортивными и рекреационными сооружениями, включая стадион, и сопутствующей инфраструктурой. На участке Mõisa tn 1a (Pos 2) сохраняется существующий детский сад «Põngviin», для которого допускается строительство пристройки. Обязательная линия застройки для обоих участков установлена со стороны улицы Mõisa. Планировкой изменяются границы

земельных участков. Участок Mõisa tn 1 (закрытый детский сад «Väikevend») разделяется на два участка, при этом большая часть присоединяется к участку здания школы Солдина (Pos 1), а меньшая часть - к участку детского сада «Pingviin» (Pos 2). Кроме того, изменяется граница между участком Pos 1 и участком Tallinna mnt J2. Также детальной планировкой решаются вопросы организации дорожного движения (в том числе подъездов и парковки), благоустройства территории и озеленения, а также определяются экологические условия, необходимые для реализации планировки. Для территории планирования была составлена дендрологическая оценка (работа AB Artes Terrae OÜ № 25012НП1), результаты которой были использованы при составлении детальной планировки.

Для формирования функциональной концепции территории, а также застройки и архитектурного решения в ходе подготовки детальной планировки был проведён открытый архитектурный конкурс. Решение детальной планировки основано на победившей конкурсной работе «Ristik», автором которой является архитектурное бюро Molumba (Molumba osaühing, регистрационный код 14275781).

В соответствии с пунктом 4.4.1 решения об инициировании детальной планировки территории основной школы Солдина проведение публичной демонстрации эскиза и публичного обсуждения является обязательным. О месте и времени проведения публичной демонстрации и обсуждения эскиза было сообщено в средствах массовой информации (03.04.2025 в газете «Нарвская газета» и 05.04.2025 в газете «Põhjarannik»), на официальном сайте города Нарвы и на сайте Департамента. Соседи территории планирования и заинтересованные лица были уведомлены по электронной почте.

Публичная демонстрация первого эскиза была проведена в период с 14 по 24 апреля 2025 года. В течение этого времени по планировочному решению не было представлено ни одного письменного мнения. 29.04.2025 года состоялось публичное обсуждение эскиза, в котором приняли участие представители Департамента и других муниципальных учреждений, жители города, а также представитель планировщика AB Artes Terrae OÜ. В ходе обсуждения были даны ответы на вопросы, касающиеся организации дорожного движения, безопасности дорожного движения, организации парковки, а также сроков утверждения детальной планировки. Первая публичная демонстрация и обсуждение эскиза состоялись до определения победившей конкурсной архитектурной работы. В ходе обсуждения были разъяснены позиции городской управы по развитию данной территории.

Публичная демонстрация второго эскизного решения детальной планировки проходила в период с 13 по 28 сентября 2025 года, в ходе которой поступило одно письмо. 22 сентября 2025 года житель многоквартирного дома по адресу Tallinna mnt 42 задал вопрос о количестве парковочных мест, предусмотренных планировкой. Поскольку земельный участок многоквартирного дома Tallinna mnt 42 находится вне границ

территории планирования, детальная планировка территории основной школы Солдина не может решить проблемы с парковкой данного дома. В ходе второго эскизного решения было представлено доработанное решение детальной планировки, дополненное по результатам архитектурного конкурса.

30.09.2025 состоялось публичное обсуждение эскиза, в котором приняли участие представители Департамента и других муниципальных учреждений, жители города, а также представитель планировщика АВ Artes Terrae OÜ. По итогам обсуждения было принято решение направить обратную связь представителю предложения и планировщику.

Детальная планировка территории основной школы Солдина была направлена 13.11.2025 письмом № 4.2-17/3454-16 на согласование в соответствии с частью 1 статьи 133 Закона о планировании в органы, перечисленные в части 1 статьи 127 Закона о планировании. Министерство обороны согласовало детальную планировку 12.12.2025 письмом № 12-1/25/431 при условии, что в детальную планировку будет добавлено следующее требование: *«установка солнечной электростанции мощностью более 50 кВт должна согласовываться с Министерством обороны отдельно»*. Решение детальной планировки получило согласование № 4851-2025-2 Спасательного департамента (11.12.2025, письмо № 7.2-3.3/5561-2). Земельно-пространственный департамент уведомил 14.11.2025 письмом № 6-3/24/12798-5, что у них нет замечаний к решению детальной планировки территории основной школы Солдина. Поскольку Департамент окружающей среды в соответствии с частью 2 статьи 133 Закона о планировании в течение 30 дней с момента получения детальной планировки не отказался от согласования и не запрашивал продления срока, детальная планировка считается согласованной по умолчанию, если законом не предусмотрено иное.

Детальная планировка территории основной школы Солдина была направлена 15.12.2025 письмом № 4.2-17/3454-22 на согласование в Департамент полиции и погранохраны в соответствии с частью 1 статьи 133 Закона о планировании, которые согласовали детальную планировку 17.12.2025 письмом № 2.1-3/47663-2.

Также 13.11.2025 письмом № 4.2-17/3454-17 в соответствии с частью 1 статьи 133 Закона о планировании были уведомлены лица и учреждения, указанные в части 2 статьи 127 Закона о планировании, о возможности выразить мнение по детальной планировке территории основной школы Солдина. Письмо было направлено по электронной почте на адреса, зарегистрированные в коммерческом регистре. Поскольку указанные в списке получателей лица и предприятия в течение 30 дней с момента получения детальной планировки не выразили своего мнения и не запрашивали продления срока в соответствии с частью 2 статьи 133 Закона о планировании, предполагается, что данные лица не желают высказывать своё мнение.

В соответствии со статьёй 134 Закона о планировании организатор составления планировки после согласования детальной планировки принимает решение о её утверждении, которым подтверждает, что детальная планировка соответствует действующим правовым нормам и целям пространственного развития волости или города.

Детальная планировка территории основной школы Солдина была утверждена распоряжением Нарвской городской управы № 798-k от 18.12.2025 и направлена на публичную демонстрацию. О месте и времени проведения публичной демонстрации детальной планировки было сообщено в средствах массовой информации (30.12.2025 в газете «Нарвская газета» и 30.12.2025 в газете «Põhjarannik»). В период проведения публичной демонстрации с 14 по 27 января 2026 года материалы планировки были доступны в электронном виде на официальных сайтах города Нарвы и Департамента, а также в бумажном виде в здании Нарвской городской управы. Соседи территории планирования и заинтересованные лица были уведомлены по электронной почте. В течение публичной демонстрации каждый имел право выразить своё мнение.

В ходе публичной демонстрации поступило одно мнение по планировке (DHS, 21.01.2026, письмо № 4.2-17/748) от детского сада «Põngviin», в котором были указаны потребности детского сада: устройство игровой площадки, песочницы, малых элементов, навеса и вспомогательных зданий. В соответствии с частью 2 статьи 136 Закона о планировании 27.01.2026 было проведено публичное обсуждение, в котором приняли участие представители Департамента и других муниципальных учреждений, жители города, а также представитель планировщика AB Artes Terrae OÜ. Хотя малые элементы будут реализованы в проекте строительства, было принято решение увеличить строительную площадь, определённую детальной планировкой территории основной школы Солдина для участка детского сада «Põngviin» (Pos 2), и количество зданий (с 4 до 5), чтобы в будущем было возможно возведение пристроек и вспомогательных сооружений.

Согласно общей планировке города Нарвы, утверждённой решением № 18 Нарвского городского собрания от 29.01.2026, территория планировки относится к зоне жилой застройки (ЕК), для которой вспомогательными назначениями являются территория коммерческой застройки, территория общественных зданий, территория отдыха и рекреации, территория транспорта. Детальной планировкой предусмотрено использование территории в соответствии с назначением «территория общественных зданий», поэтому детальная планировка территории основной школы Солдина соответствует общей планировке города Нарвы.

Реализация детальной планировки окажет положительное социально-экономическое воздействие на местное сообщество. Планировка создаёт условия для развития современной и безопасной образовательной среды, улучшая доступность и качество образования. Это повысит привлекательность района для семей с детьми и может замедлить отток жителей. Впервые в Нарве в новой основной школе будет создана современная учебная среда для детей с особыми образовательными потребностями. С

экономической точки зрения реализация планировки может привлечь инвестиции в строительный и сервисный сектор, создать временные и постоянные рабочие места, а также повысить стоимость окружающей недвижимости. Кроме того, улучшится качество местной инфраструктуры и общественного пространства, включая прилегающую к школьному зданию и формируемую как центральный парк для сообщества открытую территорию, которая будет полезна как учащимся и персоналу школы, так и жителям района.

Департамент архитектуры и городского планирования подтверждает, что детальная планировка территории основной школы Солдина соответствует действующим правовым нормам и целям пространственного развития города, и делает предложение о её установлении. К настоящему решению прилагаются согласованный основной чертёж детальной планировки и пояснительная записка.

2. Правовые основы

2.1. Согласно статье 139 Закона о планировании детальную планировку устанавливает единицам местного самоуправления.

2.2. Согласно пункту 4.4.30 Положения города Нарвы, установление детальной планировки находится в компетенции городского собрания.

3. Решение

Установить в городе Нарва в районе Soldina детальную планировку территории основной школы Солдина, разработанную AB Artes Terrae OÜ, площадью около 4 га (работа № 25012DP1).

4. Прикладные положения

4.1. Департаменту архитектуры и городского планирования Нарвской городской управы опубликовать решение в газете, в которой город Нарва публикует официальные сообщения, в издании «Ametlikud Teadaanded», а также на сайте организатора составления детальной планировки.

4.2. Решение вступает в силу с момента сообщения о решении.

4.3. Решение можно оспорить в Йыхвиском доме суда Тартуского административного суда в течение 30 дней со дня вступления в силу.

Михаил Стальнухин
Председатель городского собрания