НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва _____.2026 № _____

Утверждение детальной планировки исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории
(за исключением земельного участка Suur tn 12)

1. Обстоятельства и ход рассмотрения

Детальная планировка была инициирована решением Нарвского городского собрания от 26.05.2022 № 25 «Инициирование составления детальной планировки исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории» по предложению Департамента архитектуры и городского планирования Нарвской городской управы (далее - Департамент). Информация об инициировании детальной планировки была опубликована в средствах массовой информации: 09.06.2022 в газете «Нарвская газета», а 11.06.2022 - в газетах «Põhjarannik» и «Северное побережье»; 20.10.2022 - в издании «Официальные извещения» (номер извещения 1989758), а также на веб-сайте города Нарвы и веб-сайте Департамента. Соседи планировочной территории и лица, чьи права могут быть затронуты, были уведомлены по электронной почте. Соседи планировочной территории и лица, чьи права могут быть затронуты, были уведомлены по электронной почте.

На основании части 6 статьи 35 Закона об оценке воздействия на окружающую среду и системе экологического менеджмента (KeHJS) Департамент опубликовал в издании «Официальные извещения» извещение № 1982045, согласно которому решением от 22.09.2022 № 52 было принято решение не инициировать стратегическую оценку воздействия указанного документа на окружающую среду.

Территория детальной планировки исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории расположена в районе Vanalinn и имеет площадь около 2,2 га. Планировочная территория охватывает земельные участки Koidula tn 10 (кадастровый признак 51101:002:0104, 923 м², земля общественных зданий 100%), Suur tn L2 (кадастровый признак 51101:002:0090, 3577 м², транспортная земля 100%), Suur tn 10c (кадастровый признак 51101:001:0919, 7977 м², земля общественных зданий 100%), Suur tn 12 (кадастровый признак 51101:002:0008, 1686 м², жилая земля 100%), Rüütli tänav (кадастровый признак 51101:002:0096, 3469 м², транспортная земля 100%), Rüütli tn 8 (кадастровый признак 51101:002:0001, 5104 м², коммерческая земля 100%), Pimeaia tänav (кадастровый признак 51101:002:0085, 7486 м², транспортная земля 100%), Pimeaia tänav T3 (кадастровый признак 51101:001:1829, 86 м², транспортная земля 100%), Pimeaia tn 3 // 5 // Pimeaed (кадастровый признак 51101:002:0071, 31 309 м², земля общего пользования

100%) и Pimeaia tn 12 (кадастровый признак 51101:001:1505, 3382 м², земля без целевого назначения 100%).

Несмотря на то, что детальная планировка исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории была инициирована как изменяющая общую планировку района Narva Vanalinn в части основного назначения территории (территория общественных зданий), она соответствует общей планировке города Нарвы 2035+, утверждённой решением Нарвского городского собрания от 29.01.2026 № 18. Таким образом, производство по детальной планировке исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории было завершено как по детальной планировке, соответствующей общей планировке.

Согласно общей планировке города Нарвы 2035+, планировочная территория преимущественно расположена в зоне с основным назначением «территория смешанной застройки (S)», предназначенной для многоквартирных жилых домов, коммерческих и общественных зданий, а также обслуживающих их сооружений. Различные функции могут быть предусмотрены как в одном, так и в разных зданиях, при этом важна их взаимная синергия.

Для центральной части недвижимого имущества Pimeaia tn 12, где находился бастион Liivavalli, установлено основное назначение «территория отдыха и рекреации (PV)», а для земельного участка Suur tn 12 - «территория многоквартирных жилых домов (EK)». Согласно общей планировке, не менее 70% территории или земельного участка должно соответствовать установленному в общей планировке основному назначению. Общая планировка предусматривает восстановление или обозначение исторической уличной сети. Для района Vanalinn установлены принципы развития центральной части города, в том числе при планировании исторической улицы Rüütli необходимо учитывать коридор ценного вида от бывшего дома Петра I (со стороны Koidula tänav, Koidula tn 10) на ратушу. Улица Rüütli на всём её протяжении предусмотрена как пешеходная. В исторической части Старого города максимальная высота зданий не должна превышать абсолютную высотную отметку карниза Нарвской ратуши - 47,2 м.

Поскольку до утверждения общей планировки города Нарвы 2035+ производство по детальной планировке исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории осуществлялось как производство по детальной планировке, изменяющей действующую общую планировку района Narva Vanalinn, Департамент, руководствуясь частью 1 статьи 81 Закона о планировании (далее - PlanS), письмом от 07.02.2024 № 4.2-17/12300-5 запросил у лиц и учреждений, указанных в частях 1 и 2 статьи 76 данного закона, предложения относительно исходных позиций планировки (намерения). Всего поступило девять письменных предложений от AS Narva Soojusvõrk, VKG Elektrivõrgud OÜ, SA Gaasivõrk, Министерства обороны, Транспортного департамента, Департамента окружающей среды, Министерства регионального развития и сельского хозяйства, Департамента охраны памятников старины и представителя собственника земельного участка Pimeaia tn 12. Департамент рассмотрел поступившие предложения и изложил свою

позицию в ответном письме от 25.04.2024 № 4.2-11/12300-18. Департаменту окружающей среды было направлено отдельное ответное письмо от 20.03.2024 № 4.2-17/12300-11.

12.12.2023 Департамент организовал публичное обсуждение, на котором была представлена концепция (эскиз) детальной планировки исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории. Информация о проведении публичного обсуждения была опубликована в средствах массовой информации (28.11.2023 в газете «Põhjarannik» и 30.11.2023 в газете «Нарвская газета»), на веб-сайте города Нарвы и веб-сайте Департамента. Соседи планировочной территории и лица, чьи права могут быть затронуты, были уведомлены по электронной почте. Возражений относительно решения детальной планировки не поступило. В ходе публичного обсуждения были заданы вопросы, на которые были даны ответы. По результатам обсуждения был составлен протокол № 4.2-10/13612.

Публичная демонстрация проекта детальной планировки исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории проходила с 09.08 по 09.09.2025, в течение этого времени каждый имел право высказать своё мнение по проекту. Информация о времени проведения публичной демонстрации и публичного обсуждения проекта была опубликована в средствах массовой информации (24.07.2025 в газетах «Нарвская газета» и «Põhjarannik»), на веб-сайте города Нарвы и веб-сайте Департамента. Соседи планировочной территории и лица, чьи права могут быть затронуты, были уведомлены по электронной почте.

Публичная демонстрация проекта детальной планировки исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории проходила с 09.08 по 09.09.2025, в течение этого времени каждый имел право высказать своё мнение по проекту. Информация о сроках проведения публичной демонстрации и публичного обсуждения проекта была опубликована в средствах массовой информации (24.07.2025 в газетах «Нарвская газета» и «Põhjarannik»), на веб-сайте города Нарвы и веб-сайте Департамента. Соседи планировочной территории и лица, чьи права могут быть затронуты, были уведомлены по электронной почте.

В ходе публичной демонстрации по проекту детальной планировки исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории поступило восемь писем с мнениями: от MTÜ Vana Narva Kvartal, Департамента охраны памятников старины, SA Gaasivõrk, Департамента окружающей среды, квартирного товарищества Narva linn, Suur tn 12, частного лица, представителя собственника земельного участка Pimeaia tn 12 и Земельного и пространственного департамента. Департамент рассмотрел поступившие письма и изложил свою позицию в ответах.

Предложения, представленные во время публичной демонстрации проекта детальной планировки, были рассмотрены 11.09.2025 на публичном обсуждении результатов демонстрации, по итогам которого был составлен протокол № 4.2-10/9500. На основании

поступивших предложений в детальную планировку были внесены необходимые изменения.

Письмом от 07.04.2026 № 4.2-17/7556-15 Департамент в соответствии с частью 1 статьи 85 PlanS представил детальную планировку исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории на согласование учреждениям, указанным в части 1 статьи 76 PlanS. Транспортный департамент согласовал планировку письмом от 27.04.2026 № 7.2-2/26/2206-5. Спасательный департамент письмом от 30.04.2026 № 7.2-3.3/2525-2 согласовал раздел детальной планировки, касающийся пожарной безопасности (согласование № 5055-2026-2). Департамент охраны памятников старины письмом от 12.05.2026 № 5-10/1844-3 согласовал планировку (согласование № 542986). Идаская префектура Департамента полиции и погранохраны согласовала детальную планировку письмом от 13.05.2026 № 2.1-3/13154-2. Департамент окружающей среды письмом от 06.05.2026 № 6-2/26/7038-2 согласовал планировку в соответствии с частью 1 статьи 133 PlanS, а также на основании пункта 3 части 2 статьи 6 правил охраны дал согласие на утверждение детальной планировки в части территории, расположенной в пределах охраняемой территории Narva Pimeaed, при условии, что до утверждения планировочное решение в части Narva Pimeaed не изменится.

08.05.2026 Земельный и пространственный департамент (далее - MaRu) сообщил, что, поскольку детальная планировка исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории соответствует общей планировке города Нарвы 2035+, утверждённой решением Нарвского городского собрания от 29.01.2026 № 18, отдел планировок MaRu больше не участвует в производстве по планировке в качестве органа, принимающего решение о её одобрении. Кроме того, MaRu представил письмо от 13.05.2026 № 6-3/25/11375-5, в котором изложил своё мнение относительно государственных земель, расположенных в пределах планировочной территории и в непосредственной близости от неё, попросил учесть приведённые в письме замечания, информировать MaRu о дальнейшем производстве по детальной планировке, а также выполнить на земельной единице Kraavi tn 14b действия, необходимые для проведения земельной реформы. Департамент выполнит действия по проведению земельной реформы на земельной единице Kraavi tn 14b в рамках отдельного производства, не связанного с планировкой.

Поскольку Министерство обороны в соответствии с частью 2 статьи 85 PlanS в течение 30 дней после получения детальной планировки не отказало в её согласовании и не ходатайствовало о продлении срока, детальная планировка считается согласованной по умолчанию.

Письмом от 07.04.2026 № 4.2-17/7556-14 Департамент в соответствии с частью 1 статьи 133 PlanS уведомил лиц и учреждения, указанные в части 2 статьи 127 PlanS, о возможности высказать мнение относительно детальной планировки исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории. AS Gaasivõrk письмом от 14.04.2026 № 3-7/403-26 сообщило, что уже изложило свою позицию от 23.03.2026 № 3-7/732-25-1 с условиями, которые были учтены при составлении планировки.

Уполномоченный представитель собственника земельного участка Pimeaia tn 12 представил 12.06.2026 в соответствии с частью 1 статьи 133 PlanS письменное мнение относительно детальной планировки исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории. В соответствии с частью 2 статьи 133 PlanS 05.05.2026 он ходатайствовал о продлении срока. Поскольку информация, приведённая в представленном 12.06.2026 письме, в том числе в части права на застройку и землепользования, не соответствует данным, отражённым в планировочном решении, Департамент не имел возможности высказать подробную позицию по данному мнению. Департамент представил письмо от 22.06.2025 № 4.2-17/7556-26, в котором рекомендовал автору мнения ещё раз внимательно ознакомиться с решением детальной планировки и предложил организовать разъяснительную онлайн-встречу. По состоянию на 02.11.2026 собственник земельного участка Pimeaia tn 12 или его уполномоченный представитель не представил уточнённого мнения и не подтвердил время встречи. В период обнародования планировки собственник земельного участка Pimeaia tn 12 имел возможность представить дополнительное письменное предложение, однако не сделал этого.

Поскольку Департамент городского хозяйства Нарвской городской управы, Департамент развития и экономики города Нарвы, Viru Elektrivõrgud OÜ, AS Narva Vesi, AS Narva, Telia Eesti AS, Тартуский университет, Нарвский колледж Тартуского университета, квартирные товарищества Narva linn, Suur tn 12; Narva linn, Rüütli tn 2; Narva linn, Suur tn 17; Narva linn, Suur tn 19; Narva linn, Kraavi tn 10; Narva linn, Kraavi tn 12 и Narva linn, Kraavi tn 14, а также Pimeaia Kinnisvara OÜ, Erply Software OÜ, MTÜ Vana Narva Kvartal и затронутые частные лица, в том числе лицо, высказавшее мнение в период обнародования, в соответствии с частью 2 статьи 85 PlanS в течение 30 дней со дня получения детальной планировки не представили своего мнения и не ходатайствовали о продлении срока, предполагается, что лица, у которых было запрошено мнение, не желают его высказывать.

Детальная планировка исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории была принята распоряжением Нарвской городской управы от 22.07.2026 № 447-k и направлена на публичную демонстрацию, проходившую с 17.08 по 16.09.2026. Информация о сроках проведения публичной демонстрации детальной планировки и об организации публичного обсуждения была опубликована в средствах массовой информации (31.07.2026 в газете «Город» и 01.08.2026 в газете «Põhjarannik»), на веб-сайте города Нарвы и веб-сайте Департамента.

В период публичной демонстрации материалы планировки были доступны в электронном виде на веб-сайте города Нарвы и веб-сайте Департамента, а на бумажном носителе - в здании Нарвской городской управы. Соседи планировочной территории и лица, чьи права могут быть затронуты, были уведомлены по электронной почте (№ 4.2-17/5590-55 в системе документооборота DHS). В период публичной демонстрации каждый имел право высказать своё мнение.

Несмотря на то, что в период публичной демонстрации мнений относительно планировки не поступило, 22.09.2026 Департамент организовал публичное обсуждение. В ходе обсуждения был составлен протокол № 4.2-10/10896.

На основании частей 1 и 2 статьи 131 PlanS 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 не заключал договор о строительстве предусмотренных детальной планировкой сооружений и несении связанных со строительством расходов, поскольку заинтересованным лицом в данном случае является Департамент архитектуры и городского планирования. Собственник недвижимого имущества обязан обеспечить строительство предусмотренных планировкой инженерных коммуникаций, площадок и дорог, а также выполнение работ по озеленению, необходимых для реализации детальной планировки исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории.

Целью представленной на утверждение детальной планировки исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории (составитель планировки на основании договора о закупке № 4.2-3/1844 - OÜ Hendrikson & Ko, регистрационный код 10269950, работа № 23004671) является формирование на планировочной территории кварталов с учётом исторической уличной сети и объёмов застройки, восстановление исторических улиц и предоставление права на застройку восстанавливаемых кварталов, разделение существующих крупных объектов недвижимости на земельные участки и определение целевого назначения землепользования, а также установление принципов обеспечения инженерными сетями, организации дорожного движения, архитектурно-строительных решений, охраны памятников старины и окружающей среды и благоустройства.

Планировка не утверждается в части земельного участка Suur tn 12, поскольку Департаменту не удалось достичь с сособственником компромисса относительно планировочного решения. Настоящим решением производство по планировке в части земельного участка Suur tn 12 прекращается.

Реализация детальной планировки исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории окажет положительное культурное, экономическое, социальное и экологическое воздействие на город Нарву.

Культурное воздействие наиболее ярко проявится в восстановлении исторического городского пространства. Планировка учитывает специальные условия охраны памятников старины и предусматривает восстановление исторической уличной сети и структуры застройки.

Представление объектов культурного наследия, например бастиона Liivavalli и линий исторических улиц, способствует сохранению ценности культурного слоя, укреплению самобытности Старого города Нарвы и повышению его туристического потенциала.

Экономическое воздействие проявится прежде всего в стимулировании новых инвестиций, активизации предпринимательской деятельности и создании рабочих мест, что, как ожидается, положительно повлияет и на стоимость существующей недвижимости. Планировка позволяет возводить здания смешанного назначения, в которых предусмотрены как жилые, так и коммерческие помещения, в том числе предприятия сферы услуг, общественного питания и торговли, что будет способствовать развитию экономики района и созданию новых рабочих мест. Привлекательная среда с исторической атмосферой повысит посещаемость района, что окажет положительное экономическое воздействие на район Vanalinn и город Нарву в целом.

Социальное воздействие также является преимущественно положительным. Планировка способствует созданию новых мест проживания, появлению дополнительных услуг и повышению доступности качественного общественного пространства. Более активное использование территории в разное время суток укрепит чувство безопасности в сообществе и усилит общественный контроль. Улучшение жизненной среды также способствует повышению благополучия людей и привлекательности района как места проживания. Запланированные улицы улучшат связанность различных частей района и их доступность для всех групп общества. В результате реализации планировочного решения изменится облик района: территория, для которой в настоящее время характерны многоквартирная застройка окраинного типа и большое количество неухоженных зелёных зон, станет более плотной, оживлённой и приобретёт черты центра города. Благодаря качественному и продуманному формированию пространства можно предположить, что изменение облика района окажет положительное влияние на его жителей и посетителей. Общей планировкой города Нарвы 2035+ предусмотрено сокращение движения транспорта в Старом городе и создание более комфортной среды для пешеходов, поэтому планировка допускает предусмотреть меньше парковочных мест, чем установлено нормативами, в целях выполнения определённого общей планировкой условия по сокращению движения транспорта в Старом городе. Восстанавливаемые улицы также запланированы либо как улицы с приоритетом пешеходов, либо как улицы, предназначенные исключительно для пешеходного и немоторизованного движения.

Воздействие на природную среду оценено в предварительной оценке стратегического воздействия на окружающую среду, согласно которой существенного отрицательного воздействия не ожидается. Территория расположена в зоне слабо защищённых подземных вод, поэтому во время строительных работ необходимо исключить риск загрязнения воды. Для защиты природных ценностей предусмотрен ряд мер, включая определение сроков проведения работ с учётом жизненного цикла охраняемых видов, например летучих мышей и серой неясыти, экологичное озеленение и использование приближённых к природным решений для отвода дождевых вод.

При соблюдении установленных планировкой условий её реализация окажет положительное воздействие на экономическую, культурную, социальную и природную среду. Возможные отрицательные последствия строительной деятельности при реализации планировки рассмотрены в планировочном решении, и для их уменьшения предусмотрены соответствующие меры.

Департамент архитектуры и городского планирования Нарвской городской управы подтверждает, что детальная планировка исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории соответствует правовым актам и целям пространственного развития города, и предлагает утвердить детальную планировку. К настоящему распоряжению прилагаются согласованные основной чертёж детальной планировки и пояснительная записка.

2. Правовые основы

2.1. В соответствии с частью 1 статьи 139 Закона о планировании детальную планировку утверждает единица местного самоуправления.

2.2. В соответствии с пунктом 4.4.30 Устава города Нарвы утверждение детальной планировки относится к компетенции городского собрания.

3. Решение

Утвердить составленную OÜ Hendrikson & Ko детальную планировку исторического квартала улицы Rüütli и прилегающей к нему территории площадью около 2,2 га (работа № 23004671), расположенной в районе Vanalinn города Нарвы, за исключением земельного участка Suur tn 12. Прекратить производство по планировке в части земельного участка Suur tn 12.

4. Прикладные положения

4.1. Департаменту архитектуры и городского планирования Нарвской городской управы опубликовать решение в газете, в которой город Нарва публикует официальные извещения, в издании «Официальные извещения», а также 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 судебном доме Тартуского административного суда в течение 30 дней со дня вступления в силу.

Урбо Ваарманн
Председатель Городского собрания