

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва

_____ .2026 № _____

Признание частично недействительной детальной планировки, установленной решением № 118 Нарвского Городского собрания от 04.10.2012 г. «Установление детальной планировки территории Нарвского промышленного парка», в части участка Elektriijaama tee 3 (Pos 35)

1. Обстоятельства и ход рассмотрения

Детальная планировка территории Нарвского промышленного парка была инициирована решением № 7 Нарвского городского собрания от 26.01.2012 по предложению целевого учреждения Ida-Virumaa Tööstusalaade Arendus. Решением №118 Нарвского городского собрания от 04.10.2012 г. «Установление детальной планировки территории Нарвского промышленного парка» была установлена детальная планировка территории промышленного парка, составленная Projektibüroo 363 OÜ (работа № 111230-001).

Целью составления детальной планировки Нарвского промышленного парка является создание условий для строительства на территории планирования логистического и промышленного парка. Планировкой были определены целевое назначение земель и расположение инженерных сетей, а также решены вопросы организации движения, благоустройства и озеленения. Строительные участки частично были запланированы через несколько земельных участков с целью при необходимости объединения строительных площадок и участков для возведения крупных зданий на объединённой территории застройки.

Территория детальной планировки находится в городе Нарве в городской части Elektriijaama в непосредственной близости от карьеров Kadastiku, и её площадь составляет около 70 га. Детальная планировка не содержит предложений по изменению или уточнению общей планировки города Нарва, действовавшей на момент ее установления.

Детальная планировка Нарвского промышленного парка была признана частично недействительной решением № 21 Нарвского городского собрания от 15.04.2020 в части участков Kadastiku tn 25b (Pos 31) и Kadastiku tn 27 (Pos 30).

Использование участка Elektriijaama tee 3 (кадастровый номер 51101:001:1462, площадь 14 085 м², 100% земли общего пользования) обсуждалось на заседаниях комиссии по городскому имуществу Нарвской городской управы 24.09.2024 (протокол № 5.3.1-6/14-2024) и 17.03.2025 (протокол № 5.3.1-6/4-2025). В ходе обсуждения было установлено, что участок подходит для строительства нового производственного здания, так как обеспечены подъезды и необходимые инженерные сети. Согласно действующей детальной планировке Нарвского промышленного парка, целевое назначение участка Elektriijaama tee 3 (участок Pos 35) составляет 100% земля общего пользования (Üm).

30.03.2025 Департамент городского хозяйства Нарвской городской управы представил ходатайство № 5.1-7/3334 на признание частично недействительной действующей детальной планировки Нарвского промышленного парка в части находящегося в их собственности участка Elektriijaama tee 3.

Согласно положениям Закона о планировании, статья 140 часть 1 пункт 2 детальная планировка может быть признана недействительной, если инициатор составления планировки или собственник планируемого участка желает отказаться от реализации планировки. Согласно части 2 статьи 140 того же закона, детальная планировка может быть признана частично недействительной при условии обеспечения реализации комплексного решения планировки после признания детальной планировки частично недействительной.

Поскольку детальная планировка Нарвского промышленного парка в большей части реализована, признание планировки недействительной в целом невозможно и не требуется. Признание детальной планировки частично недействительной не препятствует продолжению реализации комплексного решения планировки по оставшимся позициям.

По оценке Департамента архитектуры и городского планирования Нарвской городской управы (далее Департамент), признание детальной планировки Нарвского промышленного парка частично недействительной в отношении участка Elektriijaama tee 3 не окажет отрицательного воздействия на соседние участки, поскольку признание недействительной не изменяет планируемую застройку и образование участков на соседних землях в рамках детальной планировки.

Если в будущем планируется строительство здания, требующего разрешения на строительство, на участке Elektriijaama tee 3 (Pos 35), необходимо рассмотреть возможность составления новой детальной планировки или, в случаях, предусмотренных частью 5 статьи 125 Закона о планировании, выдачи условий проектирования в рамках открытой процедуры. В любом случае каждый имеет право участвовать в процессе и выражать своё мнение. После признания детальной планировки частично недействительной на участке Elektriijaama tee 3 сохраняют силу требования к использованию земли и условиям застройки, исходящие из общей планировки.

Согласно общей планировке города Нарва 2035+, утверждённой решением № 18 Нарвского городского собрания от 29.01.2026, участок Elektriijaama tee 3 остаётся на территории с целевым назначением для коммерческой и производственной деятельности (В/Т), на которой разрешено строительство торговых, сервисных, общественного питания, офисных, производственных и складских зданий, включая здания оптовой торговли и обслуживающие их сооружения, а также участки для производства возобновляемой энергии.

Департамент 13.08.2025 письмом № 5.1-7/3334-1 в соответствии с частью 3 статьи 140 Закона о планировании направил проект решения о признании детальной планировки недействительной для согласования учреждениям, указанным в части 1 статьи 127 Закона о планировании, и для предоставления мнения лицам и учреждениям, указанным в части 2

статьи 127 Закона о планировании. Аналогично, письмом № 5.1-7/3334-2 от 13.08.2025 Департамент направил проект решения о признании детальной планировки недействительной для предоставления мнений лицам и учреждениям, указанным в части 2 статьи 127 Закона о планировании, в соответствии с частью 3 статьи 140 Закона о планировании. Часть 4 статьи 140 Закона о планировании устанавливает, что если согласующее учреждение или лицо, предоставляющее мнение, в течение 30 дней с момента получения проекта решения о признании детальной планировки недействительной не отказалось от согласования и не предоставило мнение, а также не запросило продления срока, проект решения считается согласованным по умолчанию со стороны согласующего учреждения или предполагается, что лицо, предоставляющее мнение, не желает его предоставлять, если иное не предусмотрено законом.

Заинтересованное лицо детальной планировки Нарвского промышленного парка, целевое учреждение *Ida-Viru Investeeringute Agentuur*, в качестве лица, предоставляющего мнение, в течение 30 дней с момента получения проекта решения о признании детальной планировки недействительной не предоставило мнение и не запросило продление срока.

Департамент окружающей среды ознакомился с представленным проектом решения и отметил письмом № 6-2/25/15804-2 от 14.08.2025, что у него нет возражений против частичного признания детальной планировки Нарвского промышленного парка недействительной. Департамент транспорта сообщил письмом № 7.2-4/25/18915-4 от 28.08.2025, что у него нет дополнительных предложений и замечаний по представленной детальной планировке. Восточный спасательный центр Спасательного департамента сообщил письмом № 7.2-3.3/5052-1 от 10.09.2025, что возражений не имеется.

Земельно-пространственный департамент запросил письмом № 6-3/25/12405-2 от 02.09.2025 дополнительные разъяснения и обоснования по использованию участка *Elektrijaama tee 3* после частичного признания детальной планировки Нарвского промышленного парка недействительной в отношении данного участка. Департамент предоставил разъяснения и обоснования письмом № 5.1-7/3334-6 от 15.12.2025.

Земельно-пространственный департамент сообщил письмом № 6-3/25/12405-5 от 12.03.2026, что у него нет возражений и дополнительных замечаний по поводу признания детальной планировки Нарвского промышленного парка частично недействительной в отношении участка *Elektrijaama tee 3*. При этом Земельно-пространственный департамент обратил внимание на то, что согласно части 3 статьи 25 Закона о земельной реформе перед отчуждением земли, переданной в муниципальную собственность на основании Закона о земельной реформе, или обременением её правом застройки необходимо определить необходимость недвижимости для государства в соответствии с частью 11 статьи 33 Закона о государственном имуществе. Согласно части 1¹ статьи 33 Закона о государственном имуществе, орган местного самоуправления должен определить необходимость имущества для государства в разумный срок до отчуждения или обременения недвижимого имущества, приобретённого на основании пункта 1 или 3¹ части 1 статьи 33 Закона о государственном имуществе или Закона о земельной реформе. Земельно-пространственный департамент попросил учитывать, что государство имеет право на безвозмездное приобретение имущества, если оно необходимо для выполнения его

функций. Государство компенсирует затраты, произведённые на данное имущество, если они существенно улучшили его состояние.

Исходя из изложенных обстоятельств, предлагается признать частично недействительной детальную планировку Нарвского промышленного парка, утверждённую решением № 118 Нарвского городского собрания от 04.10.2012, в отношении участка Elektriijaama tee 3 (Pos 35).

2. Правовые основы

- 2.1 В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 140 часть 2 детальная планировка может быть признана частично недействительной при условии обеспечения реализации комплексного решения планировки после ее признания частично недействительной.
- 2.2 В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 140 часть 6, детальную планировку признает недействительной собрание местного самоуправления.
- 2.3 Согласно пункту 33 части 1 статьи 22 Закона об организации местного самоуправления, полномочие по признанию детальной планировки недействительной принадлежит исключительно городскому собранию.

3. Решение

Признать частично недействительной детальную планировку Нарвского промышленного парка, утверждённую решением № 118 Нарвского городского собрания от 04.10.2012, в отношении участка Elektriijaama tee 3 (Pos 35).

4. Прикладные положения

- 4.1 Департамент Архитектуры и Городского Нарвской городской управы публикует решение в газете, в которой город Нарва публикует официальные уведомления, а также на веб-сайтах города и департамента.
- 4.2 Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования.
- 4.3 Настоящее решение может быть обжаловано в течение 30 дней со дня его опубликования путём подачи жалобы в Нарвское городское собрание в порядке, установленном Законом об административной производстве, либо путём подачи иска в административный суд в порядке, установленном Административно-процессуальным кодексом.

Михаил Стальнухин
Председатель Нарвского городского собрания