

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва

24.01.2013 г. № 3

Установление **Общей планировки города Нарвы**

1. Обстоятельства и ход рассмотрения

Общая планировка города Нарвы была инициирована решением № 150 Нарвского Городского собрания от 15.05.2008 г. Одновременно с составлением **Общей планировки города Нарвы** была проведена стратегическая оценка экологических воздействий. Результат оценки отражен в отчете стратегической оценки экологических воздействий **Общей планировки города Нарвы**. Отчет был одобрен письмом № V 6-8/26502-4 Вирусского региона Департамента охраны окружающей среды от 01.09.2010 г.

В то же время, когда состоялось рассмотрение **Общей планировки города Нарвы**, решением № 143 Нарвского Городского собрания от 21.10.2010 г. была установлена **Общая планировка промзоны города Нарвы**, а решением № 132 от 22.11.2012 г. – **Общая планировка Старого города Нарвы**, которые являются неотъемлемой частью настоящей планировки.

Общая планировка составлена в сотрудничестве Департамента Архитектуры и Городского планирования (далее – Департамент) и акционерного общества Entec Eesti (бывшее акционерное общество Põrgu Entec). **Общая планировка** была принята и направлена на публичную демонстрацию решением № 128 Нарвского Городского собрания от 13.10.2011 г.

В ходе публичной демонстрации **Общей планировки** (05.12.2011 – 06.01.2012) в Департамент поступило 18 протестов / предложений (в том числе, один протест с 10350 подписями). Большинство предложений и протестов было учтено при корректировке планировочного решения. Поступившие протесты / предложения прилагаются к части рассмотрения планировки вместе с ответами Департамента, где может быть получен точный обзор содержания писем. По оценке Департамента, в большинстве случаев споры относительно планировки отпали.

При особом мнении Департамент остался в части протеста квартирного товарищества Valge Sein. Департамент не удовлетворил его, поскольку ведущая функция землепользования недвижимости А.-А.Тиймани 20а вытекает из детальной планировки территории между улицами Тиймани и Tallinna mnt, установленной решением № 138 Нарвского Городского собрания от 23.09.2010 г. До тех пор, пока эта, действующая детальная планировка не аннулирована, у Департамента нет оснований для назначения иной ведущей функции для данной территории. Департамент считает, что во внесении изменений в договоренности, содержащейся в детальной планировке, нет необходимости, потому что планировка установлена недавно, и планировочное решение является наилучшим возможным компромиссом для развития территории.

Квартирному товариществу Valge Sein при этом предварительно предоставлена возможность приватизировать находящуюся на территории детальной планировки прилегающую к недвижимости А.-А.Тиймани 18с землю на основе преимущественного права покупки, от

которой квартирное товарищество отказалось, найдя, что земля ему не нужна для обслуживания строения.

По действующей до сих пор Общей планировке дело обстоит с жилищной землей. Право застройки для возведения жилого дома существенно повысило бы интерес к приобретению земли. В то же время, с градостроительной точки зрения не является правильным возведение жилого дома на этой территории. Исходя из этого, территории необходимо предоставить право застройки, которому не сопутствовало бы возведение здания. Лучшим решением для этого является строительство паркинга.

Детальная планировка составлена, исходя из позиций всех государственных служб и согласована с ними.

15.02.2012 г. Нарвская Городская управа организовала публичное обсуждение детальной планировки, последовавшее публичной демонстрации, протокол и его приложения которого прилагается к части рассмотрения планировки. Протест квартирному товариществу Valge Sein на обсуждении не нашел решения, и особое мнение осталось.

Кроме того, отмечено, что Общая планировка города Нарвы получила согласования от всех необходимых казенных учреждений, за исключением, Земельного департамента. Земельный департамент неоднократно просил в своих письмах (6.2-3/13161, 6.2-3/3993), чтобы город Нарва учитывал его замечания в части полезных ископаемых и месторождений. Неустановление ведущего назначения запрошенной им горнопромышленной земли вытекает из ранее установленной городом Общей планировки – из желания соблюдения и реализации Общей планировки промзоны города Нарвы в установленном виде (установлена решением № 143 Нарвского Городского собрания от 21.10.2010 г.). Соблюдение действующих планировок возложено на нас, в соответствии с положениями Закона о планировании, статья 4 часть 2 пункт 3, в качестве обязанности. В Законе о планировании не прописано, что для Земельного департамента или какого угодно государственного учреждения следовало бы делать исключения. Поскольку Общая планировка промзоны города Нарвы только что установлена, то уже во время составления и обнародования новой Общей планировки города Нарвы было решено не вносить изменения в Общую планировку промзоны города Нарвы. В Общей планировке города Нарвы об этом имеются и замечания, и что на территории Общей планировки промзоны города Нарвы исходят из её определенности, а не из Общей планировки города Нарвы. Поэтому Департамент не считает разумным и необходимым изменение Общей планировки города Нарвы в части Общей планировки промзоны города Нарвы. Изменение Общей планировки промзоны города Нарвы не является разумным, потому что и в ходе её составления сотрудничали с Земельным департаментом, который тогда не выражал тех же самых пожеланий. Кроме того, в пользу невнесения изменений в действующую планировку говорит и то обстоятельство, что, изменение всего городского общепланировочного решения теперь, после обнародования, предполагало бы повторение рассмотрения. Более же существенно то, что Департамент не видит обстоятельств по сути, которые изменили бы позицию Департамента относительно горнодобывающей деятельности, сравнивая с двухлетней давностью. Таким образом, Департамент по-прежнему не считает целесообразным внесение изменений в Общую планировку промзоны города Нарвы, исходя из интересов, как Нарвской Городской управы, так и населения города Нарвы.

Земельный департамент вправе вносить в планировку предложения и выражать свое мнение, но и в соответствии с положениями Закона о планировании, статья 17 часть 4, не следует учитывать предложения, не опирающиеся на Закон о планировании или на законы. Учет же замечаний и предложений, представляемых во время обнародования является дискреционным вопросом. Позиция Департамента – не учитывать мнение Земельного департамента отражена в предыдущей части. Кроме того, Департамент указывает на то, что в Ида-вирускую Уездную

планировку (которая, в частности, в соответствии с положениями Закона о планировании, статья 7 часть 2 пункт 9, касается определения условий использования территорий, «находящихся под влиянием месторождений и добычи запасов полезных ископаемых») не вносились изменения. Т.е. требование Земельного департамента не опирается ни на Общую планировку промзоны города Нарвы, ни на Уездную планировку. Также Земельный департамент не взвешивал сбалансированно интересы государства и населения, а рассматривал свой интерес в рамках одной деятельности. Кроме того, в отличие от более позднего письма, также и представитель Земельного департамента подтвердил во время публичного обсуждения Общей планировки города Нарвы, что решение подходит им. Поступившее позже письмо все же не подтверждало того же самого. Департамент находит, что без изменения Уездной планировки пожелания и мнение Земельного департамента не являются напрямую обязательными для Департамента, вследствие чего Департамент и с этим не считается в части определения ведущих назначений горнопромышленной земли на территории действующей Общей планировки части города Нарвы. Департамент находит, что повторное составление планировки в данный момент не является рациональным. Если тема существенна для государства, то государство может в данном случае также сделать Департаменту предложение в меньшем объеме и только в рамках территории добычи за свой счет (например, при финансировании Земельного департамента как заинтересованного лица) инициировать Общую или детальную планировку части города Нарвы. Главная обязанность Департамент все-таки состоит в том, чтобы обеспечить сбалансированное развитие города и соблюдение действующих планировок.

В соответствии с замечаниями Департамента охраны окружающей среды (09.10.2012 г, № V 6-5/12/26502-11 и 09.11.2012 г., № V 6-5/12/26502-13) Департамент отметил, что Общей планировкой в зоне водоемов с запретом на строительство не планируются новые недвижимости с назначением землепользования жилищная земля, за исключением, реконструкции старой производственной территории в детальной планировке земельных участков Joala 21, 23a, 23b, 23c и 23d в городе Нарве. Последняя служит непосредственно интересу открыть не представляющий интереса промышленный ландшафт для публичного пользования и принять существующие жилые дома в повторное пользование. В Общей планировке отражены существующие жилые дома в зоне запрета на строительство. Как известно, зона запрета на строительство на возведенные до вступления в силу Закона об охране побережья и берегов здания не действовала. Также назначение землепользования земельных участков определено в сотрудничестве с государством. Департамент не может произвольно и без выплаты компенсации превратить жилищные земли в земли с иным назначением. Наличие жилищной земли в зоне запрета на строительство не означает все же наличия права на застройку. Право на застройку определяется детальной планировкой. Во всем городе Нарве действует обязанность детальной планировки.

В городе имеется несколько искусственных водоемов. Департамент согласен, что они должны быть наименованы и внесены в экологический регистр, но в соответствии с положениями Закона о планировании это все же не входит в задачи Общей планировки, и рассмотрение планировки может продлиться на неопределенное время. Департамент согласен, что в момент Общей планировки, а также во время установления Общей планировки записи о не внесенных в регистр водоемах следует осуществлять в текущем порядке. Соответствующая ссылка прилагается к Общей планировке.

Устанавливаемая Общая планировка города Нарвы поможет самоуправлению:

- обеспечить разностороннее развитие территории города Нарвы;
- достичь широкого общественного согласия, в том числе, упростить и ускорить принятие будущих решений;
- обеспечить оперативное и деловое рассмотрение ходатайств о выдаче разрешений и администрирование документов;

- привлекать к планированию развития инициативу и знания местного населения.

Письмом № 12-2/3089-4 от 26.11.2012 г. Ида-Вирусский уездный старейшина в ходе надзора одобрил решение Общей планировки и предложил установить Общую планировку города Нарвы. Общая планировка составлена в соответствии с требованиями Закона о планировании и исходного задания и получила согласования от всех необходимых казенных учреждений.

Устанавливаемая Общая планировка города Нарвы не повлечет за собой изменения действующей уездной планировки.

2. Правовые основы

В соответствии с положениями Закона о местном самоуправлении, статья 22 часть 1 пункт 31, Положения о городе Нарве, пункт 4.4.27, и Строительного устава города Нарвы, статья 13 часть 2, установление Общей планировки входит в компетенцию Городского собрания и Общая планировка устанавливается в соответствии с положениями Закона о планировании, статья 24 часть 3.

3. Решение

Установить Общую планировку города Нарвы площадью приблизительно 8400 га, планировка, составленная акционерным обществом Entec Eesti на основании договора № 850/08 от 24.09.2008 г. (в соответствии с прилагаемой схемой Общей планировки – Приложение 1).

4. Прикладные положения

4.1. Поручить Департаменту Архитектуры и Городского планирования опубликовать решение на сайте департамента (www.narvaplan.ee), на городском сайте (www.narva.ee) и в газете, в которой город Нарва публикует свои официальные сообщения.

4.2. Решение вступает в силу в момент сообщения.

4.3. Решение можно оспорить в Йыхвиском Доме суда Тартуского административного суда (Jaama 26, 41532 Jõhvi) в течение 30 дней, считая с момента вступления решения в силу.

Александр Ефимов
Председатель Городского собрания