НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва _____.2026 № _____

Утверждение детальной планировки Narva metskond 103 и прилегающей территории

1. Обстоятельства и ход рассмотрения

Составление детальной планировки было инициировано решением № 22 Нарвского городского собрания от 21.04.2022 «Инициирование составления детальной планировки Narva metskond 103 и прилегающей территории» по предложению целевого учреждения Ida-Viru Investeeringute Agentuur (регистрационный код 90003841). Сообщение об инициировании составления детальной планировки было опубликовано 14.06.2022 в газете «Põhjarannik», 05.05.2022 в официальном издании «Ametlikud Teadaanded» (сообщение № 1918566), на веб-сайте города Нарвы и на веб-сайте Департамента архитектуры и городского планирования Нарвской городской управы (далее - Департамент). Владельцы соседних с территорией планировки объектов недвижимости и затронутые лица были уведомлены по электронной почте.

На основании части 6 статьи 35 Закона об оценке воздействия на окружающую среду и системе экологического менеджмента Департамент 31.08.2022 опубликовал в официальном издании «Ametlikud Teadaanded» сообщение № 1968515 о том, что решением от 25.08.2022 № 43 стратегическая оценка воздействия указанного документа на окружающую среду не инициирована.

Территория планировки находится в городе Нарве, в городской части Kadastiku (ранее - Elektrijaama), и занимает около 18 га. Территория планировки охватывает часть недвижимой вещи Narva metskond 103 (кадастровый признак 51106:001:0184) площадью 531 261 м² с целевым назначением землепользования 100% - доходная земля.

На момент инициирования составления детальной планировки Narva metskond 103 и прилегающей территории в городе Нарве действовала общая планировка городской части промышленного района города Нарвы, утвержденная решением № 143 Нарвского городского собрания от 21.10.2010. Согласно этой общей планировке основным назначением землепользования Narva metskond 103 являлась естественная зеленая зона. Поскольку инициированной детальной планировкой предусматривалось образование земельных участков с целевым назначением землепользования - производственная и коммерческая земля, детальная планировка Narva metskond 103 и прилегающей территории предполагала изменение основного назначения землепользования, установленного действующей общей планировкой городской части промышленного района города Нарвы.

Согласно общей планировке города Нарвы 2035+, утвержденной решением № 18 Нарвского городского собрания от 29.01.2026, территория планировки расположена в зоне с основным назначением - коммерческая и производственная земля (B/T), где разрешается размещение торговых объектов, объектов обслуживания и общественного питания,

офисных, производственных и промышленных зданий, складов, в том числе объектов оптовой торговли, а также обслуживающих их сооружений и объектов производства возобновляемой энергии. Общей планировкой города Нарвы 2035+ также были уточнены предусмотренные уездной планировкой коридоры зеленой сети, в результате чего территория планировки более не входит в состав зеленой сети. Следовательно, представленная для утверждения детальная планировка Narva metskond 103 и прилегающей территории соответствует действующей общей планировке города Нарвы 2035+.

Согласно пункту 7 подраздела 4.1.2 общей планировки города Нарвы 2035+ минимально допустимая доля озеленения при любом основном назначении землепользования должна составлять не менее половины незастроенной площади.

Поскольку до утверждения общей планировки города Нарвы 2035+ производство по детальной планировке Narva metskond 103 и прилегающей территории велось как производство по детальной планировке, изменяющей действующую общую планировку, Департамент 14.11.2023 организовал публичное обсуждение эскиза детальной планировки. Информация о проведении обсуждения была опубликована в средствах массовой информации (12.10.2023 в газетах «Нарвская газета» и «Põhjarannik»), на веб-сайте города Нарвы и на веб-сайте Департамента. Владельцы соседних с территорией планировки объектов недвижимости и затронутые лица были уведомлены по электронной почте. По итогам обсуждения был составлен протокол № 4.2-10/13001.

Руководствуясь частью 1 статьи 81 Закона о планировании, Департамент письмом от 05.04.2024 № 4.2-17/5590-6 запросил у лиц и учреждений, указанных в частях 1 и 2 статьи 76 названного закона, предложения относительно исходных положений детальной планировки Narva metskond 103 и прилегающей территории. Всего поступило восемь письменных предложений, которые Департамент рассмотрел и по которым изложил свои позиции в ответном письме от 29.07.2024 № 4.2-17/5590-25.

Департамент организовал публичную демонстрацию проекта детальной планировки Narva metskond 103 и прилегающей территории в период с 25.06 по 25.07.2024, в течение которого каждый имел право представить свое мнение. В ходе публичной демонстрации поступило пять писем с мнениями, которые Департамент рассмотрел и по которым изложил свои позиции в ответном письме от 30.07.2024 № 4.2-17/5909-4. Информация о времени проведения публичной демонстрации и публичного обсуждения эскиза была опубликована в средствах массовой информации (07.06.2024 в газете «Город» и 08.06.2024 в газете «Põhjarannik»), на веб-сайте города Нарвы и на веб-сайте Департамента. Владельцы соседних с территорией планировки объектов недвижимости и затронутые лица были уведомлены по электронной почте.

Предложения, представленные во время публичной демонстрации проекта детальной планировки Narva metskond 103 и прилегающей территории, были рассмотрены 06.08.2024 на публичном обсуждении результатов публичной демонстрации, по итогам которого был составлен протокол № 4.2-10/8044. На основании поступивших предложений в детальную планировку были внесены необходимые изменения.

Письмом от 08.11.2024 № 4.2-17/5590-28 Департамент на основании части 1 статьи 85 Закона о планировании направил детальную планировку на согласование учреждениям,

указанным в части 1 статьи 76 Закона о планировании. Земельный департамент письмом от 11.11.2024 № 6-3/22/10572-14 сообщил об отсутствии возражений против решения детальной планировки Narva metskond 103 и прилегающей территории. Транспортный департамент согласовал планировку письмом от 19.11.2024 № 7.2-2/24/23722-7. Центр управления государственными лесами письмом от 29.11.2024 № 3-1.1/2022/5717 представил предложения о дополнении детальной планировки, которые впоследствии были в нее внесены. Департамент окружающей среды письмом от 03.12.2024 № 6-2/24/12167-6 отказался от согласования детальной планировки ввиду отсутствия правового основания. Спасательный департамент письмом от 05.12.2024 № 7.2-3.3/3594-3 согласовал раздел детальной планировки Narva metskond 103 и прилегающей территории, касающийся пожарной безопасности. Согласно письму Спасательного департамента от 06.12.2024 № 7.2-3.3/3594-4 детальной планировке выдано согласование № 4203-2024-2. Государственный центр оборонных инвестиций письмом от 09.12.2024 № 4-4/24/5546 согласовал детальную планировку Narva metskond 103 и прилегающей территории города Нарвы на основании пункта 10^1 статьи 3 постановления Правительства Республики от 17.12.2015 № 133 «Порядок сотрудничества при составлении планировок и основания для согласования планировок».

Поскольку Департамент полиции и погранохраны в течение 30 дней со дня получения детальной планировки не отказался от согласования и не ходатайствовал о продлении срока, в соответствии с частью 2 статьи 85 Закона о планировании детальная планировка считается согласованной им по умолчанию.

Земельный и пространственный департамент в письме от 29.01.2025 № 12-1/25/376-2 отметил, что решение детальной планировки Narva metskond 103 и прилегающей территории в части зеленой сети противоречит действующей уездной планировке Ида-Вирумаа 2030+, поскольку из зеленой сети исключается территория площадью около 18 га, вследствие чего функционирование зеленой сети на ней прекращается. Поскольку детальная планировка не может содержать предложение об изменении уездной планировки, утвердить детальную планировку возможно только после того, как в ходе составления общей планировки на основании пункта 3 части 3 статьи 90 Закона о планировании будет получено одобрение уполномоченного органа на изменение уездной планировки в части зеленой сети и общая планировка будет утверждена. Кроме того, на основании части 3 статьи 81 Закона о планировании Земельный и пространственный департамент определил необходимость дополнительного согласования с Департаментом здоровья и привлечения собственников недвижимых вещей по адресу Kadastiku, 53 (кадастровый признак 51101:001:1920) и Kadastiku, 53a (кадастровый признак 51101:001:1921).

Письмом от 24.04.2025 № 4.2-17/5590-47 Департамент направил детальную планировку Narva metskond 103 и прилегающей территории на согласование в Департамент здоровья. Письмом от 22.05.2025 № 9.3-2/25/3136-2 Департамент здоровья согласовал планировку с замечаниями, которые были учтены при составлении детальной планировки.

Кроме того, письмом от 08.11.2024 № 4.2-17/5590-27 Департамент уведомил лиц и учреждения, указанные в части 2 статьи 76 Закона о планировании, о возможности представить мнение относительно детальной планировки. AS Gaasivõrk письмом от 08.11.2024 № 3-7/1454-24 представило свою позицию по решению детальной планировки

Narva metskond 103 и прилегающей территории. Elering AS представило свое мнение письмом от 19.11.2024 № 12-9/2024/722.

AS Narva Vesi не согласилось с решением детальной планировки Narva metskond 103 и прилегающей территории, представленным 08.11.2024 для выражения мнения. Детальная планировка была дополнена и повторно представлена AS Narva Vesi. 29.04.2025 AS Narva Vesi согласилось с решением детальной планировки Narva metskond 103 и прилегающей территории (согласование № 66/29.04.2025).

Письмом от 24.04.2025 № 4.2-17/5590-48 Департамент направил детальную планировку Narva metskond 103 и прилегающей территории собственнику недвижимых вещей по адресу Kadastiku, 53 (кадастровый признак 51101:001:1920) и Kadastiku, 53a (кадастровый признак 51101:001:1921) - Skivers Hides OÜ - для выражения мнения.

Поскольку AS Skivers Hides (регистрационный код 10339544, собственник недвижимых вещей по адресу Kadastiku, 53 и Kadastiku, 53a), Департамент городского хозяйства Нарвской городской управы, AS Narva Soojusvõrk (регистрационный код 10549419), Viru Elektrivõrgud OÜ (регистрационный код 10855041), Telia Eesti AS (регистрационный код 10234957), AS Nakro (регистрационный код 10013788) и Enefit Power AS (регистрационный код 17209649) в течение 30 дней со дня получения детальной планировки не представили мнения и не ходатайствовали о продлении срока, в соответствии с частью 2 статьи 85 Закона о планировании предполагается, что указанные лица не желают выражать мнение, если законом не установлено иное.

Согласно статье 134 Закона о планировании после согласования детальной планировки организатор ее составления принимает решение о принятии детальной планировки, которым подтверждает, что детальная планировка соответствует правовым актам и целям пространственного развития волости или города. Детальная планировка Narva metskond 103 и прилегающей территории была принята распоряжением Нарвской городской управы от 22.04.2026 № 243-k и направлена на публичную демонстрацию. Информация о времени проведения публичной демонстрации детальной планировки была опубликована в средствах массовой информации (14.05.2026 в газетах «Нарвская газета» и «Põhjarannik»). В период публичной демонстрации материалы планировки были доступны в электронном виде на веб-сайте города Нарвы и на веб-сайте Департамента, а на бумажном носителе - в здании Нарвской городской управы. Владельцы соседних с территорией планировки объектов недвижимости и затронутые лица были уведомлены по электронной почте (№ 4.2-17/5590-55 в системе электронного документооборота). В ходе публичной демонстрации каждый имел право представить свое мнение.

В период публичной демонстрации с 29.05 по 14.06.2026 относительно планировки поступило два мнения. Департамент охраны памятников старины в письме от 12.06.2026 № 5-10/942-1 просил дополнить пояснительную записку к детальной планировке информацией о том, что, хотя на территории планировки отсутствуют памятники, находящиеся под государственной охраной, в случае обнаружения каких-либо находок при проведении строительных работ об этом необходимо уведомить Департамент охраны памятников старины. Мнение учтено, и детальная планировка дополнена.

Второе мнение поступило от Nakro OÜ (№ 4.2-17/5590-58 в системе электронного документооборота). Nakro OÜ обратило внимание на то, что для территории планировки

разработан строительный проект прокладки подземного кабеля, который не был учтен при составлении планировки. Мнение учтено, и планировочное решение дополнено с учетом выполненных Lineman OÜ проектов «Рабочий проект кабельной канализации между распределительным устройством подключения Балтийской электростанции и Нарвским промышленным парком» (работа № 22P001, заказчик - целевое учреждение Ida-Viru Investeeringute Agentuur) и «Проект прямой линии электросети 6 кВ между распределительным устройством подключения Балтийской электростанции и MTÜ Tööstuspark Intec-Nakro» (работа № 23P001, заказчик - MTÜ Tööstuspark Intec-Nakro). Оба проектируемых кабеля предусмотрено разместить в детальной планировке Narva metskond 103 и прилегающей территории в одном коридоре для экономии пространства и сохранения ряда деревьев.

Дополненная детальная планировка Narva metskond 103 и прилегающей территории была представлена для рассмотрения 28.07.2026 на публичном обсуждении результатов публичной демонстрации детальной планировки. Информация о проведении обсуждения была опубликована в средствах массовой информации (10.07.2026 в газете «Нарвская газета» и 11.07.2026 в газете «Põhjarannik»), на веб-сайте города Нарвы и на веб-сайте Департамента. Владельцы соседних с территорией планировки объектов недвижимости и затронутые лица были уведомлены по электронной почте (№ 4.2-17/5590-63 в системе электронного документооборота). По итогам обсуждения был составлен протокол № 4.2-10/8578.

Письмом от 04.08.2026 № 4.2-17/5590-67 Департамент направил Nakro OÜ дополненное решение детальной планировки Narva metskond 103 и прилегающей территории. 17.08.2026 Nakro OÜ представило несогласие с дополненным планировочным решением (№ 4.2-17/5590-71 в системе электронного документооборота). По оценке Департамента, мнение Nakro OÜ учтено, поэтому несогласие с дополненным решением является необоснованным, о чем Департамент уведомил лицо, представившее мнение, письмом от 16.09.2026 № 4.2-17/5590-72. Кроме того, поскольку согласно статье 126 Закона о планировании одной из задач детальной планировки является в том числе определение местоположения инженерных сетей, производство по выдаче разрешения на строительство по проекту «Проект прямой линии электросети 6 кВ между распределительным устройством подключения Балтийской электростанции и MTÜ Tööstuspark Intec-Nakro» (работа № 23P001) не может быть продолжено до утверждения детальной планировки Narva metskond 103 и прилегающей территории, поскольку точное местоположение планируемой кабельной канализации определяется настоящей планировкой. Департамент обратил внимание Nakro OÜ на то, что согласно статье 141 Закона о планировании каждый вправе оспорить решение об утверждении детальной планировки, обратившись в суд в течение 30 дней со дня, когда лицо узнало или должно было узнать об утверждении детальной планировки, если оно считает, что решение противоречит общественному интересу либо нарушает его права или ограничивает его свободы.

В соответствии с частью 2 статьи 137 Закона о планировании Департамент опубликовал сообщение о результатах публичной демонстрации и публичного обсуждения результатов публичной демонстрации 08.10.2026 в газете «Põhjarannik» и 09.10.2026 в газете «Город».

На основании частей 1 и 2 статьи 131 Закона о планировании и постановления Нарвского городского собрания от 27.10.2022 «Порядок заключения соглашений о строительстве предусмотренных детальной планировкой сооружений и несении связанных со

строительством расходов» Департамент городского хозяйства Нарвской городской управы и заинтересованное лицо - целевое учреждение Ida-Viru Investeeringute Agentuur - заключили административный договор № 5.8-3/10299 о строительстве сооружений, предусмотренных детальной планировкой Narva metskond 103 и прилегающей территории, и несении связанных со строительством расходов.

Целью представленной для утверждения детальной планировки Narva metskond 103 и прилегающей территории (составитель планировки на основании договора о публичной закупке № 4.2-3/1378 - Skepast&Puhkim OÜ, регистрационный код 11255795, работа № 23000025) является разделение кадастровой единицы Narva metskond 103 на пять земельных участков: четыре участка производственной и коммерческой земли и один участок транспортной земли. Площадь участков производственной и коммерческой земли предусмотрена в диапазоне от 41 171 м² до 46 375 м², а площадь участка транспортной земли для легкой транспортной дороги и коммуникаций - 6 959 м². За частью земельной единицы Narva metskond 103 площадью 350 796 м², остающейся после образования участков, сохраняется прежнее целевое назначение землепользования - доходная земля. Допускается объединение запланированных участков производственной и коммерческой земли; при этом объединяются также права на застройку, за исключением высоты и этажности зданий. При составлении планировки исходили из принципа, согласно которому максимальная площадь застройки участков производственной и коммерческой земли составляет 70% площади земельного участка.

Реализация детальной планировки окажет положительное экономическое влияние на город Нарву. Создание предусмотренной планировкой территории развития предпринимательства обеспечит новые рабочие места и благоприятные условия для появления предприятий, поддерживающих функции данного района, однако, как предполагается, не окажет существенного влияния на структуру расселения и численность населения города Нарвы.

Департамент архитектуры и городского планирования Нарвской городской управы подтверждает, что детальная планировка Narva metskond 103 и прилегающей территории соответствует правовым актам и целям пространственного развития города, и предлагает утвердить детальную планировку. К настоящему решению прилагаются согласованные основной чертеж и пояснительная записка детальной планировки.

2. Правовые основы

2.1. Согласно части 1 статьи 139 Закона о планировании детальную планировку утверждает единица местного самоуправления.
2.2. Согласно пункту 4.4.30 Положения города Нарвы утверждение детальной планировки относится к компетенции городского собрания.

3. Решение

Утвердить разработанную Skepast&Puhkim OÜ детальную планировку Narva metskond 103 и прилегающей территории площадью около 18 га, расположенной в городе Нарве, в городской части Kadastiku (работа № 23000025).

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 официальном издании «Ametlikud Teadaanded» и на веб-сайте организатора составления детальной планировки.
4.2. Настоящее решение вступает в силу с момента доведения до сведения.
4.3. Настоящее решение может быть оспорено в Йыхвиском доме суда Тартуского административного суда в течение 30 дней со дня вступления решения в силу.

Урбо Ваарманн
Председатель Нарвского городского собрания