

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ
РЕШЕНИЕ

Нарва

_____ .2025 №_____

Установление Общей планировки города Нарвы 2035+

1. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА И ХОД РАССМОТРЕНИЯ

Инициирование

Составление Общей планировки города Нарвы 2035+ и стратегическая оценка воздействия на окружающую среду были инициированы решением № 32 Нарвского городского собрания от 27.08.2020 г. Организатором составления Общей планировки и стратегической оценки воздействия на окружающую среду был назначен Департамент архитектуры и городского планирования Нарской Городской управы. Для поиска консультанта по составлению Общей планировки и стратегической оценки воздействия на окружающую среду была проведена открытая процедура государственной закупки, в результате которой 20.09.2021 был заключен административный договор № 7/2021 с ОÜ Hendrikson & Ко. Основанием договора является организованная Департаментом государственная закупка «Составление Общей планировки города Нарвы и стратегической оценки воздействия на окружающую среду» (референс-номер 232027).

Для решения Общей планировки города Нарвы была образована руководящая группа по планировке и 10 тематических рабочих групп, в работе которых приняли участие в общей сложности несколько сотен человек из разных сфер деятельности (в трёх встречах) – представители учреждений, предприятий и объединений граждан Нарвы, а также ведущие специалисты из других регионов Эстонии. Темы были распределены между рабочими группами следующим образом:

1. Стратегическая - стратегические цели, адаптация к сокращению, интеграция, трансграничные цели, городские ценности, идентичность сообщества, связь со стратегией развития, приоритеты. Рассмотрение сценариев развития;
2. Городское пространство – общественное пространство, строительство и развитие, центр города (другие районы города, дачные зоны), ценности (экология, сохранение наследия, культура), неиспользуемые здания, отражение сокращения в городском пространстве, влияние различных зданий и сооружений на городское пространство, мобильность, безопасность и т. д.; землепользование;
3. Энергетика – возобновляемые источники энергии, цели развития энергии до 2050 года, энергоэффективность, электростанции, зарядная инфраструктура;
4. Окружающая среда – зеленая инфраструктура (Зеленая Нарва), циклическая экономика, климатические цели, оценка воздействия на окружающую среду, шум, радон и т. д.;

5. Техническая инфраструктура – водоснабжение и канализация, скважины, очистные сооружения, отопление, коммуникационные сети, электросети, газовая сеть, дорожная сеть, дорожное движение, транспорт – общественный транспорт;
6. Предпринимательство – узкие места в развитии предпринимательства, занятость, возможности поддержки, связи с городским пространством и целями общей планировки;
7. Туризм – цели 2035+, отражение в городском пространстве;
8. Образование, креативная инфраструктура, спорт – потребность в детских и образовательных учреждениях 2035+, школьная сеть, направления креативной инфраструктуры, размещение спортивной инфраструктуры, отражение в городском пространстве;
9. Социальная инфраструктура – потребность 2035+, отражение в городском пространстве;
10. Влияние на местное самоуправление, цифровые технологии, имидж – сеть услуг, конкурентоспособность, научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы, «Умный город», цифровые платформы, влияние развития на городской бюджет, связь с сообществом и двусторонняя обратная связь.

В процессе рабочих заседаний рабочих групп были обозначены ценности и узкие места города Нарвы, а также предложены идеи по пространственному развитию. Участникам рабочих групп также было предложено оценить восприятие пространства города Нарвы. В результате на карте были отмечены благополучные городские пространства, городские пространства, требующие внимания и быстрых (незначительных) изменений, и неблагополучные городские пространства, требующие переосмыслиния или проектирования. Данные, полученные в результате работы рабочих групп, были использованы при составления решения Общей планировки города Нарвы.

Под руководством Департамента и при участии членов рабочих групп и консультантов в мае 2022 года первый раунд рабочих групп провел выездные рабочие дни, включавшие тематические экскурсии рабочих групп по городу и дискуссионные семинары. На следующих заседаниях рабочих групп осенью 2022 года были продолжены разработки идей, выдвинутых на первом раунде рабочих встреч, и намечены решения по планированию городского пространства. Третье заседание рабочих групп состоялось в июне 2023 года в рамках публичного обсуждения результатов публичной демонстрации проекта общей планировки и отчета по стратегической оценке воздействия на окружающую среду.

Стратегические цели Общей планировки были определены на основе стратегических целей новой Программы развития города Нарвы 2035. Программа развития и стратегия развития были разработаны на начальном этапе составления Общей планировки. Они прошли публичные демонстрации и обсуждения и были утверждены постановлением № 15 Нарвского городского собрания от 30.06.2022.

Для разработки направлений пространственного развития города Нарвы были подготовлены следующие основные исследования общей планировки: исследования восприятия предпринимателей и молодёжи, исследования восприятия пожилых людей в

Нарве, исследования мобильности города Нарвы и городской территории Нарва-Нарва-Йыэсуу-Силламяэ, исследования шума и радона в городе Нарва, анализ потребления электроэнергии многоквартирными домами, а также анализ сокращения города. Для оценки природной и городской зелёной среды было подготовлено отдельное углубленное исследование «Зелёная Нарва». В 2022–2023 годах Центр передовой компетенции «Умный город» Таллиннского технического университета совместно с Департаментом подготовил прикладное исследование индекса благополучия в сфере городского планирования (WBS) «Индекс благополучия», в рамках которого было изучено чувство благополучия жителей города Нарвы в шести различных районах многоквартирных домов, что внесло важный вклад в оценку районов многоквартирных домов. Были также использованы отчёты по анализу пространственного сокращения Ида-Вирумаа и другие исследования. Кроме того, Департамент организовал онлайн-сбор идей для всех жителей города, в рамках которого в течение почти двух лет (2020–2022) на сайте города и в картографическом приложении собирались локальные данные об ожиданиях жителей Нарвы в отношении городского пространства.

Проект Общей планировки и отчета по стратегической оценке воздействия на окружающую среду

На основании части 1 статьи 81 Закона о планировании 19.11.2021 письмом № 1-13.1/2931 Департамент запросил у лиц и учреждений, указанных в частях 1 и 2 статьи 76 Закона о планировании, предложения по первоначальным положениям Общей планировки города Нарвы и намерению разработать стратегическую оценку воздействия на окружающую среду. Всего было получено 14 письменных предложений, которые Департамент рассмотрел и по которым дал своё заключение 13.01.2022 письмом № 1-13.1/88.

Нарвская городская управа распоряжением № 5- k от 05.01.2022 сформировала и утвердила руководящую комиссию по составлению Общей планировки города Нарвы. Для участия в составлении Общей планировки и ознакомления с его решениями управа организовала ряд семинаров:

- 15.02.2022 состоялся вводный семинар по общей планировке, на котором общественности были представлены составители и исходные данные планировки, а также обсуждались пространственные ценности и потребности развития города Нарва. В семинаре также можно было принять участие онлайн;
- 29.03.2022 состоялся семинар, посвященный прикладному исследованию индекса городского благополучия (WBS), проведенному совместно с исследователями TalTech, Тартуского университета и Университета Аалто (результаты исследования были использованы при составлении общей планировки). На этом же семинаре также состоялась презентация общей планировки. Участие в семинаре было возможно онлайн. На семинаре также обеспечивался синхронный перевод на русский язык.

Департамент организовал публичную демонстрацию проекта общей планировки и отчёта по стратегической оценке воздействия на окружающую среду с 06.04. по 06.05.2023, в ходе которой любой желающий имел право высказать своё мнение по проектам. В ходе публичной демонстрации было получено 26 заключений. Департамент рассмотрел

полученные заключения и дал своё заключение по всем предложениям, представленным в ходе публичной демонстрации 02.06.2023, письмом № 4.2-17/5239.

Департамент частично не согласился с предложением Земельного департамента (25.04.2023 № 4.2-17/2309-6) об уточнении формулировки пояснительной записи. Значительная часть предложений Fortaco Estonia OÜ (28.04.2023 № 4.2-17/2309-9) и предложение Департамента окружающей среды (05.05.2023 № 4.2-17/2309-10) о берегоукрепительных сооружениях также не были учтены. Предложение Narva Vesi AS от 12.05.2023 № 4.2-17/2309-27 о резервных водозаборах на случай чрезвычайных ситуаций не было учтено, поскольку точно не известны их возможное месторасположение и критерии создания.

11.05.2023 г. Департамент совместно с консультантом ОÜ Hendrikson&Ko организовали презентацию результатов публичной демонстрации руководящей комиссии по составлению общей планировки города Нарвы.

15.05.2023 Департамент совместно с консультантом ОÜ Hendrikson&Ko также организовали для членов Нарвского городского собрания ознакомительную встречу с результатами публичной презентации актуального решения и основных положений Общей планировки города Нарвы, на которой, в частности, были представлены результаты исследования «Индекс благополучия», проведенного совместно с учеными Центра передовой компетенции «Умный город» Таллиннского технического университета. В ходе исследования «Индекс благополучия» было выяснено, каково физиологическое и психологическое ощущение благополучия жителей города в городском пространстве Нарвы. В исследовании приняли участие около 100 жителей Нарвы. Во время обсуждения был обеспечен синхронный перевод на русский язык.

Публичное обсуждение результатов публичной демонстрации проекта общей планировки и отчета по стратегической оценке воздействия на окружающую среду состоялось 09.06.2023. Участие в обсуждении также осуществлялось в режиме онлайн. Семинар осуществлялся с синхронным переводом на русский язык.

В ходе публичной демонстрации и обсуждения было высказано несколько предложений по дополнению общей планировки и стратегической оценке воздействия на окружающую среду, в основном по следующим темам:

- 1) расположение и состояние дорог и улиц;
- 2) сокращение минимально допустимой площади земельных участков для малоэтажной жилой застройки;
- 3) регулировать дальнейшее использование ветхих зданий;
- 4) условия, границы и сфера действия зеленой сети;
- 5) сокращение зоны запрета строительства, строительство берегоукрепительных сооружений;
- 6) использование месторождений, расположенных на территории города;
- 7) размещение и обустройство озелененных, зеленых и рекреационных зон;
- 8) местоположение границ районов;

- 9) расположение центральной части и территории опережающего развития;
- 10) места с ценными видами.

Были также представлены предложения по территориям, находящимся за пределами территории города Нарва, а также по темам, соответствующим проекту решения или не регулируемым общей планировкой. В последнем случае предложения были направлены в органы, к компетенции которых относятся эти вопросы. 21 декабря 2023 года Департамент совместно с консультантом ОÜ Hendrikson&Ko ознакомили с проектом решения общей планировки и дальнейшим графиком работы руководящую комиссию по подготовке Общей планировки города Нарвы.

22.12.2023 Департамент представил проект общей планировки и отчет по стратегической оценке воздействия на окружающую среду органам, указанным в части 1 статьи 76 Закона о планировании, для утверждения в соответствии с частью 1 статьи 85 Закона о планировании письмом № 4.2-11/14095. Согласно части 2 статьи 85 Закона о планировании, если согласующий орган не отказал в согласовании в течение 30 дней с момента получения проекта общей планировки и отчета по стратегической оценке воздействия на окружающую среду и не запросил продления срока, общая планировка и отчет по стратегической оценке воздействия на окружающую среду считаются согласованными согласующим органом по умолчанию. Согласно части 3 статьи 85 Закона о планировании, если при согласовании не ссылаются на противоречие с законодательством или планировкой уезда, общая планировка считается согласованной. При согласовании проекта отчета по стратегической оценке воздействия на окружающую среду оценивается соответствие проекта отчета законодательству, а также достаточность и объективность содержащихся в нем оценок.

В ходе разработки планировочного решения неоднократно проводились отдельные консультации с различными органами власти и предприятиями, включая владельцев коммунальных сетей. Чиновники Департамента окружающей среды посетили территорию и проверили все участки, где необходимо сократить зону запрета на строительство. Экологические инспекторы также посетили районы с экологическим неблагополучием.

Проект общей планировки и отчет по стратегической оценке воздействия на окружающую среду были согласованы органами, указанными в Постановлении Правительства Республики № 133 от 17.12.2015 «Порядок сотрудничества при разработке планировочной документации и основания для согласования планировок». Некоторые согласования были выданы с замечаниями, которые Департамент рассмотрел и дал своё заключение 05.03.2024 в письме № 4.2-11/14095-28.

Департамент также проинформировал лиц и учреждения, указанные в части 2 статьи 76 Закона о планировании, о возможности представить заключение по проекту общей планировки и отчета по стратегической оценке воздействия на окружающую среду письмом № 4.2-11/14095 от 22.12.2023. В соответствии с частью 2 статьи 85 Закона о планировании, если лицо, предоставляющее мнение, не выразило свое мнение в течение 30 дней с момента получения проекта общей планировки и отчета по стратегической оценке воздействия на окружающую среду и не запросило продления срока, общая планировка и

отчет по стратегической оценке воздействия на окружающую среду считаются одобренными по умолчанию согласующим органом, или предполагается, что орган, предоставляющий мнение, не желает выражать свое мнение по ним, если иное не предусмотрено законом. Всего было получено три письменных мнения, которые Департамент рассмотрел и представил свою позицию 05.03.2024 письмом № 4.2-11/14095-28.

С учетом результатов публичной демонстрации и обсуждения проекта общей планировки и отчета по стратегической оценке воздействия на окружающую среду, дополнений, внесенных в ходе процедуры утверждения общей планировки, условий и предложений, представленных уполномоченными органами при утверждении плана, а также дополнительного взаимодействия с заинтересованными сторонами, в общую планировку внесены изменения и дополнения.

Утверждение

Непосредственно перед утверждением общей планировки Департамент, совместно с консультантом, организовало 05.03.2024 в зале заседаний Нарвского городского собрания подробную презентацию решения общей планировки с синхронным переводом на русский язык. После этого решение общей планировки было представлено и обсуждено в комиссиях Нарвского городского собрания в период 12.-20.03.2024.

21.03.2024 Нарвское городское собрание решением № 15 утвердило новую общую планировку города Нарвы, а Нарвская городская управа, в соответствии со статьей 87 Закона о планировании, организовала публичную демонстрацию общей планировки в период с 15.04. по 16.05.2024. Все документы общей планировки, предназначенные для публичной демонстрации (включая картографическое приложение к общей планировке), были переведены на русский язык.

В начале публичной демонстрации 18.04.2024 Департамент организовал ознакомительный с общей планировкой семинар, на котором было представлено решение новой общей планировки города Нарвы, принятого городским собранием и предназначенного для публичной демонстрации, а также разъяснена роль общей планировки и его использование в определении пространственного развития самоуправления. Также обсуждались вопросы интерпретации общей планировки, его значения для повседневной жизни местных жителей и возможности внесения предложений по общей планировке в период ее публичной демонстрации, если это необходимо. Участие в семинаре также осуществлялось в режиме онлайн. На семинаре также был обеспечен синхронный перевод на русский язык.

В ходе публичной демонстрации в общей сложности 25 сторон представили свои мнения, предложения и вопросы относительно общей планировки:

1. два министерства: Министерство регионального развития и сельского хозяйства, Министерство климата;
2. пять государственных учреждений: Департамент полиции и погранохраны, Департамент транспорта, Департамент окружающей среды, Департамент окружающей среды и Центр управления государственными лесами;

3. пять частных предприятий: Flats OÜ, OÜ Sanitex, Edlen Service OÜ, AS Elering и Narvaklinik;
4. восемь представителей некоммерческого сектора, в том числе: Эстонский центр охраны природы, Ида-Вируское инвестиционное агентство, Эстонская ассоциация частных лесоводов, ЦУ Narva Haigla, квартирные, садоводческие и лодочные товарищества;
5. четыре частных лица;
6. Финансовый департамент Нарвской городской управы.

При публичном взаимодействии в ходе публичных демонстрации и публичных обсуждений было высказано несколько мнений, которые в результате рассмотрения не были учтены при подготовке общей планировки. Нарвская городская управа действовала по своему усмотрению в соответствии с пределами полномочий, целью усмотрения и общими принципами права, принимая во внимание существенные обстоятельства и взвешивая обоснованные интересы. Основными мотивами неучёта были следующие обстоятельства: 1) реализация мнений и предложений не представлялась возможной в рамках общей планировки, т.е. мнения и предложения не были урегулированы на уровне общей планировки или не касались города Нарвы; 2) мнения и предложения противоречили стратегическим целям развития города, изложенным в Программе развития города Нарвы; 3) мнения и предложения противоречили целям пространственного развития города, установленным в общей планировке. На все мнения и предложения были даны письменные ответы с описанием решения по рассмотрению и причинам нерассмотрения в установленный срок, возражений по ответам не поступало. Департамент направил свои позиции всем, кто представил предложения в ходе публичной демонстрации, письмом № 4.2-17/3438-22 от 11.06.2024. Предложение Министерства регионального развития и сельского хозяйства (№ 14-3/4107-6 от 09.04.2024) об определении основного целевого назначения землепользования участков недвижимости Tallinna mnt 75 (51101:001:0705) и Tallinna mnt 71 (51101:001:0710) и частично предложения, представленные Центром управления государственными лесами в письме № 3-1.1/2024/2045 от 13.05.2024, не были приняты во внимание. Также не было принято во внимание предложение НÜ Kulgu Paadigaraažid (15.05.2024 № 4.2-11/4124-3) о ликвидации существующей плотины.

Кроме того, предложение, поданное Sanitex OÜ 15.05.2024, о присвоении основному целевому назначению земельного участка Tallinna mnt 71 (51101:001:0705) – коммерческой земли, не было принято во внимание, поскольку его рассмотрение Департаментом противоречило бы принципам и целям составляемой Общей планировки города Нарвы. В переписке с Sanitex OÜ (ответное письмо от 22.07.2024 № 4.2-17/6460-4, ответное письмо от 01.08.2024 № 4.2-17/6460-5 и ответное письмо от 03.12.2024 № 4.2-17/6460-8) Департамент выразил обоснованную позицию по вопросу присвоения земельному участку Tallinna mnt 71 цели назначения - зона отдыха и рекреации.

Процедура составления детальной планировки участка Tallinna mnt 71 была инициирована решением Нарвского городского собрания № 34 от 24.04.2025. Планировка будет разработана в соответствии с общей планировкой. Хотя новая общая планировка ещё не установлена, и исходными позициями детальной планировки земельного участка Tallinna mnt 71 останутся решения действующей общей планировки, инициированная детальная планировка также должна учитывать решение новой общей планировки и цели развития, в

настоящее время определённые городом Нарва. Согласно новой общей планировке, участок Tallinna mnt 71 останется на территории, основной целью которой является отдых и рекреация, то есть на природных, полуприродных или целенаправленно спроектированных человеком территориях, предназначенных для отдыха или спорта, включая парки, стадионы, игровые площадки и т. д. После утверждения новой общей планировки на этой территории могут быть запланированы объекты, подходящие для отдыха, спорта или культурной деятельности, а также здания, поддерживающие основное использование территории. Вспомогательные виды использования включают земли под коммерческие и общественные здания, а также земли для движения транспорта.

13.06.2024 состоялось публичное обсуждение результатов публичной демонстрации. В соответствии с предложениями, подлежащими учёту, были дополнены пояснительная записка и проект общей планировки. Кроме того, были представлены внутренние предложения городской управы, которые также были включены в общую планировку.

17.06.2024 г. Департамент совместно с консультантом ОÜ Hendrikson&Ко организовали презентацию результатов публичной демонстрации с общей планировкой руководящей комиссии процесса составления общей планировки.

26.06.2024 г. Нарвская городская управа распоряжением № 453-к установила временный запрет на планирование и строительство на период составления Общей планировки города Нарвы, но не более чем на два года с момента вступления решения в силу по следующим адресам: Tallinna mnt 75 (51101:001:0705), Tallinna mnt 71 (51101:001:0710), Tallinna mnt 55 (51102:001:0123), Tallinna mnt 57 (51101:001:1387), Jõesuu tn 4//6//8 (51101:001:1117), 2. Jõesuu tn 10 (51101:001:1342), Jõesuu tn 22a (51101:001:1412), Pilve tn 2 (51101:001:1504), Tuuleveski tn 18 (51101:001:1461), Jalgratta tee 15 (51101:001:1519), Heina tn 28 (51101:001:0908), Heina tn 29 (51101:001:0909), Kadastiku tn 15 (51101:001:1544) в части недвижимого имущества. В период действия временного запрета на планирование и строительство запрещалось устанавливать детальную планировку, выдавать разрешение на строительство здания, выдавать проектные условия и изменять прежнее целевое назначение кадастровой единицы перечисленных объектов недвижимости. В качестве исключения, для объектов недвижимости, подпадающих под временный запрет на планирование и строительство, разрешалось устанавливать детальную планировку, целью которой являлось изменение основного целевого назначения общей планировки на землю для общественных зданий или предоставление права на строительство здания в общественных интересах. Для объектов недвижимости, подпадающих под временный запрет на планирование и строительство, также разрешалось выдавать разрешение на строительство здания, выдавать проектные условия и изменять прежнее целевое назначение кадастровой единицы, если это необходимо для строительства или ввода в эксплуатацию здания,озводимого в общественных интересах.

26.08.2024 Департамент направил в Департамент окружающей среды письмо № 4.2-17/7692 с просьбой о сокращении и увеличении зоны запрета на строительство в соответствии с принятым решением общей планировки. Департамент окружающей среды повторно продлил срок ответа на запрос в соответствии со статьей 41 Закона об административном производстве. 19.02.2025 Департамент окружающей среды дал частичное согласие на сокращение зоны запрета на строительство на основании принятой

Общей планировке города Нарва. Сокращение зоны запрета на строительство не было согласовано для участков к востоку от улицы Raudsilla и к северу от улицы Madise в районе Juhkentali, поскольку в общей планировке не были четко указаны планируемые виды деятельности на этих объектах в будущем. Однако уровень точности общей планировки не позволяет составить представление о конкретных видах деятельности, и эта информация станет ясной только при составлении детальных планировок. Таким образом, существует возможность вновь запросить сокращение зоны запрета на строительство в будущем в процессе детального планирования. Сокращение запрета на строительство в районе Старого города также не было согласовано, ссылаясь на новую позицию Департамента окружающей среды, который больше не считает бастионные стены береговой насыпью, а расчёт зоны запрета на строительство от берега реки позволяет перестраивать исторический Старый город без сокращения зоны запрета на строительство.

Департамент рассмотрел позиции Департамента окружающей среды и пришел к выводу, что в тех районах, где не было достигнуто соглашение о сокращении зоны запрета на строительство, сокращение зоны запрета на строительство будет запрашиваться заново каждый раз на основе детальной планировки, и при производстве этих детальных планировок эти планировки будут рассматриваться как соответствующие общей планировке.

Согласование

В соответствии с частью 1 статьи 90 Закона о планировании Департамент представил Общую планировку города Нарвы на утверждение Земельно-пространственному департаменту 11.02.2025 письмом № 4.2-17/3438-28. В процессе утверждения Земельно-пространственный департамент обратил внимание на отражение в новой Общей планировке города Нарвы положений действующей Уездной планировки Ида-Вирумаа, в том числе на ту часть, в которой общая планировка не предусматривает изменений уездной планировки: территории с высоким ветропотенциалом, перспективные коридоры газо- и электросетей. Департамент дополнил общую планировку в этих частях. По предложению Земельно-пространственного департамента также было скорректировано расположение сети зеленых насаждений в уездной планировке на территории города, в первую очередь в районе Kadastiku. Министерство экономики и коммуникаций, как орган, осуществляющий надзор за уездной планировкой, предложило дополнительно скорректировать зелёную сеть уездной планировки в районе Äkkeküla и сократить её в значительно меньшей степени, чем планировалось в принятой общей планировке. В связи с изменениями, внесёнными после принятия и публикации общей планировки, Департамент организовал дополнительную публичную презентацию общей планировки с 27.06 по 14.07.2025. Департамент также организовал публичное заседание 17.07.2025 для обсуждения результатов публичной презентации. В период презентации было получено одно письмо № 5-2/25/3416-3 от 09.07.2025, в котором Государственный центр оборонных инвестиций предложил определить основное целевое назначение земель национальной обороны для трёх объектов недвижимости:

1. Elektrijaama tee 10, 51101:001:1431, земля без целевого назначения, собственник Эстонская Республика;

2. Tiigi tn 1, 51101:001:0558, земля общего пользования, собственник город Нарва;
3. Kadastiku Väike tiik, 51105:002:0051, земля общего пользования 65% и земля водоемов 35%, собственник город Нарва.

Что касается объектов недвижимости, принадлежащих городу Нарве, предложение обсуждалось в комиссии по городскому имуществу Нарвской городской управы, где было принято решение поддержать его. Предложение, поступившее от Государственного центра оборонных инвестиций, было учтено, и соответствующее изменение внесено в общую планировку.

По согласованию Департамент организовал дополнительное личное участие, которое Земельно-пространственный департамент счел необходимым, по следующим общим темам общей планировки:

- Ценные индивидуальные объекты (в DHS исходящее письмо № 4.2-17/3438-39 от 21.08.2025). Владельцы объектов недвижимости по адресам: 1. Jõe tn 26, 1. Jõe tn 38, Linda tn 5, Raudsilla tn 3 и Vestervalli tn 17a, ответили на дополнительное привлечение, не согласившись с отнесением принадлежащих им зданий к ценным индивидуальным объектам и/или запросив разъяснения относительно связанных с этим ограничений. Департамент рассмотрел позиции сторон и ответил, что объекты недвижимости по адресам 1. Jõe tn 26, 1. Jõe tn 38, Raudsilla tn 3 и Vestervalli tn 17a остались в списке ценных индивидуальных объектов, но условия для них были смягчены. Здание по адресу Linda tn 5 было исключено из списка, поскольку расширение здания, разрешенное действующей общей планировкой, создает большой риск потери ценных особенностей здания и в действующей общей планировке не установлены условия для сохранения ценных особенностей;
- Новые экологически ценные зоны застройки: Tallinna maantee, Juhkentali, Kulgu paadigaraažid, Kulgu AÜ и Lühike Kanal (в DHS исходящее письмо № 4.2-17/3438-45 от 26.08.2025). Владельцы объектов недвижимости по адресам Vaksali tn 22 и Juhkentali tn 12b, расположенных в экологической зоне Juhkentali, ответили на уведомления, запросив дополнительные разъяснения относительно ограничений, которые могут быть связаны с застройкой в экологической зоне. Департамент представил письменные разъяснения. В случае Vaksali tn 22, речь идет о ситуации, когда весь объект недвижимости определен как охранная зона недвижимого памятника, находящегося под государственной защитой;
- Расширение границ существующих экологически ценных застроенных территорий: Центр города, Кренгольм (в DHS исходящее письмо № 4.2-17/3438-45 от 26.08.2025). Обратной связи на дополнительное привлечение не поступало;
- Привлечение потенциально затронутых лиц для выражения позиции по предложению Государственного центра оборонных инвестиций о присвоении основного целевого назначения использования земель национальной обороны объектам недвижимости Elektrijaama tee 10, Tiigi tn 1 и Kadastiku Väike tiigi (в DHS исходящее письмо № 4.2-17/3438-43 от 25.08.2025). Владельцы соседних объектов недвижимости Tiigi tn 2m и Tiigi tn 2g отреагировали на привлечение, запросив

разъяснения относительно возможных ограничений в соответствии со статьями 120 и 121 Строительного кодекса в ситуации, когда земельные участки, находящиеся поблизости от этих объектов, имеют основное целевое назначение земли национальной обороны. Разъяснения были предоставлены в письменной форме, при этом было обращено внимание на тот факт, что основное целевое назначение земли национальной обороны уже присвоено действительным земельным участкам в непосредственной близости от обоих объектов недвижимости действующей общей планировкой.

Департамент также письмом № 4.2-17/3438-59 от 10.09.2025 г. проинформировал заинтересованных лиц о том, что в процессе одобрения новой общей планировки Департамент внес дополнения в предложение о внесении изменений в зеленую сеть Уездной планировки Ида-Вирумаа 2030+ Общевойской планировкой города Нарвы, которые включают в себя границы территории города Нарва.

Основой для составления Общей планировки города Нарвы является Уездная планировка Ида-Вирумаа, утвержденная распоряжением старейшины уезда Ида-Вирумаа № 1-1/2016/278 от 28.12.2016 в соответствии с частью 2 статьи 55 Закона о планировании. Общая планировка города Нарвы предлагает внести изменения в уездную планировку, сократив сеть зеленых насаждений, предусмотренных уездной планировкой. Министерство экономики и коммуникаций рассмотрело решение общей планировки и приняло за основу расположение и условия использования сети зеленых насаждений, предусмотренный уездной планировкой. Министерство экономики и коммуникаций не определилось с необходимостью внесения изменений в уездную планировку и их обоснованием. Поэтому в своем письме № 13-8/2565-2 от 10.07.2025 Министерство экономики и коммуникаций предложило провести совещание для обсуждения предложений с более подробными пояснениями и обоснованиями, основанными на исследованиях.

Департамент представил материалы пересмотренной общей планировки 29.08.2025 письмом № 4.2-17/3438-49, в соответствии с обсуждением на встрече 04.08.2025. Общая планировка определяет объем сети зеленых насаждений в районе Äkkeküla как территории, имеющие характеристики, схожие с природными и полуприродными сообществами, которые, как ожидается, будут способствовать ее полноценному функционированию. Она также допускает осуществление деятельности, характерной для густонаселенных территорий, в соответствии с основным назначением земельного участка – рекреацией и отдыхом. Пояснительная записка к Общей планировке города Нарвы дополнена пояснениями к разделу «Зеленая сеть» Программы развития уезда Ида-Вирумаа 2030+, посвященному сети зеленых насаждений, в котором указано, что в городской черте сеть зеленых насаждений уезда выполняет роль как экологической сети, так и зоны отдыха для жителей.

Министерство экономики и коммуникаций 18.09.2025 г. на основании части 31 статьи 90 Закона о планировании выдало Земельно-пространственному департаменту письмо № 13-8/2565-3 об утверждении предложений по внесению изменений в Уездную планировку Ида-Вирумаа 2030+, вносимых в Общевскую планировку города Нарвы. В соответствии со

статьей 90 Закона о планировании Земельно-пространственный департамент согласовал 26.09.2025 г. Общую планировку города Нарвы письмом № 12-1/25/2358-32.

Установление

Общая планировка является стратегическим инструментом управления городом для долгосрочного планирования пространственного развития и формирования городского пространства. Соответственно, общая планировка является основой для принятия решений, связанных с городским пространством и землепользованием, включая составление детальных планировок и выдачу условий проектирования. Общая планировка решает задачи, изложенные в статье 75 Закона о планировании, исходя из пространственных потребностей города. Общая планировка определяет принципы пространственного развития города, условия использования и застройки земельных участков и городского пространства. Общая планировка города Нарвы охватывает всю территорию города (площадь 84,54 км², без учета акваторий 68,98 км²). Граница планировочной зоны является границей города Нарвы.

Решение общей планировки основано на видении, изложенном в Программе развития города Нарва: Нарва — это зелёный, современный город на границе востока и запада. Нарва — город, поддерживающий зелёный образ жизни, где всем комфортно жить и работать. Убыль населения замедлилась — в городе проживает не менее 45 000 человек. Городское пространство комфортно для всех — как жителей, так и гостей, независимо от возраста и особенностей, — что позволяет вести мобильный, экологичный и здоровый образ жизни. Исходя из видения программы развития, стратегическими принципами общей планировки в контексте сокращения численности населения являются: 1) адаптация городского пространства к сокращающемуся населению, 2) направление городского развития в сторону центральной части города и реки, 3) обеспечение согласованности между различными частями города, 4) оценка общественного пространства города и повышение качества существующих ценных городских пространств, 5) активизация и управление мобильностью (на основе принципов «15-минутного города» на всей территории), 6) функционирование сети зеленых и рекреационных зон и 7) достижение климатических целей и адаптация к изменению климата.

Для формирования решения Общей планировки города Нарвы выбран сценарий адаптации, направленный на сокращение, при котором при управлении городом и принятии решений, влияющих на пространство, учитывается необходимость разумной концентрации полезного городского пространства. В результате сохраняется компактность городского пространства.

По сравнению с действующими общими планировками, утверждение новой общей планировки города Нарвы внесёт изменения в ряде областей. В основном это каснётся территорий, имеющих экологическую ценность (некоторые экологические зоны исчезнут в районах советской многоквартирной застройки), и, в меньшей степени, расположения ценных обзорных коридоров. Созданы условия для сохранения ценности отдельных ценных объектов, а также добавлены некоторые исторические уличные коридоры, подлежащие реставрации, за пределами Старого города, например, в районе Juhkentali.

Помимо Старого города, будет определено расположение зелёного пояса по всему городу, а развитие прибрежного прогулочного коридора (променада), запланированного во всех предыдущих общих планировках, продолжится в сторону окраин города.

Представленная на установление общая планировка также более гибка в управлении землепользованием – основное назначение многофункциональной застройки в центральной части города определено подробно. Использование производственных зон также рассматривается как более разнообразное – кроме того, там можно развивать коммерческую функцию. Общая планировка более общая и гибкая в зонах, подлежащих приоритетному развитию (например, в центральной части, промышленных зонах), и более подробная в зонах, требующих более точного управления развитием с учетом существующих ценностей (например, старый город, зоны отдыха и т. д.). В общей планировке, например, более подробно рассматривается развитие рекреационной сети: она предусматривает создание сети зелёных колец, состоящих из зон отдыха местного значения, игровых площадок и общегородских зон отдыха, в значительной степени связанных между собой пешеходными и легкотранспортными маршрутами. В районе Старого города наиболее существенное изменение по сравнению с действующей общей планировкой связано с обозначением улиц в исторической центральной части как пешеходных.

Общая планировка состоит из картографического приложения, пояснительной записки и приложений к нему. Приложения к общей планировке включают вопросы, требующие более подробного рассмотрения: изменение границ городских районов, регулирование рекламы и вывесок, описание и состояние природоохранных зон и особо ценных объектов, а также перечень зданий, подлежащих сносу. Кроме того, приложения к общей планировке включают отчёт о стратегической оценке воздействия на окружающую среду и описание процесса разработки общей планировки.

Параллельно с разработкой общей планировки проводилась стратегическая оценка воздействия на окружающую среду. Задача стратегической оценки — обосновать, описать и оценить существенное воздействие реализации общей планировки на окружающую среду и, при необходимости, определить меры по его смягчению. Результаты стратегическая оценка воздействия на окружающую среду показали, что реализация Общей планировки города Нарвы не приведёт к существенному негативному воздействию на окружающую среду. Результаты стратегической оценки воздействия на окружающую среду были учтены при разработке общей планировки.

Реализация общей планировки окажет существенное положительное влияние на развитие города Нарвы. Направление процесса сокращения города таким образом, чтобы подчеркнуть его культурные, исторические, эстетические и рекреационные ценности, создаёт синергию, которая улучшит возможности развития города в долгосрочной перспективе. Исходя из возможностей и потребностей города Нарвы, общая планировка уточнила объём зелёной сети, установленной в уездной планировке, и условия её использования.

Необходимы дальнейшие действия по реализации планировки, особенно в области развития общественного водоснабжения, управления ливневыми стоками, легкового и общественного транспорта, а также снижения рисков, связанных с радоном. Для того чтобы положительный эффект планировки проявился, необходимо обеспечить фактическое применение решений общей планировки при реализации дальнейшего развития города.

Общая планировка города Нарвы предлагает изменить расположение сети зелёных насаждений, предусмотренной Уездной планировкой Ида-Вирумаа, сократив площадь зелёной сети, предусмотренной уездной планировкой, примерно на 587 га, а также увеличив площадь зелёной сети на 93 га в отдельных зонах и изменив её расположение. Причины изменения уездной планировки изложены в главе 4.3.9 пояснительной записки к Общей планировке города Нарвы.

Департамент подтверждает, что представленная на утверждение Общая планировка города Нарвы соответствует законодательству и подготовлен в соответствии со стратегическими целями пространственного развития города Нарвы.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ

- 2.1. Согласно пункту 31 части 1 статьи 22 Закона об организации местного самоуправления, утверждение общей планировки относится к исключительной компетенции собрания.
- 2.2. Согласно части 1 статьи 91 Закона о планировании, собрание местного самоуправления утверждает решением общую планировку, одобренную Земельно-пространственным департаментом.
- 2.3. Согласно пункту 4.4.28 Устава города Нарва, к компетенции городской управы относится утверждение общей планировки.

3. РЕШЕНИЕ

Установить Общую планировку города Нарвы 2035+ на административной территории города Нарва (консультант ОÜ Hendrikson&Ko, административный договор № 7/2021) в соответствии с представленным приложением (пояснительная записка с приложениями и перечнем слоев, создаваемых в картографическом приложении) и картографическим приложением к генеральному плану, которое доступно на сайте www.narva.ee.

4. ПРИКЛАДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 4.1. Департамент архитектуры и городского планирования Нарвской городской управы публикует решение в уездной газете и городской газете, в которой город Нарва публикует официальные сообщения, а также на веб-сайте города Нарва www.narva.ee и в «Официальных сообщениях» в течение срока, установленного законом.
- 4.2. Департамент архитектуры и городского планирования Нарвской городской управы уведомляет лиц и учреждения, указанные в части 5 статьи 91 Закона о планировании, об утверждении Общей планировки города Нарвы.

- 4.3. С решением можно ознакомиться в регистре документов Нарвской городской управы (dhs.narva.ee) и в рабочее время в Нарвской городской управе (адрес: Peetri plats 5, каб. 301, 20308 Нарва).
- 4.4. Каждый имеет право обратиться в суд с заявлением об оспаривании решения об утверждении общей планировки в течение 30 дней со дня, когда он узнал или должен был узнать об утверждении планировки, если он считает, что решение противоречит общественным интересам или если решение нарушило его права или ограничило его свободы.
- 4.5. Решение вступает в силу в установленном законом порядке.

Михаил Стальнухин
Председатель городского собрания