



ОБЩАЯ ПЛАНИРОВКА ГОРОДА НАРВЫ

AS Entec Eesti (правопреемник AS Pöyry Entec)
Департамент архитектуры и городского планирования Нарвской
Городской управы

2012

 Competence. Service. Solutions.
PÖYRY

ОБЩАЯ ПЛАНИРОВКА ГОРОДА НАРВЫ

ИНИЦИИРОВАНО: Решение Нарвского Городского собрания № 150 от 15.05.2008

ПРИНЯТО: Решение Нарвского Городского собрания № 128 от 13.10.2011

УТВЕРЖДЕНО: Решение Нарвского Городского собрания № 3 от 24.01.2013

УТВЕРДИВШАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ: Решение Нарвского Городского собрания № 3 от 24.01.2013

ПЕРЕДАНО: 24.09.2010;

ОТРЕДАКТИРОВАНО: 16.06.2011

НОМЕР РАБОТЫ: 850/08

ЗАКАЗЧИК: Департамент архитектуры и городского планирования
Нарвской Городской управы
Пеэтри платс 5, 20308 Нарва
телефон: 359 9060, 359 9050, 359 9055

РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТА: Каур Ласс.....

AS Entec Eesti; Pärnu mnt 160J, 11317 Tallinn, reg. kood: 10449959
telefon 617 7430; faks 617 7431; e-mail: entec.ee@pouyry.com

АВТОРСКИЕ ПРАВА © AS ENTEC EESTI 2012 (AS PÕURY ENTEC 2008-2011)

Текст: Каур Ласс, Виктория Санникова, Марис Коерт, Лийна Роостоя, Ангела Холло, Мери́ке Лаас, Юлар Йы́эсаар, Э́ха Яко́би;
Иллюстрации: Виктория Санникова, Мери́ке Лаас, Э́ха Яко́би
Общая структура документа: Каур Ласс

Все права защищены. Документ и его структура защищены согласно «Закону о защите авторских прав» Эстонской Республики. Настоящую планировку можно частично копировать в целях Нарвской Городской управы, Уездного управления Ида-Вирумаа, Министерства внутренних дел и согласуемых департаментов и использовать в качестве базового документа для проектирования в зоне планирования. В иных случаях необходимо спрашивать письменное разрешение на копирование всего документа или его части графическим, электронным или механическим (светокопирование, звукозапись, фотографирование) способом, а также на использование общей структуры документа у AS Entec Eesti.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
ПРЕДИСЛОВИЕ	7
ВВЕДЕНИЕ	10
1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ГОРОДЕ НАРВА И ОЦЕНКА НЫНЕШНЕЙ СИТУАЦИИ.....	11
1.1 Обзор зоны планирования и предыдущих направлений её развития	12
1.1.1 Обзор стратегических основ развития г. Нарва	13
1.2 Динамика численности населения и влияющие факторы	15
1.3 Существующая форма землепользования и тенденции в данной области в г. Нарва	16
1.3.1 Дороги, общественный транспорт и технические коммуникации	20
1.3.1.1 Общественный транспорт	21
1.3.2 Водоснабжение и канализация	21
1.3.3 Газоснабжение	22
1.3.4 Теплоснабжение	23
1.3.5 Электроснабжение	23
1.3.6 Уборка города и утилизация отходов	23
1.3.7 Составление детальной планировки и выдача разрешений на строительство	24
1.4 Учет архитектурных ценностей	25
1.5 Обоснования направления заселения, определяемого общей планировкой	26
2 ОБЩАЯ ПЛАНИРОВКА	32
2.1 Основные принципы пространственного развития	32
2.1.1 Возможности развития, связанные с расположением	33
2.2 Общие условия использования и застройки наземных и водных пространств	34
2.2.1 Принципы составления детальных планировок	35
2.2.2 Общие архитектурные требования	38
2.2.2.1 Требования к составлению архитектурных конкурсов	39
2.2.3 Правила условий строительства в центральном районе	39
2.2.3.1 Смешанная застройка центра города	40
2.2.4 Направления строительства жилых зданий. Правила составления детальных планировок грунтов под жилую застройку, проектирования и строительства жилых зданий, а также направления землепользования жилых зон	41
2.2.4.1 Зоны квартирных домов	44
2.2.4.2 Зоны малых жилых домов	46
2.2.4.2.1 Требования к размеру грунта под малыми жилыми домами и местоположению зданий	49
2.2.4.2.2 Условия изменения высоты поверхности грунта под жилой застройкой	50
2.2.4.2.3 Общие условия высоты индивидуальных домов на одну семью	50
2.2.4.3 Сезонные жилые постройки и дачи	50
2.2.4.4 Гаражи	51
2.2.5 Условия использования коммерческой и социальной земли, а также земли общего пользования и условия планирования строений на этих землях. Условия планирования коммерческих строений на резервной земле, предназначенной для строительства зданий в предпринимательских целях	53
2.2.6 Условия планирования производственных зданий на производственной земле и резервной земле, предназначенной для строительства зданий в предпринимательских целях	55
2.2.7 Кладбища и места захоронения домашних животных	59
2.3 Территории застройки, имеющие историческую/архитектурную ценность	59
2.3.1 Общие условия, действующие в отношении территорий застройки, имеющих историческую/архитектурную ценность	61
2.3.2 Требования к планировке территорий застройки, имеющих историческую/архитектурную ценность	62
2.3.3 Проектные требования, действующие на территориях застройки, имеющих историческую/архитектурную ценность	63
2.3.4 Строительные требования, действующие на территориях застройки, имеющих историческую/архитектурную ценность	63
2.4 Учет специфики окружающей среды	64
2.4.1 Представляющие ценность зоны и их застройка, а также условия землепользования	65
2.4.1.1 Охраняемые природные объекты / Natura 2000	66

2.4.1.2	Ландшафт и ландшафтные ценности	68
2.4.1.3	Ценные виды	69
2.4.1.4	Городские знаки	70
2.5	ЗЕЛЕНАЯ СТРУКТУРА. ЗОНЫ ОТДЫХА	70
2.5.1	Зеленая структура	71
2.5.2	Зоны отдыха	74
2.6	ДОРОГИ И ОРГАНИЗАЦИЯ ТРАНСПОРТА	76
2.6.1	Улицы и дороги	76
2.6.2	Общие принципы планирования парковки	77
2.6.3	Пешееходное и велосипедное движение	79
2.7	ИНЖЕНЕРНЫЕ СООРУЖЕНИЯ	81
2.7.1	Водоснабжение	82
2.7.2	Обработка сточных вод и канализация	83
2.7.3	Ливневые воды	85
2.7.4	Водоснабжение для тушения пожаров	86
2.7.5	Электроснабжение	86
2.7.6	Снабжение связи	88
2.7.7	Газоснабжение	88
2.7.8	Теплоснабжение и центральное отопление	89
2.8	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ	90
2.9	ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПЕРЕРАБОТКЕ ОТХОДОВ	91
3	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К ОБЩЕЙ ПЛАНИРОВКЕ	92
3.1	ОСНОВНЫЕ НАЗНАЧЕНИЯ НА КАРТЕ ОБЩЕЙ ПЛАНИРОВКИ	92
3.2	ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ДОРОГИ И ТРАССЫ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ	96
3.3	ИЛЛЮСТРИРУЮЩИЕ УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	97
3.4	ЗНАЧЕНИЕ РЕЗЕРВНОЙ ЗЕМЛИ	97
4	УСЛОВИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ И УЧЕТ РЕЗУЛЬТАТОВ СТРАТЕГИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ВОЗДЕЙСТВИЯ ОБЩЕЙ ПЛАНИРОВКИ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ	99
4.1	БЕРЕЖЛИВЫЕ И СБАЛАНСИРОВАННЫЕ УСЛОВИЯ РАЗВИТИЯ И СМЯГЧАЮЩИЕ МЕРЫ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ	99
4.1.1	Условия, предъявляемые к зданиям и строениям	100
4.1.2	Условия, предъявляемые к обеспечению функционирования зеленого пояса и к озеленению	103
4.1.3	Условия, предъявляемые к смягчению факторов воздействия, связанных с транспортом	105
4.1.4	Ограничения на строительную деятельность и землепользование	106
4.2	ПРЕДОТВРАЩЕНИЕ РИСКОВ, СВЯЗАННЫХ С ПРЕСТУПНОСТЬЮ В ГОРОДСКОЙ СРЕДЕ	108
4.2.1	Инструкции для обеспечения безопасности и снижения преступности	108
4.2.2	Рекомендуемые меры для формирования безопасного городского пространства	110
5	ПРИКЛАДНЫЕ ПРИЛОЖЕНИЯ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ОБЩЕЙ ПЛАНИРОВКИ	112
6	ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА	115

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1	Процессуальные документы
Приложение 2	Перечень действующих детальных планировок в г. Нарве (по состоянию на 16.06.2010 г.)
Приложение 3	Перечень памятников г. Нарвы, которые находятся под охраной
Приложение 4	Понятия, связанные с жилыми домами
Приложение 5	Месторождение известняка в Нарве

СХЕМЫ

СХЕМА 1	РАЗМЕЩЕНИЕ ПЛАНИРОВОК В Г. НАРВЕ (ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.09.2009)	М 1:20 000
СХЕМА 2	Зоны жилой застройки	М 1:25 000
СХЕМА 3	Территории застройки, представляющие историческую/архитектурную ценность	М 1:15 000

СХЕМА 4	СХЕМА ЗОНИРОВАНИЯ ДВИЖЕНИЯ В Г. НАРВЕ	М 1:15 000
СХЕМА 5	СХЕМА ЗОНИРОВАНИЯ ПЕШЕХОДНОГО И ВЕЛОСИПЕДНОГО ДВИЖЕНИЯ В Г. НАРВЕ	М 1:15 000
СХЕМА 6	СХЕМА, ИЛЛЮСТРИРУЮЩАЯ ГАЗОСНАБЖЕНИЕ И ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ	М 1:25 000
СХЕМА 7	СХЕМА, ИЛЛЮСТРИРУЮЩАЯ ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЮ	М 1:25 000
СХЕМА 8	СХЕМА, ИЛЛЮСТРИРУЮЩАЯ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ	М 1:25 000

КАРТЫ

КАРТА 1	КАРТА ОГРАНИЧЕНИЙ	М 1:20 000
КАРТА 2	ЗЕЛЕНЬ ПЯС И ЦЕННЫЕ ЛАНДШАФТЫ Г. НАРВЫ. ВЫПИСКА ИЗ ТЕМАТИЧЕСКОЙ УЕЗДНОЙ ПЛАНИРОВКИ	М 1:40 000
КАРТА 3	ЗЕЛЕНЬ ПЯС Г. НАРВЫ СОГЛАСНО ОБЩЕЙ ПЛАНИРОВКЕ	М 1:30 000
КАРТА 4	КАРТА ОБЩЕЙ ПЛАНИРОВКИ	М 1:10 000
КАРТА 5	КАРТА ОБЩЕЙ ПЛАНИРОВКИ	М 1:15 000

ВЫПИСКИ ИЗ КАРТЫ ОБЩЕЙ ПЛАНИРОВКИ В ФОРМАТЕ А3

ВЫПИСКА 1	РАЙОН СИЙВЕРТСИ	М 1:10 000
ВЫПИСКА 2	РАЙОНЫ ПЯХКЛИМЯЭ, СУТТХОФФА, КАЛЕВИ, СТАРЫЙ ГОРОД	М 1:10 000
ВЫПИСКА 3	СОЛДИНСКИЙ РАЙОН И РАЙОН КЕРЕСЕ	М 1:10 000
ВЫПИСКА 4	ЙОАОРГ И РАЙОНЫ ПАЭМУРРУ, КУЛГУ И КРЕНГОЛЬМИ	М 1:10 000
ВЫПИСКА 5	РАЙОНЫ КУЛГУ И ВЕЖУЛГУ	М 1:10 000
ВЫПИСКА 6	РАЙОН ЭЛЕКТРОСТАНЦИИ	М 1:10 000
ВЫПИСКА 7	РАЙОН ЭЛЕКТРОСТАНЦИИ	М 1:20 000
ВЫПИСКА 8	РАЙОН КУДРУКЮЛА	М 1:15 000
ВЫПИСКА 9	РАЙОН ОЛЬГИНА	М 1:10 000

СОГЛАСОВАНИЯ

ПРЕДИСЛОВИЕ

Настоящая общая планировка была инициирована решением Нарвского Городского собрания № 150 от 15.05.2008 г. Основанием для составления документа послужило исходное задание № DP 07-2008 (см. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Процессуальные документы), присвоенное общей планировке города Нарвы тем же решением собрания.

Одновременно с составлением общей планировки города Нарвы была проведена стратегическая оценка влияния на окружающую среду (ОВОС), которая была инициирована решением Нарвского Городского собрания № 150 от 15.05.2008 г. Результат оценки отражен в *Отчете о стратегической оценке факторов воздействия общей планировки г. Нарвы на окружающую среду*.

Общая планировка была составлена в сотрудничестве AS Entec Eesti (до 28.02.2012 г. фирма работала под коммерческим наименованием AS Põrgu Entec), Департамента архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы и других департаментов Нарвской Городской управы. Общая планировка города Нарвы составляется для обновления существующей *Общей планировки города Нарвы на 2000-2012 годы* (утверждена 28.11.2001 г. постановлением Нарвского Городского собрания № 92/49), т.к. существующая общая планировка больше не соответствует потребностям и целям городского развития.

После утверждения общая планировка города Нарвы будет являться основной для различной планировочной, проектировочной и строительной деятельности, а также для составления планов развития пространственных частей.

При составлении документа учитывались ранее составленные работы и документы:

- «*Ida-Viru maakonnaplaneering*», утверждена распоряжением старейшины Ида-Вирумаа № 282 от 21.01.1999 г.;
- Тематическая уездная (Ида-Вирумаа) планировка «*Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*», утверждена распоряжением старейшины Ида-Вирумаа № 130 от 11.07.2003;
- Тематическая уездная (Ида-Вирумаа) планировка «*Ida-Virumaa sotsiaalne infrastruktuur*», утверждена распоряжением старейшины Ида-Вирумаа № 56 от 18.02.2009;
- «*Ida-Virumaa arengustrateegia 2005-2013*»; утверждена приказом министра по делам регионов № 147 от 14.10.2005;
- «*Narva linna üldplaneering 2000-2012*», утверждена постановлением Нарвского Городского собрания № 92/49 от 28.11.2001;
- «*Narva linna arengukava 2008-2012*», утверждена постановлением Нарвского Городского собрания № 36 от 26.09.2007, изменена постановлением Нарвского Городского собрания № 38 от 25.09.2008;
- «*Narva arengustrateegia 2020*», утверждена постановлением Нарвского Городского собрания № 31 от 16.08.2007;

- «*Narva munitsipaalharidussüsteemi arengukava*», изменена постановлением Нарвского Городского собрания № 7 от 17.01.2008. а;
- «*Narva Munitsipaalelamufondi arengukava aastateks 2008-2011*»;
- «*Narva jäätmekava 2009-2013*», AS Maves, утверждена постановлением Нарвского Городского собрания № 22 от 26.02.2009;
- «*Narva linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2008-2020*», утверждена постановлением Нарвского Городского собрания № 22 от 19.06.2008;
- «*Narva linna haljastuse arengukava aastateks 2009-2014*», утверждена постановлением Нарвского Городского собрания № 395 от 18.12.2008;
- «*Narva linna haljastuse osaüldplaneering*», составлено фирмой OÜ E-Konsult в феврале-июне 1999 г.;
- «*Narva linna metsade kirjeldus*», составлено фирмой Metsakorralduse Büroo OÜ в 2008 г.;
- «*Narva liiklusohutusprogramm aastateks 2009-2013*», AS Vant, 2008 г.;
- «*Narva linna transpordi arengukava 2009-2015*», утверждена постановлением Нарвского Городского собрания № 115 от 06.08.2009;
- «*Transiittranspordi liiklemise kord Narva linnas*», утверждено постановлением Городского собрания № 48/41 от 21.10.2004;
- «*Narva jõeäärse promenaadi rekonstrueerimine. Keskkonnamõju hindamise aruanne*», составлен Арве Ярветом, Тарту 2009;
- «*Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering*», составлена фирмой AS Põugu Entec (№ работы 787/07);
- «*Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering*», составлена фирмой AS Ramboll Eesti;
- «*Vaivara valla üldplaneering*», утверждена 26.08.2010 г.;
- «*Narva-Jõesuu linna üldplaneering*», утверждена постановлением Городского собрания Нарва-Йыэсуу № 33 от 14.09.2000;
- «*Ida-Virumaa 20.sajandi arhitektuuri inventeerimine*»; составитель Лилиан Хансар, 2008 г.;
- «*Narva linna energiamajanduse arengukava aastateks 2009-2015*», утверждена постановлением Нарвского Городского собрания № 116 от 06.08.2009;
- детальные планировки, осуществляемые в регионе;
- «*Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskiri*», утверждены решением Нарвского Городского собрания № 30 от 03.08.2006;
- «*Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise kord*», утвержден постановлением Нарвского Городского собрания № 29 от 03.08.2006.

В качестве основной карты использована векторная карта города Нарвы М 1:20 000.

При составлении общей планировки города Нарвы фирме AS Entec Eesti оказывала консультационные услуги рабочая группа в следующем составе:

Каур Ласс	руководитель проекта (OÜ Head);
Виктория Санникова	ландшафтный архитектор, ассистент руководителя проекта;
Марис Коерт	архитектор-планировщик;
Эха Якоби	архитектор-планировщик;

Мерике Лаас	техник-архитектор;
Лийна Роостоя	ландшафтный архитектор;
Ангела Холло	эксперт по ОВОС.

От Нарвской Городской управы составлением общей планировки занималась рабочая группа в следующем составе:

Пеэтер Тамбу	Департамент архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы, главный архитектор;
Яна Копезина	Департамент архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы, координатор проектов;
Галина Пустошная	Департамент архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы, старший специалист по оценке воздействия на окружающую среду;
Рене Зорин	Департамент архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы, координатор;
Сергей Тысятов	Департамент архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы, главный специалист отдела геодезии и землеустройства;
Ольга Свичкаръ	Департамент архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы, старший специалист отдела геодезии и землеустройства.

ВВЕДЕНИЕ

При составлении общей планировки г. Нарвы, помимо задач, перечисленных в части 3 статьи 8 *«Закона о планировании»*, также надлежало выполнить следующие задачи:

- обеспечить наилучшую возможную среду обитания в городе Нарва и предусмотреть возможности для сбалансированного и бережливого развития всего города;
- обеспечить более легкое муниципализирование нереформированных государственных земель;
- подготовить город к получению средств из различных структурных фондов Европейского Союза для финансирования проектов местного развития и успешной реализации программ городского развития;
- определить условия землепользования, а также максимальную плотность и высоту застройки по регионам. Также следует предоставить решение, ориентированное на будущее и учитывающее нынешнюю ситуацию, для направления землепользования, строительной и планировочной деятельности садоводческих товариществ;
- зафиксировать строительные зоны, разрешающие возведение временных (киоски, павильоны) построек, и запрещающие зоны по регионам.

При составлении общей планировки была проведена оценка влияния на окружающую среду (ОВОС) в соответствии с *«Законом об оценке влияния на окружающую среду и системе управления окружающей средой»*. Для достижения наилучших результатов в сфере планирования к работе были привлечены эксперты в области ОВОС, чьей задачей являлось оказание содействия в разработке такой стратегии пространственного развития и землепользования, а также такого строительства, чтобы при реализации планировки можно было избежать значительного негативного воздействия на окружающую среду. Конечным результатом составления ОВОС, таким образом, стали, помимо отдельного отчета об ОВОС, также условия бережливого и сбалансированного пространственного развития, т.е. условия окружающей среды, которые являются приложением к общей планировке и служат основой для составления дальнейших детальных планировок.

Общая планировка позволила подготовить основы и разработать условия для составления дальнейших детальных планировок на территории города Нарвы. Для этого пришлось наилучшим образом разрешить проблему зонирования территории, определить основные функции землепользования и предоставить правила строительства и условия землепользования, из которых следует исходить при составлении дальнейших детальных планировок. Окончательная деятельность, направленная на развитие, и скорость надлежащего введения в использование общей планировки территорий зависят от вклада органов местного самоуправления, разработчиков, государства и других участников в реализацию дальнейших планировок и проектов.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ГОРОДЕ НАРВА И ОЦЕНКА НЫНЕШНЕЙ СИТУАЦИИ

Общие данные о городе Нарве и формирование городского пространства:

Местоположение:	Город Нарва находится в Ида-Вирумаа, в северо-восточной части Эстонии, на берегу реки Нарвы, на границе с Россией (см. <i>Иллюстрацию 1</i>)
Соседние местные самоуправления:	на востоке - Ивангород, на северо-западе – Нарва Йыэсуу, на западе – волость Вайвара
Площадь:	84,54 км ²
Районы:	15 районов: Сийвертси, Суттхоффа, Пяхклимяэ, Калеви, Старый город, Солдино, Кересе, Йоаорг, Кренгольм, Паэмурру, Кулгу, Везкулгу, Электрияама и отдельные участки Ольгина и Кудрукюла (см. <i>Иллюстрацию 2</i>)
Шоссе, пересекающие город:	Автомостраль европейского значения (Е20), вспомогательное шоссе государственного значения № 91 – Нарва-Нарва-Йыэсуу-Хийеметса и второстепенное шоссе Нарва-Мустийэ
Число жителей на 01.01.2010 г.:	65 506
Плотность населения:	775 человек/км ²

Город Нарва, северо-восточный пограничный пункт Эстонской Республики, находится в уезде Ида-Вирумаа на западном берегу реки Нарвы возле шоссе Таллинн-Санкт-Петербург и железной дороги. Старейшая часть города расположена на краю Северо-Эстонского плато на месте древнего моста, в 14 км. от устья реки Нарвы, где находится курортный город Нарва-Йыэсуу.

В контексте Эстонии Нарва – это крупный и мощный промышленный город. Крупнейшими работодателями в городе являются местное самоуправление, AS Eesti Energia, занимающееся производством электроэнергии, Narva Elektri jaamad, Cargotec Estonia AS, AS Eesti Energomontaaž, занимающееся производством металлоконструкций, предприятие Eesti Energia Tehnoloogiatööstus AS, занимающееся изготовлением, установкой и обслуживанием оборудования для энергетического сектора и металлоконструкций, а также крупнейший производитель текстиля AS Kreenholm Valduse.

Обзор зоны планирования и предыдущих направлений её развития



Нарва имеет благоприятное географическое местоположение. Расположение на границе двух государств является самой важной особенностью, которая оказала большое влияние как на прошлое, так и на нынешнее развитие города. Это дает возможность местным жителям и предпринимателям, с учетом близости шоссейных, железной дороги, портов (порт в Силламяэ, порт в Кулгу) и аэропорта в Ольгино, развивать как различные формы предпринимательства, так и индустрию отдыха.

Иллюстрация 1. Расположение Нарвы на карте Эстонии

Развитию индустрии отдыха также способствует прекрасная природа, наиболее уникальный комплекс оборонительных сооружений в Северной Европе (средневековый Замок Германа и Ивангородская крепость, расположенная на противоположном берегу реки Нарвы) и соседство курортного города Нарва-Йыэсуу.

Административная территория города Нарвы состоит из так называемой основной территории, расположенной между рекой Нарвой и водохранилищем, и отдельных территорий – районов Кудрукюла и Ольгино. Городские районы, являющиеся отдельно расположенными территориями, представляют собой обширные территории садоводческих товариществ, где находится в общей сложности ок. 5740 дач. Попастъ в отдельно расположенные территории можно через территорию волости Вайвара. Кроме того, около 100 дач находится в окрестностях города.



Иллюстрация 2.

Схема расположения районов г. Нарвы

После Второй мировой войны в Нарве было составлено четыре генеральных плана¹, которые оказали значительное влияние на современное городское пространство. *Первый послевоенный генеральный план* Нарвы был составлен в 1945 году. Помимо Нарвы, он также охватывал Ивангород. В соответствии с генеральным планом, при застройке Нарвы следовало соблюдать определенные архитектурные и строительные предписания, которые точно определяли, какие типы домов можно строить в разных районах города. В то время были частично застроены кварталы районов Калеви и Кересе возле

¹ Генеральный план – генеральный план развития города – научно обоснованный перспективный план развития города. Генеральные планы разрабатывались в СССР на 25-30 лет и после утверждения в Министерстве строительства СССР становились базовыми градостроительными документами (Большая Советская Энциклопедия, 6., 1971)

старого города, район Суттхоффа, окрестности Кренгольмской мануфактуры и окрестности шоссе, ведущего в Нарва-Йыэсуу, а также поселения Кадастику и Паэмуруу.

Согласно *второму генеральному плану 1952 года*, были застроены окрестности улицы Йоала в районе Кренгольми. Также было начато строительство типовых жилых домов в старом городе. В непосредственной близости от Петровской площади было построено несколько жилых домов по особому проекту.

Генеральный план 1956 года не был утвержден, и уже следующий *генеральный план, составленный в 1963-1964 годах*, предусматривал застройку города с максимальной плотностью, поскольку расширение территории города ограничивали с восточной стороны – река, с южной стороны – Нарвское водохранилище, с северной стороны – охранная зона очистной станции, а с запада – залежи фосфорита.

Согласно корректуре генерального плана 1986 года, город всё же пришлось расширить в западном и северо-западном направлении (районы Солдино и Пяхклимяэ).

На сегодняшний день в городском пространстве четко различаются вертикальные высокие и низкие зоны, при этом высота зданий понижается от западной границы города в направлении реки. Своеобразной «осью» города является Таллинское шоссе (высотная застройка в районе улицы Раху, низкая часть Старого города к востоку от «оси»).

1.1.1 Обзор стратегических основ развития г. Нарва

Основные направления территориально-экономического развития в административной зоне г. Нарвы перечислены в *«Программе развития г. Нарвы на 2008-2012 годы»*.

Как общая планировка, так и программа развития отображают стратегию развития самоуправления. Задачей программы развития является регулирование социально-экономических аспектов, связанных со средой обитания (социальное пространство, экономическое пространство, формирование бюджета самоуправления), а задачей общей планировки является регулировка аспектов, связанных с застройкой территорий и их использованием (физическое пространство). Если сопоставить существующую ситуацию в самоуправлении с ситуацией, рекомендованной программой развития, можно выделить потребности в изменении экономической и социальной сфер, а также окружающей среды, пространственные аспекты которых должны найти отображение в общей планировке.

Согласно *«Программе развития г. Нарвы на 2008-2012 годы»*, девизом Нарвы является следующее выражение: **«Город хорошей энергии»**.

В программе развития определены стратегические цели:

- транспортная инфраструктура соответствует современным требованиям – создание современной и удобной транспортной инфраструктуры;
- улучшение инфраструктуры среды проживания – благоустройство территории города, увлечение здоровым образом жизни и возможности для качественного проведения досуга;
- обеспечение удобных условий жизни для городских жителей – приведение технической инфраструктуры в соответствие с современными требованиями, улучшение ситуации с окружающей средой;
- развитие туризма – создание приятной туристической инфраструктуры для гостей города;
- при помощи городской инфраструктуры оказывается содействие развитию предпринимательства и повышению его конкурентоспособности;
- улучшение репутации города, Нарва приобретает известность в качестве динамически развивающегося, мультикультурного, удобного и безопасного города;
- создание эффективной и разносторонней системы социальной защиты;
- создание конкурентоспособной системы общеобразовательных школ, детских дошкольных учреждений и школ по интересам;
- создание всех необходимых условий для занятости населения – создание условий для возникновения новых рабочих мест.

Нарва – это важный культурный и туристический центр, который характеризуется хорошим промышленным потенциалом. Согласно общей планировке² города Нарвы, утвержденной 28.11.2001, общая стратегия заключается в развитии Нарвы в качестве полифункционального приграничного города, в котором имеются приятные возможности для жизни и отдыха, а также активно функционируют как обслуживающие, так и промышленные предприятия.

В действующей «Общей планировке города Нарвы» утверждены основные направления территориально-экономического развития:

- изменения в экономической среде:
 - разнообразие секундарного сектора и качественное развитие; более интенсивное использование территорий; изменения в расположении территорий;
 - количественное и качественное расширение третичного сектора³ (т.е. сферы услуг);
- изменения в жизненной среде:
 - не предвидится серьезных изменений в области сокращения численности населения, изменится возрастная структура населения (уменьшится численность населения

² «Общая планировка г. Нарвы на 2000-2012 гг.», составленная OÜ Hendrikson&Co, 2001.

³ Третичный сектор – терциарный, третичный, третий по величине («Словарь иностранных слов»);

- трудоспособного возраста и детей, увеличится количество пожилых людей)⁴;
- добавятся возможности для отдыха, город будет развиваться в качестве спортивного и культурного центра;
- улучшится качество природной среды – уменьшение степени загрязненности воздуха и воды, минимизация рисков.

В заключении можно сказать, что целью города Нарвы является обеспечение наилучшей возможной среды проживания в городе и создание предпосылок для появления в городе будущего новых жителей. Также необходимо предусмотреть возможности для сбалансированного и экономного развития всего города.

1.2 Динамика численности населения и влияющие факторы

По состоянию на 01.01.2009 г., в Нарве проживало 65 886 человек, а плотность населения составляла ок. 798 жителей на км². Плотность населения на территории города в среднем более низкая по сравнению с другими городами Эстонии. Это прежде всего связано именно с большим объемом площади, которая не используется для проживания (водные пространства и окрестности Эстонской электростанции). Напротив, в жилых районах плотность населения очень высока, т.к. люди преимущественно проживают в многоквартирных домах. Город Нарва по количеству населения находится на третьем месте среди других городов Эстонии после Таллинна и Тарту. За последние двадцать лет численность населения в городе постоянно сокращается (см. *Таблицу 1*).

*Таблица 1. Численность населения в г. Нарве в 2000-2010*⁵

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Численность населения (в тысячах):	73,3	70,7	70,2	69,8	69,7	69,4	68,9	67,5	66,6	65,9	65,5

С 2000 года численность населения сократилась на 7800 человек, или на 11%. Естественный прирост в эти годы был отрицательным (см. *Таблицу 2*).

*Таблица 2. Естественный прирост в г. Нарве в 2000-2009*⁶

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Рождения:	648	658	693	612	677	706	628	557	644	645
Смерти:	973	1025	1058	1003	902	930	893	993	949	917
Прирост	-325	-403	-365	-391	-225	-224	-265	-436	-305	-272

⁴ Сокращение числа жителей города началось с 1998 года (от 88 000 до 65 500). Вероятно, сокращение численности населения продолжится, а его скорость возрастет, т.к. меняется возрастной состав. В основном из города уезжает молодежь, что приводит к увеличению среднего возраста населения и негативному приросту, вследствие чего сокращение численности населения в будущем может быть очень внезапным;

⁵ Источник: «Narva arvudes», 2009;

⁶ Источник: «Narva arvudes», 2009.

Естественный прирост в г. Нарве снизился неожиданно в 2007 году, когда он составил -436. Уменьшение численности населения вызвано, прежде всего, за счет эмигрантов, покидающих город, преобладающая часть которых – молодые люди. Сравнивая данные в таблицах, можно сделать вывод, что уровень миграции из г. Нарвы относительно высок. Учитывая отрицательный прирост, можно ожидать увеличения социальной нагрузки и ответственности на каждого дееспособного жителя города примерно через пять лет⁷. Таким образом, целью общей планировки является, прежде всего, повышение качества городского пространства, что позволит обеспечить приятную жизненную среду и среду для предпринимательства и будет способствовать сокращению уровня миграции местных жителей в другие регионы.

1.3 Существующая форма землепользования и тенденции в данной области в г. Нарва

Согласно «Общей планировке города Нарвы», утвержденной 28.11.2001 г., для сбалансированного развития города было необходимо проведение следующих территориально-экономических преобразований:

- уплотнение и связь коммерческих территорий;
- постепенный вывод промышленных территорий;
- оживление жилых районов;
- прореживание территорий общего пользования (в т.ч. зеленых территорий).

По состоянию на 2009 год, общая площадь существующих жилых районов в городе Нарве составляет 1013 га, из них площадь под малыми жилыми домами составляет 769 га, а под многоквартирными домами – 244 га.

Многоквартирные дома, которые были построены преимущественно в советское время, расположены в виде комплексных микрорайонов между крупными дорогами и аллеями - Таллинна мнт., Кренгольми, ул. Выйду и проспектом Кангеласте, а также на территориях между улицами Раху и Кересе (см. *Иллюстрацию 3*). В районах Кересе и Калеви, а также в Старом городе больше распространены квартирные дома, построенные в 1960-х, многие из которых находятся в плохом состоянии и имеют высокий уровень амортизации.

На территориях, расположенных под многоквартирными домами, в свою очередь различается несколько районов, которые имеют историческую/архитектурную ценность (см. главу 2.3 о районах, имеющих историческую/архитектурную ценность). В районах, построенных в конце советского периода – Пяхклимяэ и Солдино – преобладают девятиэтажные здания, дворы между домами зачастую не озеленены и не освоены. В районах Кересе и Калеви преобладающим типом застройки являются пятиэтажные панельные дома. Своеобразное историческое/архитектурное значение имеют квартал, расположенный между улицами Графова, Вакзали, 1-го мая и Радсилла с низкими жилыми домами, построенными в сталинскую эпоху. Похожая застройка имеется также на территории между улицами Герасимова-Кренгольми-Хайгла-Кооли.

⁷ Источник: «Программа развития г. Нарвы на 2008-2012 гг.»



Районы с малыми жилыми домами расположены, как правило, вдалеке от основных транспортных путей города – возле улиц Нарва-Йыэсуу и Раквере (см. *Иллюстрацию 4*). Удельный вес небольших жилых домов возрастает в направлении от железной дороги к районам, расположенным на юге - Паэмурру и Кренгольми. Самый новый район с малыми жилыми домами расположен между Нарва-Йыэсуу и рекой Нарвой.

Своеобразными районами являются Олыгина и Кудрукюла, в которых расположены только **сезонные постройки**. Район Кудрукюла в общей сложности состоит из 4500 участков на 563 гектарах. В районе Олыгина в общей сложности имеется ок. 450 участков на площади 60 гектаров. В этих районах нет земли под обслуживающими или коммерческими предприятиями.

Иллюстрация 3. Расположение территории под многоквартирными домами

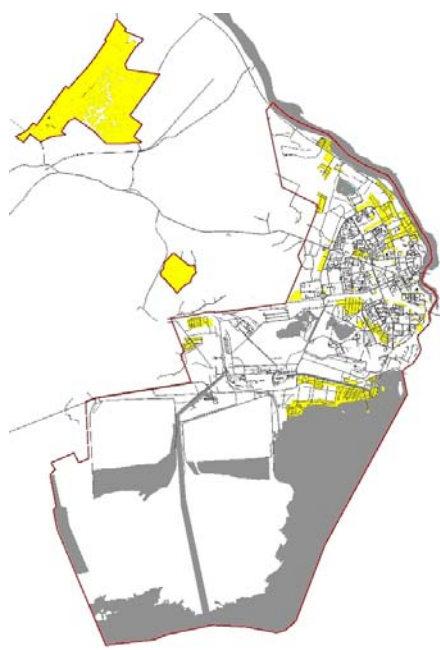


Иллюстрация 4.

Расположение территорий под небольшими жилыми домами в г. Нарва

В число малых жилых домов также входит земля под **гаражными товариществами**, которой в Нарве в общей сложности имеется около 10 га (территория под постройками). Гаражные товарищества расположены преимущественно на относительно расстоянии от жилых районов: в западном конце города в конце улицы Кересе и возле улицы Раху, на границе

районов Сийвертси и Пяхклимяэ, в южных окрестностях города возле подводящего канала Балтийской электростанции. Гаражные товарищества расположены также в очень ценных с точки зрения городского пространства местах – на берегу реки Нарвы и в районе улицы Калда, в непосредственной близости от Нарвского Воскресенского кафедрального собора, а также в некоторых других местах в Старом городе.

Нарву окружает зона **садоводческих товариществ**. В общей сложности в садоводческих товариществах содержится ок. 6900 участков. Как правило, садоводческие товарищества являются одноименными. В общей сложности в Нарве имеется ок. 717 га земли под садоводческими и дачными товариществами.

Также в Нарве имеется в общей сложности около 126 га **коммерческой земли**. Относительно небольшая территория под коммерческими предприятиями также свидетельствует о слабом развитии сферы обслуживания. Коммерческие земли в городе преимущественно сосредоточены вдоль трех улиц – проходящего через город транзитного Таллиннского шоссе, улицы Пушкина и улицы Кренгольми (см. *Иллюстрацию 5*). На начальном уровне торговые центры появились и в других районах. В Старом городе коммерческие территории практически полностью



отсутствуют.

Иллюстрация 5.
Расположение коммерческих земель в Нарве

Иллюстрация 6.
Расположение производственных земель в Нарве

Производственных земель в Нарве в общей сложности имеется 487 га. Производственные земли расположены, прежде всего, в районах к югу от железной дороги, охватывая обширные территории между ул. Йоала и Электрияма теэд, а также западной границей города и Электрияма теэд (см. *Иллюстрацию 6*). Небольшие производственные участки также расположены к северу от железной дороги – прежде всего, в районах Солдино, Кересе и

Калеви. В районе Сийвертси расположена территория очистной станции, которая также является производственной зоной. Примерно одну пятую часть территории Нарвы занимает Балтийская электростанция вместе с зольными полями и отстойными бассейнами.

Учреждения социальной опеки главным образом сосредоточены в центре Нарвы (см. *Иллюстрацию 7*). В Нарве имеется муниципальная больница (SA Narva Haigla), поликлиника (SA Narva Haigla polikliinik) и стоматологическая поликлиника, а также несколько центров семейных врачей.



Общая площадь земли под **общественными зданиями** в Нарве составляет 92 га. Подобные территории под учебными учреждениями и детскими дошкольными учреждениями (детскими садами) расположены по всему городу. Земли под органами местного самоуправления и правительственными учреждениями сосредоточены в центре города и в районе Йоаорг. Учреждения социальной сферы по большей части расположены в центре города.

Иллюстрация 7.

Расположение земель под зданиями общего пользования в Нарве

Общая площадь территории под **парками, скверами и зелеными зонами** составляет 30,1 га. Аллеи и парки преимущественно обрамляют основные транспортные пути города. Доля зеленых зон и парков более высокая в Старом городе, районах Йоаорг, Кренгольми и Сийвертси, и более низкая в районе Пякклимяэ в окрестностях улицы Даумана. Дорога вдоль речки пролегает вплоть до территории Kreenholmi Valduse As.

Кладбища расположены в северной части города и в районе Сийвертси, и на сегодняшний день их возможности исчерпаны (см. *Иллюстрацию 8*). Общая площадь территории под кладбищами составляет 37 га («Нарва в цифрах», 2009). В городе также находятся кладбища, имеющие историческое значение (Александровское кладбище, Кренгольмское кладбище, немецкое кладбище прихода Йоханнеса). Проблема заключается в том, что на существующих кладбищах больше нет свободных мест для захоронения.

Иллюстрация 8. Расположение зеленых зон и кладбищ, в т.ч. преимущественно озелененных зон отдыха, в Нарве



В Нарве имеется в общей сложности 1500 га **земель для хранения отходов**, из которых большую часть составляют зольные поля (см. *Иллюстрацию 9*). Кроме зольных полей имеются старые свалки в районе Пяхклимяэ на границе города и с северо-западной стороны зольных полей (нарвская свалка, закрыта в 2005 году). В северной части города находятся очистная станция и бывшие отстойные бассейны Кренгольмской мануфактуры (3 шт.). Отстойный бассейн № 1 принадлежит предприятию AS Narva Vesi, и сюда направляют бытовые сточные воды (отстойник для шлама). Бассейны № 2 и № 3 не имеют владельца, находятся на нереформированной государственной земле, отстои могут содержать тяжелые металлы.

Землями под государственной защитой являются в городе, в основном, таможенные зоны. Всего площадь земель под государственной защитой составляет 14 га.

Иллюстрация 9. Расположение земель для хранения отходов и земель под государственной защитой в Нарве

1.3.1 Дороги, общественный транспорт и технические коммуникации

В г. Нарве есть автобусный и железнодорожный вокзалы. Автобусными линиями Нарва соединяется с другими населенными пунктами в уезде, а также со многими городами Эстонии и с Санкт-Петербургом в России.

Железнодорожное соединение имеется с Таллинном, а также с Санкт-Петербургом и Москвой в России.

Транспортные земли в Нарве составляют около 256 га. Общая протяженность дорог составляет 113,3 км, в т.ч. пешеходные дорожки – 67 км, в.т. с уличным освещением – 78,4 км. Протяженность велосипедных дорожек в городе составляет в общей сложности 11,7 км⁸.

Основными «осями» движения являются проспекты Кангеласте и Кренгольми, которые объединяют жилую и промышленную зоны. С противоположной стороны с северо-запада на север пролегает Таллинское шоссе, которое также является транзитным шоссе, пересекающим город. Наиболее крупными внутригородскими магистралями являются проспекты Кренгольми и Кангеласте, улицы Раху и Электрияама которые соединяют южную и северную части города. Названные улицы имеют по этой причине более значительные транспортные нагрузки. Проблемой является нехватка парковочных мест. Недавно появилась еще одна проблема – нехватка парковочных мест вокруг многоквартирных домов в «низких районах».

1.3.1.1 Общественный транспорт

Внутригородской транспорт представлен городскими автобусами. В общей сложности в Нарве имеется 122 автобусных остановки, 15 из которых имеют павильоны.

Перевозка пассажиров общественным транспортом в Нарве характеризуется возрастанием потребности в пассажирских перевозках в определенное время года, т.к. отдельные участки территории г. Нарвы и крупные садоводческие кооперативы, расположенные в окрестностях Нарвы, обуславливают возрастание потребности в пассажирских перевозках в эти участки в летние месяцы. Что касается уездных линий, они являются слишком короткими для территорий садоводческих кооперативов. Следовательно, по своей сути речь идет преимущественно о пригородных линиях.

Из Нарвы выходит несколько уездных линий, курсирующих по Ида-Вирумаа, и междугородних линий. Однако они используются главным образом для передвижения из Нарвы и обратно.

Пассажирский поезд фирмы AS Edclaraudtee один раз в день отправляется в Таллинн и прибывает из Таллинна. Помимо внутригосударственных пассажирских перевозок через Нарву также проходит международная железнодорожная линия Таллинн-Москва-Таллинн.

1.3.2 Водоснабжение и канализация

Город Нарва частично оснащен общими инженерными сетями. Источником питьевой воды для жителей Нарвы является верховье речки Нарвы (за исключением района Сийвертси, который получает воду из расположенной в

⁸ Источник: «Программа безопасности дорожного движения в г. Нарве на 2009-2013 г.»

районе скважины). Вода поступает в устройства очистки воды из водозабора, который расположен в 26 км от города. Вода, поступающая из водозабора, проходит через микрофильтры, контактные отстаивающие устройства, а затем хлорируется. В 2009 году начался проект Когезионного фонда Европейского Союза под названием «Реконструкция систем водоснабжения и канализации в г. Нарве», в ходе которого будет изменена существующая технология очистки воды⁹.

На территории города Нарвы, в основном, канализация проложена. Без канализации обходятся районы дач и индивидуальных домов, где сточные воды проходят через сборочные колодцы, а забор воды осуществляется из реки Нарвы или частных колодцев.

В Нарве в основном используется общая проточная канализация. Канализация ливневых вод находится в южной части города. Сточные воды общей проточной канализации поступают на станцию очистки сточных вод, а отстойные и дренажные воды без очистки - в реку Нарва. Kreenholm Valduse AS направляет ливневые воды со своей территории в сухое русло реки Нарвы. Эстонская и Балтийская электростанции направляют потоки вод для систем охлаждения в Мустыги, подводящий канал Эстонской электростанции и подводящий и выводящий канал Балтийской электростанции.

По данным за 2008 год, производственная мощность станции по очистке воды, принадлежащей AS Narva Vesi, составила 18 300 тыс/м³, а производственная мощность очистной станции составила 16 726 тыс/м³. Крупнейшими клиентами AS Narva Vesi являются жители города Нарва, Kreenholm Valduse AS и город Нарва-Йыэсуу.

По данным за 2008 год, длина водопроводной сети составила 193,8 км, а длина канализационной сети составила 264,1 км¹⁰.

1.3.3 Газоснабжение

Газопровод был построен в Нарве в 1963 году. За газоснабжение несет ответственность AS EG Võrguteenus.

По данным за 2008 год, длина газопровода в городе составляет 118,4 км, из них длина газопровода среднего давления – 27,6 км, а газопровода низкого давления – 43,3 км¹¹. В Нарве имеется 18 газораспределительных станций.

В 2008 году в Нарве было употреблено 17 098 тыс/м³ природного газа. Крупнейшими потребителями природного газа является центральное отопление (4 544 тыс/м³), промышленность (4 401 тыс/м³) и жители Нарвы (3 665 тыс/м³)¹².

⁹ Источник: домашняя страница AS Narva Vesi - <http://www.narvavesi.ee/264est.html>;

¹⁰ Источник: «Narva arvudes», 2008.

¹¹ Источник: «Narva arvudes», 2008.

¹² Источник: «Narva arvudes», 2008;

1.3.4 Теплоснабжение

AS Narva Soojusvõrk принадлежит 23 км тепловых трасс, также акционерное общество арендует 45,5 км трасс у AS Narva Elektriijaamad. Одновременно фирма обслуживает 3,6 км парового трубопровода, который находится на балансе AS Narva Elektriijaamad. В теплоснабжении используется одна насосная станция и 7 смешанных насосных станций, при помощи которых осуществляется теплоснабжение 79 объектов. Годовые потери тепловых сетей составляют примерно 19%.

Большая часть городских зданий, оснащенных центральным отоплением, - это жилые дома, которые потребляют ок. 80% выработанного тепла.

1.3.5 Электроснабжение

Передачей и распределением электроэнергии в городе занимается фирма VKG Elektrivõrgud OÜ. Электроснабжение осуществляется посредством воздушных и кабельных линий под напряжением в 110 кВ, 35 кВ, 10 кВ, 6 кВ и 0,4 кВ. Город снабжает электричеством Балтийская электростанция.

Электроснабжение города осуществляется посредством 5 узловых подстанций высокого и среднего напряжения:

- Главная подстанция 110/35/6 кВ с трансформаторами 2x40000 кВА (питание западной части города);
- Кренгольмская подстанция 110/35/10/6 кВ с трансформаторами 2x31500 кВА + 2x5600 кВА;
- Город (южная часть) главным образом получает питание под напряжением 6 кВ (трансформаторы 2x5600 кВА), а Кренгольм – под напряжением 10 кВ (трансформаторы 2x31500 кВА). Кроме этого, Кренгольм получает питание от подстанции Йоала 110/10 кВ с трансформаторами 2x25000 кВА, которая принадлежит Кренгольму;
- Подстанция NEMK с трансформаторами 2x16000 кВА (область Nakro);
- Нарвская подстанция 35/6 кВ с трансформаторами 2x16000 кВА (центральная и восточная часть города);
- Северная подстанция 35/10/6 кВ с трансформаторами 2x6300 кВА (северная часть города).

В 2008 году в Нарве в общей сложности было употреблено 224 799 тыс.кВт-ч. Число клиентов VKG Elektrivõrgud OÜ с каждым годом растет¹³.

1.3.6 Уборка города и утилизация отходов

В Нарве работает несколько специализированных предприятий, занимающихся сбором и транспортировкой бытовых, строительных, в т.ч. металлических, отходов, такие как Ragn-Sells AS, Kuusakoski AS, Heakorrastus AS, Adelan Prügiveod OÜ, AS Epler&Lorenz и OÜ Ekovir.

¹³ Источник: «Narva arvudes», 2008.

В отношении сбора и транспортировки отходов следует отдельно рассматривать Балтийскую электростанцию, где для транспортировки золы используется гидротранспорт. Зола направляется на находящиеся неподалеку зольное плато.

В соответствии с «Программой переработки отходов в г. Нарва в 2009-2013 гг.»¹⁴, на территории Нарвы и в её окрестностях расположены следующие пункты переработки отходов:

- зольное поле Балтийской электростанции № 1;
- Нарвский центр переработки отходов;
- Центр сбора опасных отходов в Вайвара.

Закрытые пункты переработки отходов:

- зольное поле Балтийской электростанции № 2;
- свалка отходов кожевенной промышленности;
- нарвская свалка (расположена непосредственно с западной стороны зольного поля Балтийской электростанции № 2, в 1975-2006 гг. использовалась для свалки смешанных бытовых отходов и отходов промышленных предприятий (осадки, древесные отходы).

В настоящее время используется зольное поле Балтийской электростанции № 1, свалка промышленных отходов Балтийской электростанции (полигон) и Центр сбора опасных отходов в Вайвара. В качестве конечного пункта складирования отходов является свалка в Уйкала, которая имеет уездное значение.

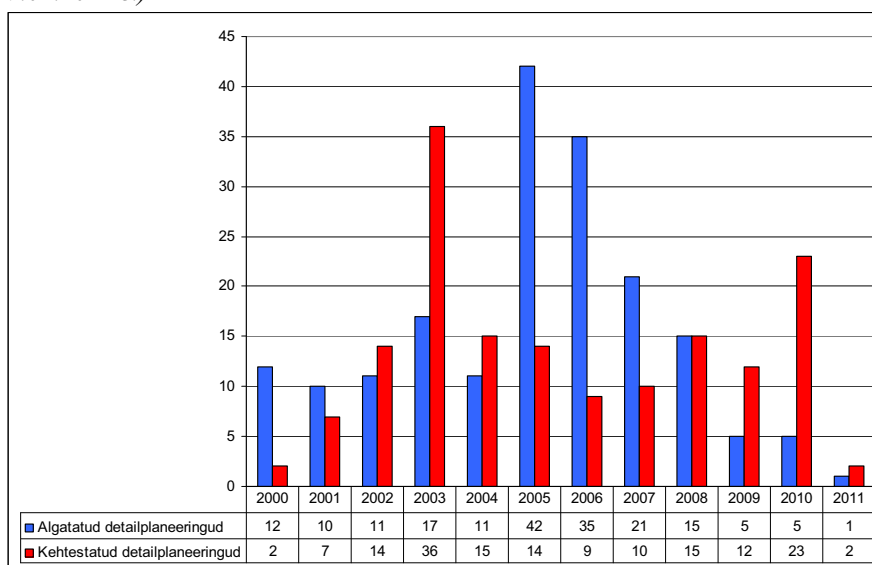
1.3.7 Составление детальной планировки и выдача разрешений на строительство

Больше всего утвержденных детальных планировок было в 2003 году. Больше всего планировок было инициировано в 2005 и 2006 годах (см. *Диаграмму 1*).

В течение последних десяти лет число утвержденных и инициированных планировок было неравномерным. В последние пять лет число инициированных детальных планировок уменьшилось, в среднем в год было инициировано по 23 планировки. Число утвержденных детальных планировок в течение этих лет было более-менее равномерным - от 9 до 15 в год. Это относительно небольшое число для третьего по величине города в Эстонии, что указывает на низкий уровень разработки недвижимости и различия с остальной частью Эстонии, где в последние годы на рынке недвижимости произошел настоящий бум. Можно предположить, что интерес к деятельности, направленной на развитие, сдерживала сокращающаяся численность населения, а в отношении жилых районов – также ограниченный земельный ресурс для развития новых жилых территорий (см. схему 1 в приложении «*Расположение планировок в г. Нарве*» и приложение 2 «*Перечень утвержденных детальных планировок*»).

¹⁴ «Программа переработки отходов в г. Нарве», работа AS Maves, Таллинн 2008.

Диаграмма 1. Общие и детальные планировки, по которым велось производство в городской управе за последние девять лет (по состоянию на 17.02.2011 г.)¹⁵



Поскольку точная информация о количестве выданных разрешений на строительство и использование отсутствует, также отсутствует обзор реализации планировок и строительной деятельности за последние 10 лет. Предположительно, строительная деятельность в Нарве была значительно более скромной по сравнению со средним уровнем в большинстве крупных городов Эстонии. Это дает основание предполагать, что, возможно, самый пик строительства и деятельности, направленной на развитие, в Нарве еще только ожидается. С точки зрения обеспечения развития города, в данный момент намного важнее строительства новых зданий является улучшение качества, пригодности к использованию и функциональность существующего городского пространства, т.к. улучшенное качество среды проживания может привести к тому, что люди не захотят покидать родной город, а также поможет привлечь новых жителей. Кроме того, это создаст предпосылки для развития предпринимательства, т.к. качественное городское пространство формирует первое положительное впечатление о городе у инвесторов.

1.4 Учет архитектурных ценностей

В 2008 году была проведена инвентаризация архитектуры XX столетия¹⁶ в Ида-Вирумаа, которая включает в себя три периода: Царское время (1870-1918), Эстонская Республика (1918-1940), Советский Союз (1940-1991). В данной работе особое внимание уделяется зданиям, которые необходимо взять под государственную охрану, поставить на учет в Департаменте охраны

¹⁵ Источник: <http://www.narvaplan.ee/index.php?lang=et&menu=3&page=0>;

¹⁶ «Инвентаризация архитектуры XX столетия в Ида-Вирумаа», составитель Лилиан Хансар, 2008. Источник: http://muinas.strktuur.ee/projektid/failid/Ida-Virumma_2.pdf

памятников истории и культуры или поместить под охрану органов местного самоуправления.

На территории Нарвы имеется три археологических памятника, пять исторических памятников и 49 архитектурных памятников (см. Приложение 3 «Перечень памятников г. Нарвы, которые находятся под охраной»).

1.5 Обоснования направления заселения, определяемого общей планировкой

Исходя из благоприятного географического местоположения города, а также его расположения в живописной местности, местоположение Нарвы является привлекательным с точки зрения строительства жилых зданий и развития промышленности и туризма.

В Нарве необходимо осознанное направление заселения, чтобы:

1) Обеспечить качество городского пространства, которое создаст предпосылки для того, чтобы люди оставались жить в городе, а также для развития предпринимательства.

С учетом уменьшающейся численности населения, необходимо продумать стратегию для улучшения качества городского пространства. Необходимо улучшить благоустройство города, как на общем уровне, так и в части отдельных жилых зданий, коммерческих зданий, парков, площадей и другого пространства между зданиями. Чтобы облегчить для жителей использование городского пространства, необходимо построить современные пешеходные и велосипедные дорожки, установить уличное освещение, оборудовать игровые площадки и т.п. Также городу нужны небольшие формы с одинаковым оформлением (скамейки, мусорные ящики и т.п.). Связь человека с городом тем прочнее, чем более открытыми для него являются возможности использования пространства родного города и предлагаемых в городе услуг, а также возможности проведения в городе своего досуга. Также с точки зрения жителя города важно легкое и безопасное передвижение между домом, работой и образовательными учреждениями. Качество городского пространства помимо благоустройства также обеспечивает продуманное направление строительной деятельности, что обуславливает необходимость составления правил землепользования, строительства и составления детальной планировки, учитывающих особенности именно такой местности.

Чтобы улучшить качество городского пространства, в долгосрочной перспективе разумно вывести из жилых районов и центра города небольшие производственные участки. Подходящим местом для этого является промышленный район Нарвы, где имеется достаточно пространства, и где функционирование промышленных предприятий не будет наносить урон качеству городского пространства. Для направления развития

промышленного района составлена отдельная общая планировка данного района Нарвы¹⁷.

2) Обеспечить функционирование и по возможности компактное развитие городского пространства, т.к. это будет способствовать эффективному использованию существующей инфраструктуры в соответствии с принципами экономного развития.

В общей планировке следует предусмотреть уплотнение городской структуры в промышленных зонах, дальнейшее развитие сети улиц и унифицирование общего архитектурно-строительного облика различных частей городского пространства. Кроме того, в общей планировке можно предусмотреть более активный ввод в использование частично развитых районов посредством продолжения уже сформировавшейся логики землепользования с учетом ограничений, связанных с охраной здоровья и т.п. Это необходимо сделать для того, чтобы избежать хаотичной городской застройки, которая может привести к дополнительному усилению тенденции сокращения населения Нарвы.

Одной из концептуальных основ целостно функционирующего городского пространства является экспонирование ценных элементов городской структуры и их бережное использование. В Нарве было бы целесообразно предусмотреть для этого повышение интенсивности использования существующей застроенной земли, возведение градостроительных доминантов (общественные здания, торговые и обслуживающие здания, благоустроенные парки и т.п.), а также более активное использование пустых или недостаточно застроенных территорий. Компактное городское пространство гарантирует городу конкурентное преимущество по сравнению с более рассеянной структурой соседней волости.

3) Обеспечить рабочие места, возможности для проведения досуга и привлекательную среду проживания, а также функционирование существующих услуг.

Предпосылкой для создания рабочих мест является достаточное количество предпринимательских, коммерческих и производственных территорий, расположение которых можно определить общей планировкой. Привлекательность земель, подходящих для предпринимательства, можно повысить посредством создания на них благоприятных условий для строительства (наличие детальных планировок, инженерных сетей и т.п.). Помимо земли, предпринимателям или работодателям нужна квалифицированная рабочая сила. Помимо наличия специализированных навыков и хорошего образования, для людей также очень важна удовлетворенность собственной жизнью. Предпосылки для этого, помимо хорошего рабочего места, в свою очередь создают возможности для проведения досуга (пешеходные дорожки, спортивные площадки и залы, кинотеатры, театры, художественные галереи, парки и т.п.).

¹⁷ «Общая планировка промышленного района г. Нарвы» составлялась одновременно с общей планировкой г. Нарвы, и по этой причине планировки между собой совпадают.

Удовлетворенность человека своим рабочим местом и местом проживания дарит чувство защищенности и вызывает желание продолжать жить в том или ином месте.

Качество предлагаемых услуг (оптимальное расположение поставщика услуг в городском пространстве, хорошее соотношение между ценой и качеством, легкий доступ к поставщику услуги, в т.ч. хорошие возможности для парковки, и т.д.) создает предпосылки для удовлетворенности жителей и гостей города. Общая планировка может создать для этого предпосылки посредством определения принципов формирования городского пространства, а также резервирования подходящей земли для коммерческих строений, зеленых насаждений и зданий общего пользования.

4) Создание предпосылок для направления развития территорий под садоводческими кооперативами.

Реорганизация садоводческих кооперативов для круглогодичного проживания требует крупных инвестиций, которые связаны:

- со строительством или модернизацией технической инфраструктуры (вода, канализация, электричество, связь, отопление, газ) в соответствии с современными требованиями в отношении охраны окружающей среды;
- с расширением дорог и их благоустройством;
- с решением вопросов, имеющих отношение к праву собственности на дороги, т.к. на данный момент дороги преимущественно являются нереформированной государственной землей;
- с организацией общественного и детского школьного транспорта;
- с организацией круглогодичного доступа службы спасения (противопожарная защита, скорая помощь, полиция и т.д.) (более широкие дороги, места для разворотов, места забора воды для тушения пожаров);
- с обеспечением доступности социальной инфраструктуры;
- с обеспечением доступности зон отдыха общего пользования;
- с организацией вывоза мусора и т.д.

Поскольку обеспечение перечисленных выше инвестиций не является разумным лишь для единичных участков посреди садовых кооперативов, целесообразно сохранить на этих территориях прежний способ землепользования. В качестве альтернативы с точки зрения местного самоуправления целесообразно разрешить полное переоборудование какой-нибудь крупной и целостной территории под зону жилой застройки (для этого следует построить дороги достаточной ширины, обеспечить подачу питьевой воды, построить канализацию, очистную станцию и т.п. комплексно на всей территории в целом, с учетом перспектив развития соседних территорий). Однако поскольку осуществление необходимых для этого инвестиций в полном объеме только за счет муниципальных средств является сложной задачей, следует прежние площади под садовыми кооперативами определить преимущественно в качестве территорий под садовыми участками, где не разрешается строительство жилых зданий. Если в исключительном случае владельцы земли ведут активное сотрудничество друг с другом, можно позволить строительство только для крупных участков в целом, однако для

этого до начала развития жилого района на месте квартала садовых участков и до утверждения детальной планировки следует заключить с поставщиками определенного рода услуг (инженерные сети) соглашения, на основании которых основные расходы на реконструкцию дорог, технических коммуникаций и т.п. несет разработчик земель или их владелец.

При переоборудовании дачных или садовых участков в жилые районы целесообразным решением является создание для всего отграничиваемого квартала, а также подъездов к нему, общей детальной планировки (например, для квартала или всего дачного товарищества) или общей планировки (планировок) городских районов.

5) Принять во внимание наличие технической (инженерные сети, утилизация отходов, общественный транспорт и т.д.) и социальной инфраструктуры (обслуживание, торговля, врачебная помощь, образование, культура, социальная опека и т.д.), а также наличие безопасной среды проживания (защита от шума, защитное озеленение, чистый воздух и питьевая вода, зеленые зоны общего пользования) и развитие.

Для направления развития городского пространства необходимо знать направления развития землепользования. Например, жилые, коммерческие и производственные территории нуждаются в технических коммуникациях разной специфики, в возможности доступа на разном виде транспорта и различных вспомогательных услугах. По этой причине целесообразно определить в общей планировке основные назначения землепользования и воздерживаться от их изменений без уважительных причин. Если необходимо внести изменения, это следует делать очень обдуманно, например, посредством общей планировки городского района или детальной планировки, целостно охватывающей более крупную область.

Безопасность городского пространства, помимо благоустройства, также обеспечивают сети социальных отношений и разнообразные возможности для проведения досуга. Для того, чтобы повысить качество жизни нарвитян, целесообразно способствовать организации всевозможных культурных мероприятий. Для этих целей подходит центр «Geneva», дом культуры «Rugodiv», Дом культуры имени Герасимова, помещения Нарвского замка, а также школьные залы и т.п. Также целесообразно организовать в районе Йоаорг и Пяхклимяэ (район Яккеюла) подходящие места для проведения мероприятий на открытом воздухе (в т.ч. концертов и т.п.).

6) Сохранение существующих зеленых коридоров и ценной природы, а также обеспечение связности пространств между домами.

Существующая зеленая сеть обеспечивает среду обитания, помимо человека, также растительности, животному миру и птицам. Городская зеленая сеть в Нарве является важной буферной зоной, которая отделяет крупные производственные здания от жилых кварталов, а также является буфером между шумными и загрязняющими территориями (дороги, железные дороги, промышленные зоны и т.д.) и зонами с жилой, коммерческой и социальной функцией. В общей планировке нужно уточнить уездную планировку зеленой сети и определить различные типы зеленых зон.

7) Увеличение числа туристов и срока их пребывания в городе.

Местоположение Нарвы на границе между Эстонской Республикой и Российской Федерацией создает предпосылки для развития туризма. В настоящее время все туристы проезжают через центр Нарвы, однако в будущем, когда будет возможен объезд вокруг Нарвы, необходимо будет разработать четкую концепцию того, как сделать город более привлекательным для туристов. Помимо достопримечательностей, турист также ищет хорошие услуги, которые позволят ему насладиться отдыхом. Только лишь история Нарвы, её живописное местоположение и т.п. не смогут заставить туристов задержаться здесь надолго. Помимо благоустройства Старого города посредством развития этого района, предусмотренного общей планировкой¹⁸, следует обеспечить туристов необходимой инфраструктурой – отелями, качественными точками питания, СПА-центрами и т.п. С учетом большой привлекательности Нарва-Йыэсуу и расположенных там СПА-центров, Нарве целесообразно наладить сотрудничество с Нарва-Йыэсуу и с волостью Вайвара (природный туризм) для развития туризма, а также с другими самоуправлениями уезда Ида-Вирумаа.

Помимо внешних туристов, важен также внутренний туризм. Чтобы привлечь внутренних туристов в город, также необходимо наличие большого количества торговых точек, предприятий в сфере услуг (прежде всего точек питания и отелей), проведение культурных мероприятий и т.п. Чтобы внутренний турист задержался в Нарве подольше, нужно обслуживать его на эстонском языке. Помимо эстоноязычного обслуживания, также важно подчеркнуть, что при наличии иностранных туристов следует обслуживать их на иностранных языках.

8) Обеспечить сохранение сформировавшихся промышленных традиций.

Нарва известна, прежде всего, как промышленный город. Эту репутацию полезно использовать. Следует способствовать развитию промышленности и производства в подходящих местах городского пространства всевозможными способами. Самым лучшим способом для этого является создание основ для развития промышленных предприятий посредством общей планировки городского района (находится в подготовке) и детальных планировок. В части развития энергетики, крупных производственных предприятий и небольших компаний важно вести хорошо координированную работу с соседними местными самоуправлениями и крупными предприятиями.

С промышленными традициями Нарвы также можно знакомить посредством сохранения промышленных зданий, которые можно переоборудовать в качестве функционирующей части городского пространства¹⁹.

9) Традиция производства энергии.

¹⁸ «Общая планировка района Старого города в г. Нарве» составлялась одновременно с общей планировкой г. Нарвы, и это решение учтено в общей планировке;

¹⁹ Также см. «Инвентаризацию архитектуры XX столетия в Ида-Вирумаа», составитель Лилиан Хансар, 2008.

Девиз Нарвы – «Город хорошей энергии» – в прямом смысле означает связь города с производством энергии. Хорошей энергией можно считать производство энергии, безопасной для окружающей среды. Территории бывших отстойных бассейнов и прочие искусственные территории находятся на определенном удалении от городских жилых районов, и по этой причине их целесообразно использовать для производства ветряной энергии и т.п.

2

ОБЩАЯ ПЛАНИРОВКА

Настоящая глава является действующей общей планировкой. В ней приведены правила землепользования и строительства, которые следует соблюдать в дальнейшем при составлении детальных планировок, проектировании, строительстве и проведении других операций, связанных с землеустройством, в соответствии с основными назначениями территорий, приведенными на карте общей планировки. Кроме того, следует исходить из действующих общих планировок городских районов, тематических планировок, детальных планировок и «*Строительного устава г. Нарвы*».

2.1

Основные принципы пространственного развития

В перспективе на ближайшие 10-15 лет **целью г. Нарвы является обеспечение как можно более благоприятных условий для проживания и отдыха на территории города для местных жителей, гостей и туристов.** Все основные функции, необходимые для жизни, в т.ч. преобладающая часть рабочих мест, и соответствующая темпу развития социальная инфраструктура, должны для этого находиться в границах города. Таким образом, город также сможет функционировать в качестве центра притяжения для соседних волостей. Следовательно, задачей местного самоуправления, посредством организации каждодневного планирования и строительной деятельности и контроля над благоустройством городского пространства, является обеспечение сбалансированного городского пространства. В городе должны быть безопасные пешеходные пути и легкий доступ к водоемам, а также зонам отдыха и зеленым зонам и надлежащим образом функционирующие общественные и социальные услуги.

Согласно программе развития г. Нарвы, к 2020 году в Нарве будут созданы самые лучшие условия для проживания, работы и обучения в Ида-Вирумаа, т.е.:

- современная инфраструктура обеспечит нарвлянам и гостям города благоприятную, безопасную и удобную среду для проживания, а также создаст возможности для развития предпринимательства и повышения его конкурентоспособности;
- среди стран региона Балтийского моря Нарва известна как динамически развивающийся, мультикультурный, удобный и безопасный город;
- разнообразная и эффективная система социальной защиты позволит максимально удовлетворить потребности жителей города;
- в городе будет функционировать конкурентоспособная сеть общеобразовательных школ, детских дошкольных учреждений и школ по интересам, которая будет опираться на высокий уровень обучения и современную материально-техническую базу;
- трудовая занятость населения Нарвы и средний уровень зарплат будут выше среднего по Ида-Вирумаа.

2.1.1 Возможности развития, связанные с расположением

После вступления Эстонии в Европейский Союз в 2004 году Нарва стала самым восточным пограничным городом Европейского Союза. Исходя из благоприятного географического положения и расположения в живописной зоне, Нарва является привлекательным местом для строительства жилых зданий и развития промышленности и туризма. У пересекающего город шоссе Таллинн-Нарва на данный момент имеется большой потенциал для оживления жизни города. Важно пробудить интерес у человека, проезжающего через наш город, и побудить его остановиться здесь на более длительный срок, т.к. в этом случае он сможет употребить больше местных услуг. Для туристов необходимо сделать легко заметной и доступной информацию о достопримечательностях города, возможностях для отдыха, размещения и питания, а также построить общую систему указателей.

На развитие городского пространства оказывают влияние проходящее через город шоссе государственного значения (E20) и железная дорога между Таллинном и Санкт-Петербургом. По ним перевозится большая часть эстонских товаров на экспорт и импорт. В перспективе, в соответствии с действующей уездной планировкой, планируется провести шоссе в объезд города.

В городе находятся и будут находиться в будущем железнодорожный и автобусный вокзалы, а также открытые и закрытые таможенные склады и таможенный терминал для грузовых автомобилей, соответствующий европейским нормам и стандартам. В 5 км от города в волости Вайвара расположен аэродром, который способен принимать небольшие самолеты и вертолеты, и который в будущем можно использовать при создании инфраструктуры, предназначенной для обслуживания посещающих Нарву туристов и бизнесменов. В соответствии с общей планировкой волости Вайвара, в будущем здесь можно будет удлинить взлетно-посадочную полосу²⁰. Ближайшие международные аэропорты находятся в Таллинне (212 км) и в Санкт-Петербурге (150 км). Таким образом, хорошую доступность гарантирует легкий доступ к городу. Развитию промышленности и предпринимательства в городе также способствует тот факт, что в 25 км от Нарвы находится порт Силламяэ, который является самым восточным глубоководным портом в Европейском Союзе. Причалы в порту способны принимать крупные торговые суда, которые прибывают в Балтийское море через Дтаские проливы, а также пассажирские суда, которые регулярно курсируют на линии Силламяэ-Котка.

На западе Нарва граничит с волостью Вайвара, в которой расположены отдельные участки г. Нарвы. Нарва и волость Вайвара уравнивают друг друга. Город играет важную роль, например, в качестве образовательного, транспортного и предпринимательского центра. В то же время разнообразные рельефы волости, лесные массивы и достопримечательности предлагают

²⁰ В уездной планировке Ида-Вирумаа указано, что аэродром можно использовать для международного сообщения. На этом основании при идеальном сценарии развития с этого аэродрома помимо небольших частных перелетов также можно было бы осуществлять линейные перелеты в ближайшие регионы и международные чартерные перелеты.

возможности для отдыха и развития туризма в непосредственной близости от города. Кроме того, волостные кладбища также обслуживают город.

Также Нарва является центром притяжения во всем уезде Ида-Вирумаа, являясь достойным конкурентом уездного центра Йыхви. С учетом специфики уездного центра, Нарве целесообразно разработать стратегию действий, в ходе реализации которой Нарва получит конкурентные преимущества в определенных областях.

2.2 Общие условия использования и застройки наземных и водных пространств

Основной задачей составления общей планировки является формирование принципов пространственного развития планируемой территории и оценка влияния её реализации, а также формулировка условий на этом основании; определение общих условий использования и застройки наземных и водных пространств, а также определение совокупности ценных строений и природных сообществ и формулировка условий их охраны и использования.

В утвержденной общей планировке назначение прежнего землепользования либо сохраняется, либо территория резервируется под какое-либо конкретное основное назначение (см. подробное объяснение резервирования земли, *глава 3.4*). Приведение зарезервированного основного назначения в соответствие с действительным землепользованием будет осуществляться посредством составления детальных планировок и мероприятий, направленных на землеустройство.

Город Нарва по большей части застроен в своих границах, за исключением зон зеленой сети и производственных территорий, которые были частично выведены из эксплуатации или еще не взяты в эксплуатацию в соответствии с общей планировкой городских районов. В отношении части незастроенных территорий действуют детальные планировки, которые учитывались при составлении общей планировки. В общей планировке существующие зеленые структуры сохранены и определены в качестве зон отдыха. Если исключить некоторые территории на окраинах города, территория города уже четко различимо разделена на территории с различной основной функцией землепользования, или на территории с основными назначениями (см. *главу 2.2.4-2.2.7*). Таким образом, задачей настоящей общей планировки являлась разработка условий благоустройства городского пространства. В этих целях в ходе составления общей планировки был произведен анализ городского пространства. На основании анализа были предоставлены рекомендации или советы относительно дальнейшего благоустройства города, выделения ценностей и создания возможностей развития, а также правила проектирования, землепользования и строительства, чтобы гарантировать более эффективное использование городского пространства и зеленых зон и сохранение их качества на должном уровне.

Точные основные назначения наземных и водных пространств г. Нарвы приведены на *карте общей планировки* (см. *КАРТА 4 Карта общей*

планировки). Относительно основных назначений, определенных на берегу, см. главу 2.4.

Планируется оборудовать **прибрежную тропу** в качестве частично природного и частично благоустроенного руками человека прибрежного променада. Поскольку река Нарва – это судоходный водоем, следует построить возле берега территорию для общего доступа шириной не менее 10 м. Прибрежную тропу следует благоустроить и на ней должен быть обеспечен свободный доступ за пределы территории порта. Путем ограждения территории порта можно решить проблему направления прибрежной тропы мимо порта. Соответствующее решение следует предоставить в детальной планировке.

На зеленых территориях, приведенных в планировке, не разрешается вести строительную деятельность, за исключением строительства, связанного с целесообразным использованием технических коммуникаций или зеленых зон (например, парковые павильоны, сцены на открытом воздухе и т.п.), Расположение малых форм и типов зеленых зон следует решить либо в детальных планировках, либо отдельно в проекте по озеленению для всего города или по районам или по зеленым зонам.

2.2.1 Принципы составления детальных планировок

При планировании строительной деятельности на территории Нарвы или изменении землепользования составление детальных планировок является обязательным.

Городская управа может отказаться от обязательства составления детальной планировки (за исключением территорий, взятых под охрану государства, и территорий застройки, имеющих историческую/архитектурную ценность), **если:**

- стороны желают составить строительный проект для расширения существующего производственного здания, расположенного на существующем грунте, предназначенном общей планировкой под застройку производственным зданием, при условии, что здание (здания), проектируемое на основании проекта, не расширится более, чем на 33% от наземной кубатуры имеющегося здания (зданий);
- составляется строительный проект, которым стороны желают расширить наземную кубатуру существующей общественной или коммерческой или жилой части в объеме до 33%;
- стороны желают составить строительный проект и возвести единичное жилое здание на грунте, расположенном между имеющимися застройками, предназначенном общей планировкой под застройку малыми жилыми зданиями, если при проектировании и строительстве нового единичного жилого здания соблюдаются принципы планирования и тип застройки в районе, и местные органы самоуправления получили письменное согласие владельцев соседней недвижимости относительно условий проектировочного проекта;
- грунт, застроенный несколькими зданиями, делится между владельцами этих зданий на несколько грунтов, если при этом

владельцы грунта не планируют строительства новых зданий, которое обуславливает наличие обязательства составления детальной планировки;

- стороны желают изменить границы соседней недвижимости, если это не влечет за собой изменения прежнего права на осуществление строительства (за исключением соотношения площади под застройкой и площади грунта) или условий использования этой недвижимости и осуществляется по соглашению владельцев соседней недвижимости;
- в результате деления грунта или недвижимости возникает транспортная территория или общая территория без прав застройки;
- стороны желают построить небольшое строение площадью до 20 м² и оповещают городскую управу о своем намерении возведения здания в соответствии с «Законом о строительстве»;
- стороны желают пристроить вспомогательное здание к дому на одну семью площадью от 2 до 20 м² (за исключением случаев, когда действующей детальной планировкой право на застройку определено иначе);
- при возведении временного строения, если городская управа определила время использования строения в письменном согласии, разрешении на строительство или использование.

Восстановление разрушенных, выведенных из эксплуатации и уничтоженных зданий в г. Нарве рассматривается как строительство. Его можно осуществить на основании первоначального проекта (в т.ч. сохранив первоначальное назначение здания), восстановительного проекта или проекта на реконструкцию²¹. Если при восстановлении здания объем строительства здания увеличится более, чем на 33% от кубатуры здания, необходимо составлять детальную планировку.

О строительстве дорог, зеленых зон общего пользования, зон отдыха или игровых площадок, а также установке уличного освещения и прокладке ливневой канализации и инженерных сетей к планируемым под застройку грунтам договариваются лицо, ходатайствующее о составлении детальной планировки, и городская управа в договоре соответствующего содержания. В договоре также предусматривается обязательство строительства подъездных путей к территории, относительно которой составляется детальная планировка, если они отсутствуют.

При изменении общей планировки (за исключением планирования зданий, которые имеют обслуживающую или социальную функцию согласно детальной планировке) разработчик должен покрыть все экстренные расходы, которые возникают при строительстве социальной и технической инфраструктуры и обеспечить минимизацию рисков для окружающей среды (в случае ведения деятельности, которая представляет опасность для

²¹ В соответствии с «Законом о строительстве» (RT I 2002, 47, 297; 99, 579; 2003, 25, 153; 2004, 18, 131; 2005, 39, 308; 2006, 43, 326; 58, 439; 2007, 12, 66; 16, 77; 24, 128; 66, 408; 2008, 8, 58; 8, 59; 2009, 20, 132; 37, 251; 61, 401; 63, 408; 2010, 8, 37; 24, 116), реконструкцией здания является изменение его ограждающих конструкций и изменение и замена несущих и жестких конструкций.

окружающей среды). При составлении детальных планировок, в которых содержатся предложения об изменении общей планировки, Нарвская Городская управа и разработчик или владелец земли предварительно договариваются о покрытии расходов и принципах минимизации рисков для окружающей среды отдельно до принятия соответствующей детальной планировки. Городская управа может отказаться от инициирования составления детальной планировки, в которой содержатся изменения общей планировки, если утверждение детальной планировки может повлечь за собой необоснованные расходы для общественного сектора, или планировка влечет за собой негативное воздействие на окружающую среду, или планируемое здание не совпадает с окружающей обстановкой конкретного места.

Общая планировка устанавливает понятия, связанные с жилыми строениями (см. Приложение 4), минимальные размеры новых грунтов под жилую застройку и предоставляет правила для составления детальных планировок и проектирования.

При составлении детальных планировок следует учитывать:

- правила по регионам, которые приведены в *главе 2.2.3*, и правила по типу землепользования, которые приведены в *главах 2.2.4-2.2.7*;
- как можно меньше выездов из кварталов на наиболее важные улицы города; следует воздерживаться от планирования новых выездов на магистральные улицы (см. *главу 4.1.4, таблицу 3*);
- разрыв очистной станции в районе Сийвертси (см. *главу 4.1.4, таблицу 3*);
- защитную зону кладбищ в районе Сийвертси и Суттхоффа (см. *главу 4.1.4, таблицу 3*);
- максимальное сохранение существующего ценного озеленения. Если это не удастся, следует предусмотреть в детальной планировке дополнительную посадку зеленой зоны;
- оборудование берега реки Нарвы и прибрежной тропы, а также сохранение прибрежной зеленой зоны;
- объекты охраны памятников старины, если они находятся в зоне планирования или по соседству. При планировании городского квартала, в котором находится объект охраны памятников старины, следует учитывать, с каких точек открывается наиболее красивый вид на объект, который находится под охраной, и обеспечить его сохранение в соответствии с требованиями особых условий охраны памятников старины;
- зоны, имеющие историческую/архитектурную ценность, при планировании которых следует соблюдать строительные условия, приведенные в *главе 2.3*;
- существующие и планируемые зоны восстановления и отдыха. На территориях с основными функциями природной зеленой зоны (НЛ) и озелененной территории (НР), изображенных на карте общего планирования, разрешается строить только те новые здания и постройки, которые обслуживают зону отдыха (указатели, настилы, скамейки, мусорные ящики, обзорные башни и т.д.);

- необходимость обеспечить до выдачи разрешения на строительство прокладку инженерных сетей в здания в соответствии с требованиями подглав *главы 2.7*.

2.2.2 Общие архитектурные требования

При реконструкции всех существующих зданий в Нарве и проектировании новых строений (в т.ч. производственные строения и т.д.) следует обеспечить их архитектурную и эстетическую пригодность для конкретного места. Для этого при проектировании и строительстве зданий или построек, а также расширении или реконструкции существующих зданий необходимо исходить из строительной практики, применимой в конкретном регионе, и природной специфики местоположения. Обеспечение архитектурной и эстетической пригодности важно, чтобы сохранить и создать баланс между существующими архитектурными ценностями, зданиями и архитектурными решениями, проектируемыми согласно землепользованию, запланированному общей планировкой. Хорошо проработанные и пригодные для конкретного места архитектурные решения могут стать предпосылкой для появления территорий, представляющих историческую/архитектурную ценность, в будущем. Вместе со строительством зданий также следует благоустраивать и озеленять грунты. **Конкретные требования в отношении внешнего вида каждого здания или группы зданий, а также архитектуры и озеленения следует определить в детальной планировке.**

Как правило, строительный проект составляется на основании детальной планировки (за исключением применения исключительных инструкций, перечисленных в начале *главы 2.2.1*), и её следует согласовывать с Департаментом архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы на стадии эскиза. Департамент при необходимости определяет необходимость в согласовании с соседями окончательного строительного проекта на основании эскиза, требований обеспечения видов и т.п.

Относительно городской территории представлены условия строительства и землепользования по регионам (*глава 2.2.3*) или по основным функциям землепользования (*главы 2.2.4-2.2.7*) для определения максимальной частоты и высоты застройки, обеспечения минимальной доли обязательного озеленения, благоустройства сети улиц и развития жилых, коммерческих, производственных зон и зон отдыха. Также представлены правила относительно разрешения на возведение временных строений (киосков, павильонов и т.д.).

Здания нельзя возводить от границы грунта или земельной единицы ближе, чем (за исключением случаев, когда это определено детальной планировкой или определяется в общественных интересах по иному):

- при наличии озеленительных зон – 5 м;
- в отношении новых (т.е. определенных на основании детальной планировки, составленной после утверждения настоящей общей планировки) жилых грунтов – 7,5 м (за исключением придорожной стороны, где минимальная удаленность от дороги должна быть не менее величины, указанной в таблице 3 *главы 4.1.4*).

При планировании и проектировании новых зданий следует предусматривать парковочные места для транспортных средств жильцов, поставщиков услуг, обслуживающего персонала, посетителей и работников здания в соответствии с парковочными нормативами, действующими в отношении городов и установленными стандартом EVS 843:2003.

2.2.2.1 Требования к составлению архитектурных конкурсов

На территории г. Нарвы самым важным с градостроительной точки зрения районом считается Старый город, где для достижения наилучшего результата застройки необходимо организовать застройку городского пространства посредством архитектурных конкурсов. Условия проведения архитектурных конкурсов изложены в «*Общей планировке района Старого города г. Нарвы*» (инициирована 31.11.2006 решением № 208 Нарвского Городского совета). Также важным районом считается район Кренгольми (см. Схему 3. *Территории застройки, представляющие историческую/архитектурную ценность*). На этой территории необходимость в проведении архитектурного конкурса и условия его проведения также уточняет Департамент архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы

При строительстве прибрежного променада, пролегающего от железной дороги, расположенной в районе Йоаорг, до улицы Раквере в Старом городе, рекомендуется провести конкурс идей на малые формы, чтобы обеспечить единый дизайн променада.

Также рекомендуется проводить архитектурные конкурсы при планировании следующих территорий:

1. здания с общественной функцией, доминирующие в городском пространстве;
2. доминирующие в градостроительном аспекте здания, расположенные в начале и в конце улиц;
3. коммерческие центры и центры для проведения досуга выше 5 этажей;
4. для проектирования всех зданий выше 16 этажей.

2.2.3 Правила условий строительства в центральном районе

Условия составления детальных планировок, проектирования и строительства в Старом городе, а также условия землепользования определяются в «*Общей планировке района Старого города г. Нарвы*». В остальных частях центра города преобладает смешанная застройка, точные условия которой определяются в детальной планировке, исходя из особых условий, приведенных в следующей главе, и других положений общей планировки (например, при планировании строительства многоквартирных жилых домов в центре города следует исходить из положений *глав 2.2.3 и 2.2.4.1*)

Общей планировкой устанавливается минимальный разрешенный размер грунта или земельной единицы в районе центра г. Нарвы – 800 м² (за исключением грунтов под техническими постройками, которые при необходимости могут иметь более маленькие размеры).

2.2.3.1 Смешанная застройка центра города

Районы города, в которых расположены описываемые территории: *Старый город, Йоаорг, часть районов Калеви, Кересе, Солдино и Пяхклимяэ (см. Иллюстрацию 10).*

Основные целевые назначения территории: *смешанная функция, более точное зонирование см. карту общей планировки (в Старом городе следует исходить из «Общей планировки района Старого города г. Нарвы»).*

Тип застройки: *определяется детальной планировкой, исходя из специфики застройки, парковочного решения, результатов дендрологической оценки и т.д. Требования уточняет исходное задание, присваиваемое городом конкретной детальной планировке; в Старом городе следует исходить из «Общей планировкой района Старого города г. Нарвы».*

Требования к размеру грунтов: *определяется детальной планировкой, исходя из специфики застройки, парковочного решения, результатов дендрологической оценки и т.д. Требования уточняет исходное задание, присваиваемое городом конкретной детальной планировке; в Старом городе следует исходить из «Общей планировкой района Старого города г. Нарвы».*

Максимальный разрешенный % полной застройки: *определяется детальной планировкой, исходя из специфики застройки, парковочного решения, результатов дендрологической оценки и т.д. Требования уточняет исходное задание, присваиваемое городом конкретной детальной планировке; в Старом городе следует исходить из «Общей планировкой района Старого города г. Нарвы».*

Минимальный требуемый % озеленения: *определяется детальной планировкой, исходя из специфики застройки, парковочного решения, результатов дендрологической оценки и т.д. Требования уточняет исходное задание, присваиваемое городом конкретной детальной планировке; в Старом городе следует исходить из «Общей планировкой района Старого города г. Нарвы». Однако при этом обязательно сохранить все жизнеспособные деревья 1-го ценностной категории.*

Требования к парковке: *Проблема парковки должна быть решена в пределах грунта, за исключением зданий, строений, парков и т.д., построенных на земле, предназначенной под застройку зданиями социального назначения. В Старом городе дополнительно следует исходить из «Общей планировкой района Старого города г. Нарвы».*

Правила строительства ограждений: *торговые и обслуживающие здания, здания, выполняющие социальную функцию (за исключением детских садов и школ, а также квартирные здания не разрешается ограждать забором. Высота забора вокруг жилого строения небольшого размера не должна превышать 1,5 м. Ограждения вокруг квартирных домов разрешается строить только для ограничения части грунта за домом в случае периметральной застройки квартала. Точные условия в Старом городе определяются «Общей планировкой района Старого города г. Нарвы» и прочими условиями с учетом детальной планировки.*

Центральная часть г. Нарвы, ограниченная общей планировкой, или **центр города**, состоит из исторического Старого города и территории в окрестностях Таллиннского шоссе, Петербургского шоссе и ул. Пушкина, где расположены исторические достопримечательности, туристические объекты и пункты обслуживания.

Возле главной улицы города – Таллиннского шоссе – находится полифункциональная территория, на которой сосредоточены сфера обслуживания, торговля, кинотеатр, дом культуры, школы, парки и т.п. (см. *Иллюстрацию 10*).

Центральная часть – это т.н. ядро города, вокруг которого расположены остальные районы.

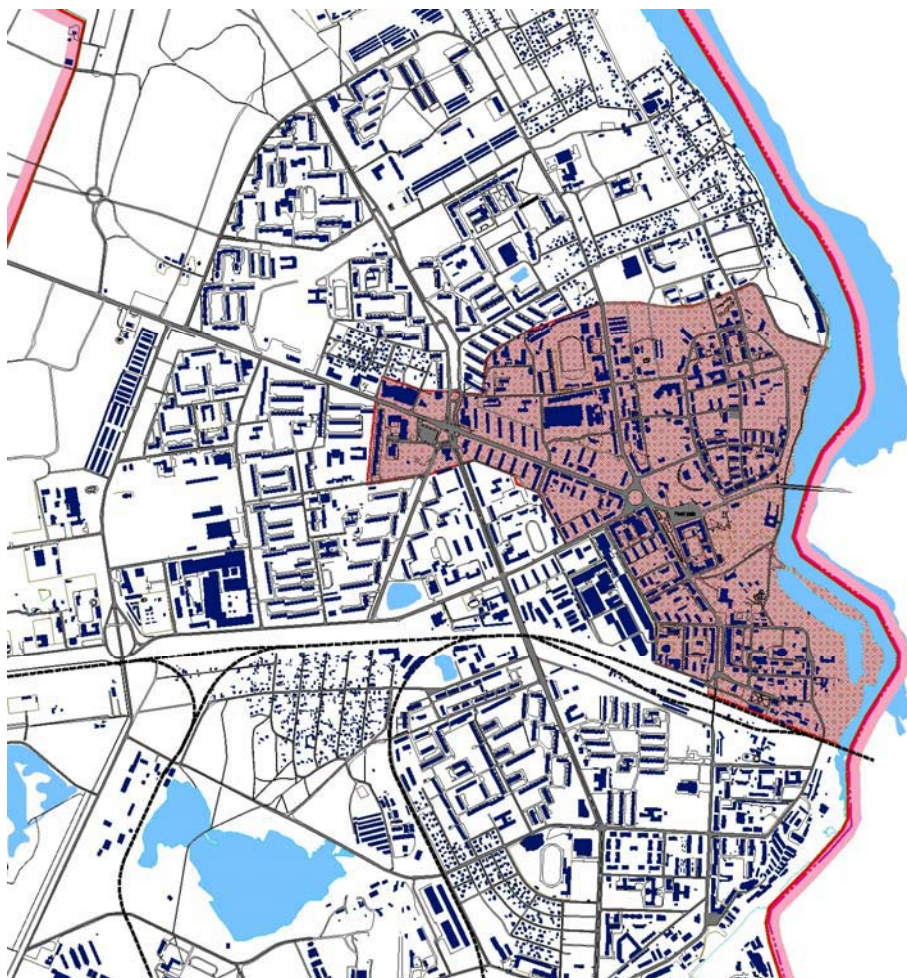


Иллюстрация 10. Схема расположения центра г. Нарвы

2.2.4 Направления строительства жилых зданий. Правила составления детальных планировок грунтов под жилую застройку, проектирования и строительства жилых зданий, а также направления землепользования жилых зон

Целями настоящей общей планировки является улучшение условий проживания городских жителей посредством улучшения качества городского пространства и строительства жилых зданий и предоставления возможностей для развития городского пространства. Исходя из желания улучшить качество жизни, в Нарве имеется спрос на дополнительные новые жилые участки, в т.ч. для строительства новых жилых зданий небольшого размера. Территории дачных и садовых кооперативов, а также гаражей нуждаются в благоустройства.

Исходя из аспекта развития г. Нарвы, важно обеспечить возможности для строительства жилых зданий в пределах города, т.к. это поможет затормозить хаотичную городскую застройку.

По состоянию на 01.01.2008, около 91% жилого фонда г. Нарвы принадлежит частным владельцам. Муниципальные квартиры составляют ок. 5% от общего числа квартир. Сравнительный анализ данных о жилых помещениях, которые находятся в собственности крупнейших городов Эстонии, показал, что в Нарве – самое большое количество муниципальных жилых помещений в республике²². Таким образом, в ближайшие годы в городе не планируется нового крупномасштабного строительства муниципального жилья. Однако, согласно программе развития муниципального жилого фонда, следует рассмотреть строительство муниципального жилья для молодых семей и специалистов и провести исследования потребности в муниципальном жилье среди определенных групп населения.

В Нарве отсутствует серьезная безотлагательная потребность в новых квартирных домах в ближайшие годы, поскольку наблюдается тенденция к сокращению численности населения, и нестабильная экономическая ситуация и трудности при получении банковских кредитов не позволяют большинству населения менять место жилье. Чтобы обеспечить качество городского пространства, следует проводить обслуживание имеющихся многоквартирных домов и поддерживать образование квартирных товариществ. Поскольку возраст многоквартирных домов на настоящий момент составляет 20-30 лет, следует направить инвестиции на их обновлений и повышение их энергоэффективности (дополнительное утепление наружных стен, замена окон, обновление системы крыш и стоков). Местное самоуправление может способствовать проведению подобных мероприятий посредством консультирования, а также ускорения процедуры контроля качества и производства по проектам, направленным на реконструкцию. При составлении проектов, направленных на реконструкцию многоквартирных домов, квартирные товарищества и владельцы домов должны в свою очередь учитывать окружающее городское пространство. Следует отдавать предпочтение качественным решениям (подходящим для многоквартирных домов, например, оштукатуренные фасады, также необходимо принимать во внимание оформление балконов согласно единому дизайну, распределение окон и прочие детали), а не только лишь дешевым вариантам, являющимся чужеродными для городского пространства (например, пенопласт + покрытие из профильной жести).

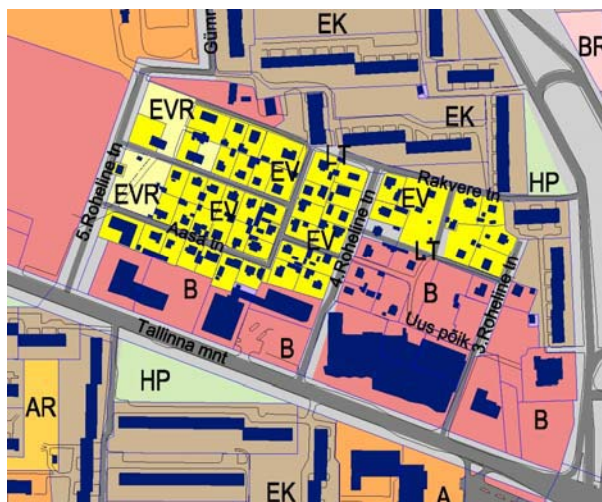
Согласно утвержденным детальным планировкам, вскоре начнется реконструкция многоквартирных домов в начале и в конце улицы Пушкина, а также возле улиц Сепя и Мыйза. На территории, предназначенной под застройку многоквартирными домами, разрешается планировать строительство многоквартирных и рядных домов (см. понятия, связанные с жилыми зданиями, в Приложении 4 и разъяснение целевых назначений общей планировки в главе 3.1)

Основными районами застройки многоквартирными домами с низкой плотностью являются окрестности проспекта Выйду (территория 5-этажных квартирных домов между улицами Выйду-Мыйза-партизани-Кересе и

²² Источник: «Программа развития Нарвского Муниципального жилого фонда на 2008-2011 гг.», 2008.

Креэнхольми-Выйду-Кересе) в районе Кересе и квартал между улицами Кангеласте-Пушкина-Раху-Даумана-Раху в районе Пяхклимяэ (см. Схему 2. Зоны жилой застройки г. Нарвы и главу 2.2.4.1). При уплотнении существующих жилых кварталов необходимо обеспечить соответствие зданий требованиям противопожарной безопасности и изоляции. В детальной планировке необходимо точно определить количество квартир и предусмотреть на собственном грунте парковочные места согласно парковочным нормативам стандарта EVS 843:2003 (информацию об общих принципах планирования парковки см. в главе 2.6.2).

Основной задачей города Нарвы является обеспечение возможных новых или существующих территорий, требующих застройки, детальными планировками. Для повышения качества городского пространства и направления строительства город может использовать преимущественно направление разработки содержания планировок и меры организации производства, которые можно применить посредством соглашений о финансировании детальных планировок, заключаемых с частным сектором. Зная свои цели, город может самостоятельно диктовать подходящее оформление городского пространства, плотность застройки и т.д. В настоящее время в Нарве имеются действующие детальные планировки на строительство около 100 малых жилых зданий. Если учесть также возможности реконструкции садовых домиков, в Нарве имеется пространство ориентировочно для строительства до трех тысяч малых жилых зданий.



Кварталы малых жилых зданий, расположенные в районе Пяхклимяэ, в долгосрочной перспективе предусматривается заменить квартирными домами или застройкой коммерческого или социального назначения или их комбинацией. В настоящий момент в общей планировке сохранены малые жилые здания в районе Пяхклимяэ, однако город готов к изменению землепользования в данном районе посредством детальных планировок.

Иллюстрация 11. Выписка из карты общей планировки г. Нарвы. Квартал малых жилых зданий, расположенный в районе Пяхклимяэ.

Садовые товарищества, которые находятся в районах Суттхоффа, Сийвертси и Пяхклимяэ – сады «Мебельщик», «Речной», и «Юбилейный» - и садовые товарищества в районе Веэкулгу рассматриваются в качестве перспективных районов малой жилой застройки.

В Нарве имеется некоторая потребность в новых домах на одну-две семьи (см. Приложение 4. *Понятия, связанные с жилыми домами*), и по этой причине резервные земли под застройку малыми жилыми домами

предусмотрены в районах Сийвертси, Суттхоффа, Пяхклимяэ, Паэмурру, Крезнхольми и Везкулгу (см. точнее главу 3.4. Значение резервных земель).

2.2.4.1 Зоны квартирных домов

Районы города, в которых расположены описываемые территории: Солдино, Кересе, Пяхклимяэ, Калеви, Крезнхольми, Йоаору, Старый город. Два грунта под квартирной застройкой, расположенные в районе Суттхоффа, являются исключением, в этом районе планирование новых квартирных зданий не разрешено.

Основные целевые назначения территории: земля под застройку квартирными домами, резервная земля под застройку квартирными домами, земля под застройку рядными домами; на земле под застройку квартирными домами, на резервной земле под застройку квартирными домами и на земле под застройку рядными домами могут второстепенным целевым назначением может быть коммерческая земля, резервная коммерческая земля, земля под застройку зданиями общего пользования, резервная земля под застройку зданиями общего пользования, зеленая зона, дорожное полотно и производственная земля (для подстанций или технопарков)

Тип застройки: разрешено строительство домов высотой до девяти этажей и рядных домов высотой до двух этажей (в т.ч. цокольный этаж). Строительство более высоких зданий должно быть обосновано с архитектурной точки зрения и в аспекте планировки (береговой ориентир, высота окружающих зданий и т.п.) и может осуществляться только на основании детальной планировки, охватывающей весь квартал, в которой, помимо права на строительство зданий, также должна быть решена проблема парковки жителей и гостей, озеленения, подъезды и т.п. Инициирование детальной планировки зданий выше 16 этажей может осуществляться в порядке исключения на основании архитектурного конкурса - в этом случае детальная планировка вносит изменения в общую планировку, будет инициирована в том случае, если Нарвская Городская управа посчитает работу победителя пригодной, и в качестве зоны планирования будет определен весь квартал, чтобы решить проблему подъездов, парковки, озеленения и т.п..

Требования к размеру грунтов: размер грунта под квартирную застройку должен быть аналогичным размерам грантов соседних квартирных домов; в отношении грунта, необходимого для строительства рядных домов, действует следующая минимальная площадь грунта: количество секций $\times 0,5 \times 1000 \text{ м}^2$;

Максимальный разрешенный % полной застройки: 70%.

Минимальный требуемый % озеленения: 15%.

Требования к парковке: Проблема парковки должна быть разрешена в пределах грунта.

Правила строительства ограждений: как правило, квартирные здания не разрешается огораживать забором, при необходимости обоснование строительства ограждения должна быть разъяснена в детальной планировке. В качестве исключения на основании схемы или проекта, согласованных с Департаментом архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы можно оградить игровую площадку, которая находится на том же грунте, что и квартирное здание, оградой высотой до 1 м. Решение об установке ограждения должно быть предоставлено в составе проекта квартирнного здания.

Следующие принципы действуют в отношении всех квартирных и рядных домов, которые находятся за пределами территорий застройки, имеющих историческое/архитектурное значение, а также в районе Старого города за пределами территории, которую охватывает «Общая планировка района Старого города г. Нарвы».

При планировании и проектировании новых жилых зданий следует учитывать, чтобы:

- тип здания подходил к типу застройки конкретного района. В качестве основания для оценки пригодности следует составить эксклюзивный проект

здания вместе с изображениями 3D или макетом до того, как будет принято решение об инициировании детальной планировки. На основании эскиза и визуализации будет сформирована точка зрения городской управы и при необходимости представлены архитектурные требования для уточнения проекта здания. Критерием оценки является пригодность здания с точки зрения эстетики и объема для конкретного места (основанием является, помимо состояния в настоящий момент, также планировки, утвержденные для данной территории, и проекты, составляемые в отношении застройки окрестностей, или уже полученные разрешения на строительство);

- выбранный тип здания и тип застройки должен был в соответствии со зданиями, расположенными по соседству. Возле домов на одну семью или дач запрещено строить квартирные дома выше уже имеющихся зданий больше, чем на один этаж. Непосредственно на грунте, расположенном возле дома на одну семью или через дорогу от него, запрещено строить здания выше трех этажей. Между квартирным зданием выше трех этажей и домом на одну семью должны располагаться сдвоенные жилые дома, рядные дома или двухэтажные квартирные дома;
- существующие квартирные районы можно уплотнять новыми квартирными домами только посредством детальной планировки;
- квартирные районы целесообразно в целях улучшенного использования городского пространства уплотнять в квартале между улицами Выйду-Крезнхольми-Кересе и в квартале между улицами Выйду-Мыйза-Партизани-Кересе;
- на запланированном грунте или грунтах была предусмотрена игровая площадка (если на грунте не вмещается игровая площадка, разработчику квартирному зданию следует указать, какая игровая площадка будет обслуживать строящееся здание и при необходимости обеспечить на основании заключенного с городом договора расширение или обновление этой площадки).

При перестройке квартирных домов следует выполнять следующие условия:

- балконы и фасад здания можно менять только на основании согласованного проекта всего фасада здания. Если изменениям сопутствуют пристройки или изменение внешнего вида фасада, строительную деятельность можно осуществлять только на основании разрешения на строительство;
- застекление балконов разрешено только на основании проекта, согласованного с городской управой таким образом, чтобы для пристройки балконов ко всему зданию существовал один вариант решения. После этого застекление балконов можно проводить для всего здания сразу или по квартирах, исходя из согласованного решения ;
- коммерческие площади (подвальные магазины), которые находятся в подвалах квартирных домов, рекомендуется ликвидировать. Для продолжения деятельности в таких магазинах следует обеспечить маркировку магазина на фасаде здания, с учетом типа застройки и конкретного района, а также обозначить место парковки для гостей магазина. Вместо подвальных магазинов в квартирных районах

целесообразно построить небольшие магазины или торговые центры на коммерческих землях, предусмотренных общей планировкой.

Квартирное здание или рядный дом или другое здание, соответствующее их признакам, можно проектировать только на грунте, предусмотренном для этих целей детальной планировкой. В дальнейшем следует в детальных планировках определять тип земли, соответствующий конкретному зданию. Например, землю, предназначенную для строительства рядных домов, следует определить как землю под застройку рядными домами, землю, предназначенную для строительства квартирных домов, - как землю под застройку квартирными домами и т.д. Также следует установить в детальной планировке, разрешено ли строительство рядных домов на земле, предназначенной под застройку квартирными домами, или на земле, предназначенной под застройку рядными домами - строительство сдвоенных домов или других зданий с двумя квартирами или строительство домов на одну семью. Если соответствующее положение отсутствует, не разрешается менять тип здания при реализации планировки без составления новой детальной планировки.

2.2.4.2 Зоны малых жилых домов

Районы города, в которых расположены описываемые территории: *Крезнхольми, Пазмуру, Пяхклимяэ, Суттхоффа, Везкулу, Сийвертси.*

Основные целевые назначения территории: *земля под застройку малыми жилыми домами, резервная земля под застройку малыми жилыми домами, дорожное полотно, зеленая зона и производственная зона (только для технических сооружений, обслуживающих жилую зону, например, насосные помещения, подстанции и т.д.).*

Тип застройки: *на земле под застройку малыми жилыми домами могут находиться дома для одной или двух семей (только в том случае, если такие здания уже были построены, или их строительство было определено детальной планировкой). На земле под застройку малыми жилыми домами нельзя планировать единичные коммерческие здания или крупные квартирные здания (рядные дома или многоэтажные здания и т.д.). На земле под застройку малыми жилыми домами запрещено планирование бревенчатых домов и их строительство (см. дополнительно главы 2.2.4.3 и 2.2.4.4 о дачах и гаражах).*

Требования к размеру грунтов: *см. главу 2.2.4.2.1.*

Максимальный разрешенный % полной застройки: *на грунте для дома на одну семью – до 20%. На грунте для здания на две семьи и других зданий на две квартиры – до 25%.*

Минимальный требуемый % озеленения: *50%.*

Требования к парковке: *Парковка должна быть запланирована в пределах грунта. При проектировании здания и составлении плана грунта следует учитывать, чтобы парковка гостей была организована таким образом, чтобы блокировали улицы и не тормозили движение. Например, парковка может быть во дворе, на газоне между двором и дорогой и т.п., однако при этом парковка не должна нарушать зеленую зону.*

Правила строительства ограждений: *возле жилого здания не разрешается строить непрозрачные ограды высотой более 1,5 м, за исключением необходимости в строительстве подобных оград для снижения уровня шума. Все ограды выше 1,5 м с фундаментом и массивными конструкциями разрешено строить или с письменного согласия городского правления, или на основании строительного проекта. Сетчатые ограды с легкой конструкцией можно устанавливать без дополнительного разрешения.*

Все ограды для обеспечения уборки снега должны находиться со стороны улицы от края дорожного покрытия минимально на расстоянии 2 м. С той стороны, с которой грунт не граничит с улицей, ограду, как правило, нужно строить на границе грунта. Строительство

ограды в пределах грунта разрешено на крупных земельных участках – в этом случае ограда может находиться непосредственно вокруг территории двора здания. Ограды на берегу должны обеспечивать возможность использования прибрежной тропы (для этого следует предусмотреть ворота или расположить ограду со стороны прибрежной тропы на ширину прибрежной тропы в направлении входа на грунт).

При строительстве оград на границе грунта следует учесть окружающие условия. При строительстве оград вокруг частных домов следует придерживаться сформировавшихся традиций. Желательно, чтобы у деревянных домов была деревянная ограда. Вокруг каменных домов можно возводить ограду как из камня, так и из дерева или металла или же комбинировать разные типы оград между собой. Сетчатую ограду рекомендуется использовать между грунтами, со стороны улицы желательно построить более представительную ограду.

При застройке жилого района с количеством грунтов более трех, согласно детальной планировке, разработчик обязан до выдачи разрешений на строительство построить подъездные дороги и коммуникации.

На землях под застройку малыми жилыми домами, а также на резервных землях под застройку малыми жилыми домами, как правило, после утверждения общей планировки можно проектировать только дома для одной семьи. Строительство домов для двух семей разрешено прежде всего на территориях, которые находятся между домами для одной семьи и рядными домами или квартирными зданиями, если в утвержденной ранее детальной планировке на устанавливалось иное. В иных случаях решение о разрешении строительства домов на две семьи принимает Департамент архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы на основании эскиза детальной планировки.

Если в проекте, представленном с целью ходатайства о получении разрешения на строительство, имеются признаки, указывающие на иной тип зданий, помимо дома на одну семью или две семьи, при планировании и проектировании следует исходить из здания соответствующего типа, которое определено в настоящей общей планировке (см. Приложение 4).

Если действующей или составляемой детальной планировкой на грунте, предназначенном под застройку домом на одну семью или две семьи, предусмотрено строительство больше одного здания, на грунте можно строить одно жидкое здание и вспомогательные здания в количестве на одно меньше, чем указано в детальной планировке, за исключением случаев, когда в детальной планировке указано иное. Такое требование действует, чтобы избежать использования запланированных вспомогательных зданий в качестве жилых зданий. Число жилых зданий, строящихся согласно детальной планировке, не может превышать число зданий, разрешенное планировкой, т.к. в этом случае можно превысить предел выносливости окружающей среды в данном регионе или перегрузить существующую инфраструктуру.

Здание на две семьи или другое здание с числом квартир более двух можно проектировать только на грунте, предусмотренном для этих целей детальной планировкой. В дальнейшем в детальных планировках следует определять тип земли, соответствующий конкретному типу здания. Например, землю, предназначенную для строительства дома на одну семью, необходимо определить в качестве земли под застройку домом на одну семью, землю,

предназначенную для строительства дома на две семьи – как землю под застройку домом на две семьи и т.д.²³

При формировании жилой зоны с количеством грунтов более пяти следует обеспечить, чтобы как минимум 10% от области, охваченной детальной планировкой, осталось землей общего пользования (за исключением земли, предусмотренной для транспорта и передвижения). Условия использования и обслуживания земли общего пользования оговариваются с владельцем земли в договоре, заключаемом до утверждения детальной планировки.

При проектировании и строительстве малых жилых домов на основной территории г. Нарвы рекомендуется отдавать предпочтение натуральным материалам (дерево, камень, бетон, металл, черепица, фальцовочная жесть). Следует избегать использования материалов, имитирующих натуральные материалы (пластиковая обшивка, пластиковые окна и т.д.). Также предпочтение отдается индивидуальным проектам или типовым проектам, подходящие для конкретного места, т.е. учитывающим стиль, высоту и специфику окружающих зданий.

Изменения в распределении фасада и материалах покрытия имеющихся малых жилых зданий, а также перестройку сезонных зданий (обозначения ES, ESR на карте общей планировки²⁴) в здания для круглогодичного использования следует согласовывать с Департаментом архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы до подачи ходатайство о выдаче разрешения на строительство. Запрещено покрытие фасадов малых жилых домов этернитом, профильной жестью или другими кровельными материалами (если у здания имеется такая кровля, её следует снять. Это следует сделать при первой возможности, однако не позднее выдачи разрешения на строительство здания).

При проектировании зданий на уже застроенной территории следует в одном районе или жилом квартале использовать ограниченное количество скатов крыши и цветовых тонов крыши (например, за один раз 45° и 30°, точные разрешенные размер скатов крыши и выбор цветовых оттенков следует определить детальной планировкой). В отношении домов, строящихся рядом, следует избегать очень маленьких различий в скатах крыши (например, 45° и 50° или еще более незначительные различия) или большого углов наклона крыши, а также больших различий в окраске дома, т.к. это будет производить общее впечатление несимметричности и непродуманности.

Поскольку изменение распределения окон является изменением формы оградительных конструкций строения, при замене окон необходимо соблюдать существующее распределение окон (ширина рамы окна и т.д.). Распределение окон можно менять только на основании проекта, согласованного с Департаментом архитектуры и городского планирования

²³ Для обозначения типа жилого здания город составляет отдельную инструкцию, в которой даются рекомендации относительно соответствующего обозначения каждого типа жилых зданий, чтобы гарантировать единый стиль оформления в городе.

²⁴ Первоначальное восстановление фасада согласно проекту можно проводить без разрешения на строительство.

Нарвской Городской управы, и разрешения на строительство во всем здании одновременно, не нарушая при этом внешний вид здания.

В деревянных зданиях²⁵ не рекомендуется использовать пластиковые окна, а также жестяную и пластиковую обшивку. Это может нарушить режим влажности здания и возникнет «синдром больного здания»²⁶.

Прочие архитектурные и строительные дополнительные условия, действующие в отношении зданий, в т.ч. площадь, отведенная под строительство, определяется датальной планировкой или условиями проектирования. В детальной планировке также следует определить разрешенное число подземных этажей.

Для строительства небольших строений необходимо письменное согласие городской управы, за исключением случаев, когда ведется строительство небольшого здания площадью до 20 м² и об этом информируется городская управа в соответствии с «Законом о строительстве». На использование небольшого здания не требуется разрешение, если оно используется для проживания.

2.2.4.2.1 Требования к размеру грунта под малыми жилыми домами и местоположению зданий

Общей планировкой в г. Нарве устанавливаются минимальные разрешенные размеры грунтов под строительство новых домов на одну семью или земельных единиц. В значении общей планировки, новым жилым грунтом является грунт, который образовывается после утверждения настоящей общей планировки. Невозможно выдать права на строительство на грунте, меньше разрешенного, за исключением случаев, когда грунты размером меньше разрешенного образованы на основании утвержденных ранее детальных планировок, или если речь идет о реконструкции уже существующего жилого здания. Для ходатайства о получении права на строительство следует объединить небольшие грунты или составить для их застройки детальную планировку, в которой будут содержаться обоснования для внесения изменений в общую планировку.

Минимальный размер земельной единицы или грунтов для строительства дома на одну семью на земле под застройку домом на одну семью или резервной земле под застройку домом на одну семью составляет 800 м². Минимальный размер грунтов, образуемых планировкой и необходимых для строительства сдвоенных домов на земле под застройку малым жилым домом или резервной земле под

²⁵ В качестве деревянного жилого здания рассматриваются деревянные конструкции и здания с деревянным фасадом;

²⁶ «Синдромом больного здания» называется явление, вызванное нарушениями в естественном режиме влажности в здании, т.к. этому может сопутствовать появление плесневых грибов или различных нездоровых выделений из строительных материалов. Споры плесневых грибов способствуют распространению заболеваний дыхательных путей и вызывают аллергию. Дополнительные расходы, вызванные плохим качеством воздуха, могут быть приблизительно равны сумме расходов на отопление здания. В деревянных зданиях влажность в конструкциях может вызвать загнивание конструкций здания, что может привести к непригодности здания к использованию.

застройку малым жилым домом составляет 1600 м². В отношении дач см. главу 2.2.4.3, а в отношении гаражей – главу 2.2.4.4.

Грунты, образованные на основании детальной планировки, нельзя делить на более маленькие участки без составления новой детальной планировки, за исключением случаев, когда выполнен минимальный размер жилого грунта и вторая часть разделенного участка определяется в качестве земли общего пользования или дорожного полотна или земель для строительства технических строений, обслуживающих жилой район (например, подстанция, насосное помещение и т.п.).

Жилые здания и вспомогательные пристройки к ним нельзя строить ближе 5 м от границы грунта, за исключением случаев, когда детальной планировкой установлено иное.

2.2.4.2.2 Условия изменения высоты поверхности грунта под жилой застройкой

Изменение высоты поверхности грунта, в случае, если этому сопутствует изменение режима ливневых вод, можно осуществлять только на основании проекта, согласованного с Департаментом архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы.

Для переноса поверхности грунта ближе, чем на 5 м к соседнему грунту и более 0,5 м по сравнению с соседним грунтом следует составить проект вертикального планирования, который следует согласовать с соседями до его согласования в Департаменте архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы.

2.2.4.2.3 Общие условия высоты индивидуальных домов на одну семью

Максимальной высотой дома на одну семью в г. Нарве считается 8,5 м от поверхности земли, если в утвержденной детальной планировке или уже утвержденном проекте дома не установлено иное.

2.2.4.3 Сезонные жилые постройки и дачи

Районы города, в которых расположены описываемые территории: *Ольгина, Кудрукюла, Электрияама (садоводческие товарищества «Огонёк» и «Ивушка»).*

Основные целевые назначения территории: *земля под застройку сезонными зданиями, резервная земля под застройку сезонными зданиями, земля под застройку малыми жилыми зданиями, резервная земля под застройку малыми жилыми зданиями.*

Тип застройки: *на одном грунте разрешается строить максимально вспомогательных или небольших здания. Жилые здания, дачи и садовые домики и окружающие их вспомогательные здания нельзя строить ближе 5 м от границы грунта, если действующей детальной планировкой не предусмотрено иное. Максимальная высота сезонных жилых зданий, садовых домиков и дач может быть не более 7,5 от поверхности земли, если детальной планировкой не предусмотрено иное.*

Требования к размеру грунтов: *минимальная разрешенная площадь одного грунта составляет 1000 м². Существующую территорию под жилой или приносящей доход от обработки земли постройкой размеров менее 600 м² не разрешается застраивать после утверждения настоящей планировки каким-либо иным образом, кроме как одним небольшим строением площадью менее 20 м², на строительство которого должно быть письменное*

разрешение Департамента архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы. Незастроенную земельную единицу размером менее 600 м² можно и дальше использовать в незастроенном виде в целях занятий садоводством.

Максимальный разрешенный % полной застройки: *в отношении грунта под сезонной постройкой, садовым домиком, дачей, небольшим строением и домом на одну семью – максимально 20 %.*

Минимальный требуемый % озеленения: *70%. (в т.ч. часть полей и фруктовых деревьев садовой земли)*

Требования к парковке: *Парковка (в т.ч. для гостей) должна быть предусмотрена в пределах грунта. При проектировании здания и составлении плана грунта необходимо учитывать, чтобы парковка, необходимая для использования всего грунта, была организована таким образом, чтобы она не блокировала улицы и не препятствовала движению.*

Правила строительства ограждений: *разрешено строить прозрачные ограды высотой до 1,5 м. Ограды можно строить только вдоль границы грунта, за исключением случаев, когда граница грунта находится ближе 2 м от обочины дороги. В этом случае следует расположить ограду минимум на расстоянии 2 м от края дорожного покрытия.*

Без детальной планировки запрещена перестройка дач в круглогодичные жилые дома. При проектировании садового домика и дачи, а также при их строительстве рекомендуется отдавать предпочтение натуральным материалам (дерево, камень, бетон, металл, черепица, фальцованная жель). Рекомендуется избегать использование материалов, имитирующих натуральные (платиковая обшивка, пластиковые окна и т.д.). В бревенчатых домах рекомендуется выбирать тон окна в соответствии с цветом всего здания. При перестройке сезонных построек в небольшие жилые дома для круглогодичного проживания запрещено покрывать фасад здания кровельными материалами (если у здания имеется такая кровля, её следует уделить в ходе перестройки)

При перестройке сезонных построек в жилые дома для круглогодичного проживания владелец должен обеспечить подсоединение к общей сети водоснабжения и канализации и электросети за свой счет или построить бытовые колодцы, колодцы для сбора сточных вод или биологические очистные сооружения, водные и канализационные трассы, трассы связи и/или электротрассы и линии до выдачи разрешения на строительство. Также владелец сезонных зданий и дач должен сам обеспечить отвод ливневых вод в поверхность почвы или реку Нарву, в зависимости от местоположения сезонной постройки в г. Нарве.

2.2.4.4 Гаражи

Районы города, в которых расположены описываемые территории: *Солдино, Пяхклимяэ, Калеви, Кулгу, Паэмурру, Креэнхольми.*

Основные целевые назначения территории: *земля под застройку гаражами, резервная земля под застройку гаражами*

Тип застройки: *определяется детальной планировкой.*

Требования к размеру грунтов: *определяется детальной планировкой.*

Максимальный разрешенный % полной застройки: *определяется детальной планировкой.*

Минимальный требуемый % озеленения: *определяется детальной планировкой.*

Требования к парковке: *Парковка должна быть предусмотрена в пределах грунта. При использовании гаража следует учитывать, что автомобиль нужно парковать таким образом, чтобы он не блокировал улицы и не препятствовал движению.*

Правила строительства ограждений: *определяется детальной планировкой.*

Расположение гаражных комплексов считается подходящим возле железной дороги и в малозначительных местах городского пространства (например, вдали от архитектурных памятников). Для гаражных комплексов, которые находятся в неподходящих местах и в долгосрочной перспективе подлежат ликвидации, на карте общей планировки г. Нарвы предусмотрены новые целевые назначения (см. значение резервирования земли в главе 3.4):

- в районе Старого города по адресу ул. Пушкина 32а, где гаражный комплекс находится в ценном с исторической точки зрения городском районе в центре города возле одной из главных улиц города и вдали от квартирных зданий. Более подходящее целевое назначение земли – коммерческая или социальная земля;
- в районе Йоаору по адресу ул. Вакзали 5, где местоположение гаражного комплекса является неподходящим, т.к. он расположен в непосредственной близости от архитектурного памятника – Нарвского Воскресенского Кафедрального Собора. Более подходящее целевое назначение земли – коммерческая или социальная земля или зеленая зона;
- в районе Крезнольми по адресу ул. Калда 18 и 22, а также ул. Козе 20 и 22, где крупные городские комплексы находятся в живописном месте на берегу реки, в прибрежной пограничной полосе и в непосредственной близости от архитектурного ансамбля Кренгольмской мануфактуры, имеющего архитектурную ценность. Более подходящее целевое назначение земли – социальная земля или зеленая зона.

2.2.5 Условия использования коммерческой и социальной земли, а также земли общего пользования и условия планирования строений на этих землях. Условия планирования коммерческих строений на резервной земле, предназначенной для строительства зданий в предпринимательских целях

Районы города, в которых расположены описываемые территории: Пяхклияэ, Калеви, Кересе, Солдино, Йоаору, Старый город, Суттхоффа, Креэнхольми, Пазмурру, Кулгу.

Основные целевые назначения территории: коммерческая земля, резервная коммерческая земля, земля под застройку зданиями общего пользования, резервная земля под застройку зданиями общего пользования, дорожная территория.

Тип застройки: определяется детальной планировкой, исходя из местоположения здания в и городском пространстве и с учетом высоты соседних зданий, функции землепользования и общего впечатления городского пространства в конкретном месте.

Требования к размеру грунтов: определяется детальной планировкой, исходя из функции здания.

Максимальный разрешенный % полной застройки: определяется детальной планировкой, исходя из специфики здания. В случае социального здания или здания общего пользования рекомендуется процент полной застройки до 50%, при необходимости эту величину можно увеличить детальной планировкой.

Минимальный требуемый % озеленения: как правило, на грунте коммерческого здания не менее 10%, в отношении социальных зданий и зданий общего пользования, как правило, не менее 25%. В детальной планировке можно предусмотреть исключения вместе с указанием соответствующего обоснования и описанием возможности дополнительного озеленения в другой части городского пространства.

Требования к парковке: Парковка должна быть предусмотрена в пределах грунта. При использовании коммерческой земли следует учитывать, чтобы все транспортные средства могли припарковаться таким образом, чтобы они не блокировали улицы и не мешали движению. Использование общественной улицы для складирования товара или парковки следует согласовать с Департамента архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы.

Правила строительства ограждений: необходимость в возведении ограждений указывается и обосновывается в детальной планировке. Решение о возведении ограды необходимо указать в составе проекта коммерческого, социального зданий и/или здания общего пользования. Сооружение ограждения вокруг существующего коммерческого, социального здания и/или здания общего пользования должно осуществляться на основании проекта, согласованного с городской управой.

Планирование новых коммерческих, социальных зданий и/или зданий общего пользования, как правило, осуществляется на основании только лишь детальной планировки. Детальная планировка для таких новых зданий, общая площадь которых не превышает в общей сложности 20 м², и/или если для обслуживания коммерческой земли не требуется более 3 парковочных мест.

При составлении и проектировании детальных планировок новых коммерческих зданий следует дать оценку изменению ситуации в окружающей среде в связи с планируемой деятельностью, спецификой обслуживающего транспорта и т.п. В детальных планировках следует в соответствии с «Законом о планировании» обозначать строения, при составлении строительных проектов которых необходимо провести оценку воздействия на окружающую среду. Реконструкция существующих коммерческих и производственных зданий разрешена на основании проекта без детальной планировки в их прежних объемах.

Реконструкция коммерческих, социальных зданий и зданий общего пользования разрешена без детальной планировки, если в ходе реконструкции площадь, предназначенная под застройку, не увеличится больше, чем на 33% от существующей площади, и если не возникнет необходимости сооружения более 30 парковочных мест возле здания.

При планировании коммерческих земель и резервных коммерческих земель, а также при планировании возможных прочих коммерческих объектов, не запланированных в общей планировке, следует соблюдать следующие принципы:

- тип здания должен подходить к типу застройки конкретного района или являться необходимым для обслуживания района (например, магазин в районе малых жилых домов, детский сад и т.п.). В качестве основания для оценки пригодности следует составить эскизный проект здания вместе с изображениями 3D или макетом до того, как будет принято решение об иницировании детальной планировки. На основании эскиза и визуализации будет сформирована точка зрения городской управы и при необходимости представлены архитектурные требования для уточнения проекта здания. Критерием оценки является пригодность здания с точки зрения эстетики и объема для конкретного места (основанием являются, помимо состояния в настоящий момент, также планировки, утвержденные для данной территории, и проекты, составляемые в отношении застройки окрестностей, или уже полученные разрешения на строительство);
- в детальной планировке необходимо дать оценку озеленению, указать сохраненные зеленые зоны согласно плану, уточнить минимальный процент озеленения грунта под коммерческой застройкой и указать точное местоположение и необходимое количество парковочных мест и их расположение;
- рекомендуется расположить коммерческое здание возле улицы таким образом, чтобы обслуживающие его складские территории и парковки находились в задней части здания или между планируемой коммерческой застройкой. В этом случае на улице сформируется единая строительная линия, и ритм зданий, и складирование товаров и прочая деятельность не будет видна с улицы;
- возле коммерческих зданий, предлагающих услуги гостям в количестве больше 30 человек или зданий, ориентированных на общественные услуги (например, отели, мотели, торговые центры, кинотеатры, театры, концертные залы, музеи и т.п.) необходимо предусмотреть возможности для парковки автобусов;
- парковка, обслуживающая коммерческую землю (в т.ч. складирование товаров, парковка посетителей и т.п.), должна быть предусмотрена в пределах грунта. Исключения можно сделать в центральном районе (см. главу 2.2.3.1) или в случае, если не менее 35% от используемой поверхности коммерческого здания ориентировано на выполнение социальных функций;
- в зданиях, построенных на коммерческой земле, нельзя устанавливать квартирную собственность, если это не предусмотрено детальной планировкой. Также на коммерческой земле не разрешается стоять здания, выполняющие независимую жилую функцию (в т.ч. здания

типа общежития или здания, предлагающие услуги долговременного размещения, т.е. сроком более, чем на один год), если это не предусмотрено детальной планировкой. При организации парковки возле здания соответствующего типа следует исходить из требований, предъявляемых к жилым зданиям;

- обеспечить подведение техносетей к зданиям или строениям до выдачи разрешения на строительство в соответствии с требованиями подглавы главы 2.7.

2.2.6 Условия планирования производственных зданий на производственной земле и резервной земле, предназначенной для строительства зданий в предпринимательских целях

Районы города, в которых расположены описываемые территории: *Электрияма, Солдино, Кулгу, Крезнольми, Кересе, Сийвертси (очистная станция для сточных вод), некоторые единичные производственные территории расположены в Старом городе и районах Суттхоффа, Калеви, Йоаору и Везкулгу.*

Основные целевые назначения территории: *производственная земля, резервная производственная земля, резервная земля под коммерческими строениями (предпринимательство), коммерческая земля, дорожное покрытие, зеленая зона (защитное озеленение, скверы между зданиями и т.д.).*

Тип застройки: *В районах Электрияма, Кулгу, Везкулгу в соответствии с решением общей планировки промышленного района г. Нарвы. В других местах следует определять точный способ застройки в детальной планировке.*

Требования к размеру грунтов: *В районах Электрияма, Кулгу, Везкулгу в соответствии с решением общей планировки промышленного района г. Нарвы. В других местах следует определять точный размер грунта в детальной планировке (за исключением грунтов, предусмотренных под технические сооружения, например, подстанции, насосные станции и т.д., в этом случае можно определить размер грунта также по согласованию с Департаментом архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы).*

Максимальный разрешенный % полной застройки: *В районах Электрияма, Кулгу, Везкулгу в соответствии с решением общей планировки промышленного района г. Нарвы. В других местах следует определять точный размер грунта по согласованию детальной планировки на стадии эскиза с Департаментом архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы. Департамент имеет право установить максимальное процентное ограничение полной застройки, присваивая исходное задание детальной планировке.*

Минимальный требуемый % озеленения: *В районах Электрияма, Кулгу, Везкулгу в соответствии с решением общей планировки промышленного района г. Нарвы. В других местах минимально 10%. При составлении детальной планировки следует учитывать, чтобы буферная зона, необходимая для здания или строения, или защитное озеленение санитарно-охранной зоны находилось на участке или на земельной единице, принадлежащей тому же владельцу. Департамент имеет право установить минимальное процентное ограничение в отношении требуемого озеленения.*

Требования к парковке: *Парковка должна быть предусмотрена в пределах участка. При использовании коммерческой земли следует учитывать, чтобы все транспортные средства могли припарковаться таким образом, чтобы они не блокировали улицы и не мешали движению. Использование общественной улицы для складирования товара или парковки следует согласовать с Нарвской Городской управой.*

Правила строительства ограждений: *Необходимость в возведении ограждений должна быть обоснована в детальной планировке. Решение о возведении ограждений необходимо представить в составе проекта по строительству производственного здания. Возведение ограждений для существующих производственных зданий осуществляется на основании проекта, согласованного с городской управой. Вокруг производственных зданий и строений*

разрешается возводить непрозрачные дощатые заборы, если это необходимо для изоляции шума и обеспечения безопасности. Ограду, предназначенную для изоляции шума, необходимо установить как можно ближе к источнику шума и по возможности соорудить между оградой и общественной дорогой или соседними территориями высокую зеленую цоны, скрывающую ограду.

При составлении решения общей планировки были учтены следующие цели города: развитие предпринимательства и создание благоприятной экономической среды. Резервные земли производственной земли запланированы в районах Электриями, Солдино и Кулгу, где в долгосрочной перспективе следует сосредоточить единичные производственные здания из расонов Старого города (за исключением территории порта), Суттхоффа, Пяхклимяэ, Калеви, Кересе и Паэмуруу (см. «*Общая планировка промышленного района г. Нарвы*»).

Существующие производственные территории и новые промышленные территории (в т.ч. резервная земля для коммерческих зданий (предпринимательство), если на ней хотят построить производственные строения) зарезервированы для производственной деятельности различных типов: промышленности, производства, безвредного для окружающей среды, строительства складских помещений и других производственных строений, а также обслуживающих их строений и инфраструктуры. Для обеспечения разностороннего развития производственных территорий на них разрешается строить как торговые, обслуживающие, так и офисные здания. При резервировании производственных территорий учтено, чтобы на зарезервированной территории вместились область воздействия, связанная с производством (в т.ч. защитное озеленение), и чтобы воздействие на окружающую среду, сопутствующее реализации решения планировки, не выходило далеко за пределы производственной территории.

Для создания возможности расширения существующих производственных предприятий и строительства новых производственных предприятий при резервировании территорий важным фактором является совместимость с окружающей средой и достижение по возможности минимального загрязняющего эффекта в отношении окружающей среды, а также удобное расположение этих территорий в отношении дорог, техносетей и жилых районов. Были выбраны территории, где производственная деятельность меньше всего влияет на жилые районы и согласуется с требованиями охраны окружающей среды. Выбранные территории отображены на *карте общей планировки*. При этом отображение производственной земли или резервной производственной земли на территории «*Общей планировке промышленного района г. Нарвы*» в настоящей общей планировке является иллюстративным.

При составлении и проектировании детальных планировок новых производственных зданий следует дать оценку изменению ситуации в окружающей среде и опасности, которую объект представляют для окружающей среды, исходя из планируемой деятельности, специфики обслуживающего транспорта и т.п. В условиях детальных планировок, имеющих отношение к окружающей среде, следует в соответствии с «*Законом о планировании*» обозначать строения, при составлении строительных проектов которых необходимо провести оценку воздействия на

окружающую среду. В условиях, связанных с окружающей средой, нужно при необходимости также отображать ограничения на производственную деятельность (временное ограничение, ограничение нагрузки загрязнений и т.д.) и при необходимости предоставить обзор схемы запланированного перемещения опасных грузов. Реконструкция существующих производственных зданий разрешена на основании проекта без детальной планировки.

Целью города Нарвы является развитие производственной деятельности, безвредной для окружающей среды²⁷. Предпринимательство развивается прежде всего в результате спроса, который возникает на рынке, однако вмешательство города является важным фактором в том случае, когда развитие производственной деятельности начинает представлять опасность для природной и/или жилой среды в городе.

При введении в эксплуатацию производственных территорий, предусмотренных настоящей общей планировкой, следует гарантировать, чтобы к новым грунтам имелся доступ с городских улиц.

При использовании производственных земель и резервных земель под производственные земли следует соблюдать следующие принципы:

- для инициирования детальной планировки следует составить эскиз, из которого должно выясниться расположение зданий и строений, а также специфика производственной деятельности. Если, исходя из эскиза, можно будет предположить возможное наличие существенного воздействия на окружающую среду, городская управа имеет право потребовать стратегической оценки воздействия на окружающую среду помимо детальной планировки;
- в детальной планировке следует определить минимальный % озеленения земельной единицы;
- при составлении детальной планировки следует разделить земельную единицу на зеленые зоны, которые должны будут выполнять функцию буферных поясов. Если производственная территория примыкает к жилой территории, следует запланировать на производственной территории, ближе к жилой зоне, оборудование зеленой буферной зоны;
- производственное здание следует расположить по отношению к улице таким образом, чтобы обслуживающие его складские площадки и парковки находились со стороны улицы и располагались между планируемой производственной застройкой (в этом случае производственное здание будет служить в качестве изоляционного щита, скрадывающего шум движения транспортных средств на территории грунта);

²⁷ Производство, безвредное для окружающей среды, представляет собой последовательное интегрированное применение стратегии, безвредной для окружающей среды, в производственных процессах, продуктах и предложении услуг, с целью повышения эффективности и снижения рисков для людей и окружающей среды. Безвредное для окружающей среды производство можно применять в промышленных процессах (Программа UNEP – ООН, направленная на охрану окружающей среды).

- ограду для изоляции шума следует установить как можно ближе к источнику шума. Если возможно, следует оборудовать (высокую) зеленую зону, скрывающую шумоизоляционную ограду, между шумоизоляционной оградой и общественной дорогой или соседними территориями;
- в составе детальной планировки должны быть отображены, исходя из специфики планируемой производственной деятельности, конкретные и обстоятельные условия, действующие в отношении окружающей среды, которые могут создать базу для проверки более позднего проектирования и строительства (в т.ч. должны быть отображены требования относительно разрешенного уровня шума, загрязнения воздуха, опасности распространения запаха, опасность серьезных несчастных случаев, схемы перемещения опасных или крупногабаритных грузов по территории и за её пределами и т.п.);
- в городе Нарве на производственных территориях (за исключением производственных земель, которые уже находятся в использовании, а также транспортных земель, где соответствующая деятельность уже разрешена на основании действующей детальной планировки, соответствующего всем необходимым требованиям проекта или было выдано разрешение на использование и прочие законные разрешения и где уже можно продолжать эту деятельности на условиях, приведенных в этих разрешениях) не разрешено проведение мероприятий, перечисленных в части 1 статьи 6 «Закона об оценке воздействия на окружающую среду и системе экологического менеджмента» (RT I 2005, 15, 87; 2006, 58, 439; 2007, 25, 131; 2008, 34, 209; 2009, 3, 15, 2010, 8, 37);
- кроме того, на производственной территории и резервной производственной территории (а при изменении общей планировки также на возможных других производственных территориях) не разрешается строить химическое производство (за исключением складов для хранения продуктов бытовой химии иди предприятий, занимающихся производством бытовой химии, при условии, что количеству находящихся на хранении веществ не сопутствует повышение уровня риска вероятности возникновения серьезных происшествий) и химических терминалов, а также прочих предприятий, деятельность которых вызывает загрязнение воздуха, вибрацию, неприятный запах, высокий уровень риска для окружающей среды и прочие проблемы;
- до выдачи разрешения на строительство обеспечить подводку техносетей к зданиям и строениям, в соответствии с требованиями подглав главы 2.7.

Поскольку город обязан обеспечить сохранение качества жилой среды в жилых районах, следует при выборе местоположения нового производственного здания, а также в ходе строительства зданий на производственной территории соблюдать буферные зоны, перечисленные в таблице 3 в статье 4.1.4.

2.2.7 Кладбища и места захоронения домашних животных

Исторические кладбища Нарвы расположены в северной части в районах Сийвертси и Суттхоффа. Перечень кладбищ:

- кладбище Петровского прихода;
- Гарнизонное кладбище;
- кладбище Александровского прихода;
- Кренгольмское кладбище;
- кладбище русских солдат;
- городское кладбище;
- кладбище Воскресения Христова;
- кладбище финского прихода;
- баптистское кладбище;
- еврейское кладбище;
- мусульманское кладбище;
- кладбище немецких солдат и военнопленных – парк Суттхоффа.

Общая площадь кладбищ в Нарве составляет около 37 га. Общая планировка предусматривает резервную землю под кладбище площадью еще около 4 га в районе Сийвертси к западу от улицы Йыэсуу в непосредственной близости от баптистского, мусульманского и еврейского кладбищ. Кроме того, для захоронения жителей Нарвы используются также при необходимости кладбища, расположенные в волости Вайвара, т.к. в Нарве недостаточно земель, пригодных для расширения кладбищенской земли.

Защитная зона исторических кладбищ охватывает территорию парка Суттхоффа и исторические кладбища в районе Сийвертси в пределах разделения земли в 1930-х годах. Под охраной наводятся места захоронения Ю надгробные знаки и их детали, сохранившиеся детали культовых сооружений, историческая планировка и природная окружающая среда. На территории разрешено проводить работы по благоустройству, консервация и реставрация памятников, а также строительство культовых сооружений, новые захоронения и установка новых памятников на территории должны производиться на площади, свободной от исторических объектов.

Общей планировкой определяется расположение места для захоронения домашних животных в районе Суттхоффа в будущем.

2.3 Территории застройки, имеющие историческую/архитектурную ценность

В настоящей общей планировке тема территорий застройки, имеющих историческую/архитектурную ценность, рассматривается в общем – определяются зоны и предоставляются общие условия их оценивания. При планировании территорий, имеющих историческую/архитектурную ценность, были учтены результаты инвентаризации архитектуры XX века²⁸, проведенной в 2008 году в Ида-Вирумаа, которая охватывала также территорию Нарвы. В данной работе было сделано предложение о проведении оценки ансамблей зданий, отдельных строений и городских

²⁸ «Инвентаризация архитектуры XX столетия в Ида-Вирумаа». Лилиан Хансар, 2008.

районов. Для более точного рассмотрения строительных условий и описания принципов проведения различных необходимо составить тематическую планировку территорий застройки, имеющих историческую/архитектурную ценность, в которой можно установить условия: количество этажей в зданиях, плотность зданий, размер грунтов, запрет на внесение изменений в существующее разделение грунтов, более точные архитектурные условия, касающиеся материалов, используемых при реконструкции и т.п. Также при необходимости в тематической планировке можно перечислить особые условия, действующие в отношении конкретных грунтов и зданий. Поскольку подобной тематической планировки еще не существует, при планировании застройки территорий, имеющих историческую/архитектурную ценность, в детальных планировках следует давать краткий обзор территорий или зданий, имеющих историческую/архитектурную ценность и расположенных по соседству. В детальной планировке, составленной относительно имеющей историческую/архитектурную ценность территории, должны быть перечислены условия учета исторической/архитектурной ценности для дальнейшего проектирования (см. главу 2.3.2)

В качестве территорий застройки, имеющих историческую/архитектурную ценность, в общей планировке г. Нарвы рассматриваются территории, на которых имеется своеобразные кварталы и ансамбли зданий, улицы или части улиц и зеленая зона, качественный уровень которых заслуживает сохранения.

Подобные зоны определены на всей территории города, при этом представлены различные периоды развития города. На территориях застройки, имеющих историческую/архитектурную ценность, важна сформировавшаяся целостность, хотя историческую/архитектурную ценность также может иметь территория, первоначальная структура которой была разрушена, однако её можно и нужно восстановить. Размер территории, имеющей историческую/архитектурную ценность, больше, чем конкретный объект или квартал, т.к. целью является обеспечение охраны ценной структуры и её окрестностей. Строительная деятельность на территориях, имеющих историческую/архитектурную ценность, регулируется с целью охраны характерного способа застройки и окружающей среды конкретного района.

Исходя из вышеперечисленного, в Нарве были определены следующие территории застройки, имеющие историческую/архитектурную ценность и подлежащие охране (см. Схему 3. *Территории застройки, имеющие историческую/архитектурную ценность*):

а) расположенная на Кренгольме производственная территория Кренгольмской мануфактуры, построенной в конце XIX – начале XX века, вместе с кварталом жилых домов, домом культуры и зданием рынка, сооруженными в 1940-50-х годах;

Основную структуру территории застройки, расположенной в районе Креэнхольми и имеющей историческую/архитектурную ценность, – производственная территория мануфактуры – составляют острова Кренгольма и Георга вместе с коммунально-экономической зоной на берегу реки к северу от Кренгольмской мануфактуры и с жилой и общественной зоной с обеих

сторон от улицы Йоала. В истории зарождения крупной промышленности Кренгольмская мануфактура играет уникальную роль в Эстонии и имеет важное значение во всей Северной Европе.

В северной части территории расположены жилые кварталы между улицами Креэнхольми, В. Герасимова, переулком Кооли и улицей Хайгла, которые являются отличными примерами сталинского стиля и были построены в 1950-х годах, а также Дом культуры им. Герасимова и парк. Дом культуры (по адресу Йоала 8) – это единственный в Эстонии пример здания, некогда построенного по типовому проекту, часто используемому на территории Советского Союза. Его исключительность в пределах Эстонии делает это строение поистине выдающимся, т.к. оно отражает специфику своей эпохи. В районе улицы Йоала также находится Кренгольмский народный дом, построенный в конце XIX века, который впоследствии использовался в качестве рынка (по адресу ул. Калда 1).

- a) район, имеющий архитектурную/историческую ценность, в центре города;
- b) жилой квартал, построенный в 1970-х годах, расположенный в районе Креэнхольми;
- c) жилой квартал, построенный в 1980-х годах, расположенный в районе Пяхклимяэ;
- d) жилой квартал, построенный в 1980-х годах, включающий в себя дома по адресу ул. Раквере 20, 20а, 20б, 20с.

Для жилых районов, построенных до 1950-80-х годов, характерны строительные традиции советских времен. Город Нарва отличается большим количеством равномерных жилых районов, распланированных по кварталам, и выбор был сделан, основываясь на принципе, что территория должна быть четко разграничимой и выстроенной на основании плана без изменений.

В общей планировке г. Нарвы вносится предложение относительно взятия под охрану следующих зданий:

- ул. Вакзали 22 – здание станции;
- ул. Йоала 8 – Дом культуры им. Герасимова;
- ул. Тиймани 1 – производственное здание мебельной фабрики с бетонным цилиндрическим сводом;
- ул. Йоала 23с – бывшее здание проходной Кренгольма;
- сохранившиеся трубы Балтийской теплоэлектростанции и охладительный канал с турбинным залом;
- строения при входе на Балтийскую теплоэлектростанцию;
- монумент «Энергия».

2.3.1 Общие условия, действующие в отношении территорий застройки, имеющих историческую/архитектурную ценность

При ведении строительной деятельности на городских территориях, имеющих историческую/архитектурную ценность, следует соблюдать сформировавшиеся традиции строительства и застройки (размер зданий, строительная линия, число этажей в зданиях, расположение и масштаб, традиционные строительные материалы и элементы дизайна, озеленительные

традиции и т.д.) и способствовать сохранению целостности территории застройки. Если на территории застройки, имеющей историческую/архитектурную ценность, находится здание, техническое состояние которого не дает возможность его восстановить, разрешено заменить его новое здание с соблюдением существующего объема.

На территориях, имеющих историческую/архитектурную ценность, запрещено проектировать и строить здания, которые не подходят под архитектурные традиции конкретного района. Вокруг территории застройки, имеющей историческую/архитектурную ценность, расположена буферная зона, которая является переходом между районами с различными градостроительными признаками.

Реклама, устанавливается в непосредственной близости от строения, а также на строениях, не должны скрывать или мешать обзору зданий и деталей, имеющих архитектурную ценность.

Территория застройки, имеющая историческую/архитектурную ценность, состоит из улиц, зданий и зеленой зоны, вследствие чего по возможности необходимо сохранять изначальное озеленение (аллеи деревьев, фруктовые сады и т.п.). При обновлении зеленой полосы следует отдавать предпочтение традиционным видам деревьев и кустарников, которые подходят эпохе, в которую была построена та или иная территория.

2.3.2 Требования к планировке территорий застройки, имеющих историческую/архитектурную ценность

Решение о целесообразности изменения принципов застройки кварталов на территориях, имеющих историческую/архитектурную ценность, принимает решение городской совет при утверждении детальной планировки с учетом изначального решения городского пространства. Городской совет также принимает решение относительно проведения дополнительных исследований или составления особых условий охраны памятников старины в ходе утверждения детальной планировки.

При определении площади, отведенной под строительство, на новых строительных территориях и грунтах следует исходить из сохранения исторической структуры грунтов. Разрушенную застройку следует восстановить в первоначальном объеме, даже если это превышает разрешенную частоту застройки. По возможности следует предусмотреть снос неподходящих зданий, расположенных на территории застройки, имеющей историческую/архитектурную ценность.

В детальной планировке, составленной относительно территории, имеющей историческую/архитектурную ценность, следует:

- графически представить места расположение находящихся под охраной объектов и открывающиеся виды, а также разработать условия для сохранения ценной зеленой полосы;
- определить здания, которые подлежат сохранению и реставрации, принципы застройки пересечения улиц, общие архитектурные

требования (скаты крыши, линия гребней крыши, материалы внешней отделки, подлежащие сохранению малые формы на зданиях, типы оград и их высота);

- при необходимости необходимо внести предложения относительно взятия под охрану новых объектов или территорий или изменении режима охраны объектов, уже находящихся под охраной.

2.3.3 Проектировочные требования, действующие на территориях застройки, имеющих историческую/архитектурную ценность

Составлению проектов реновирования, ремонта и перестройки существующих зданий в общих случаях должны предшествовать строительно-технические и/или геодезические исследования, строительно-исторические или археологические исследования и т.п., потребность в которых определена детальной планировкой или условиями проектирования.

На основании исследований составляются особые условия, которые являются обязательными для выполнения проектировщиками и строителями. Один экземпляр исследований и особых условий должен быть представлен в городскую управу, где он будет архивирован.

Исторически сформировавшиеся строительные линии здания, расположенные вдоль улиц, а также высоту этих зданий вместе с типичным способом застройки необходимо сохранить.

2.3.4 Строительные требования, действующие на территориях застройки, имеющих историческую/архитектурную ценность

При ремонте, реконструкции и расширении следует обеспечить сохранность ценных с архитектурной точки зрения объектов и их частей (фасадам, деталям внешней и внутренней отделки, в т.ч. окнам и дверям, декоративным формам, оградкам и т.п.), их реставрацию и по возможности также экспонирование. При сносе здания следует сделать фотографии деталей, которые имеют архитектурную ценность, и задокументировать их, а затем представить документальный материал в городскую управу.

Для установки небольшого строения на городской территории, имеющей историческую/архитектурную ценность, необходимо составить строительный проект.

При замене окон и дверей новые элементы должны быть аналогичными первоначальным, следует использовать те же материалы, габариты, распределение окон и дверей по квадратам, а также профили. Разрешена однократная замена внутреннего стекла на стеклопакет. Для замены окон и дверей, а также строительства новых проемов каждый раз необходимо получать письменное согласие городской управы или разрешение на строительство, в зависимости от типа здания.

При ремонте или обновлении покрытия стен или крыши зданий, имеющих историческую/архитектурную ценность, следует использовать первоначальные или сходные с первоначальными материалы. Запрещено

использовать имитирующие материалы (внешняя обшивка из пластика или жести, кровельное железо, имитирующее камень, пластиковые окна, металлические двери и т.п.)

Предметы и остатки строений, обнаруженные в ходе раскопок и представляющие культурную ценность, должны быть задокументированы в соответствующих отчетах и маркированы или сохранены на своем месте в соответствии с особыми условиями строительного проекта.

При появлении находок, имеющих строительно-историческую ценность, в ходе строительных или ремонтных работ следует приостановить работы и оповестить городскую управу.

2.4 Учет специфики окружающей среды

Ландшафт города Нарвы характеризуется прибрежной линией реки Нарвы, глиняным уступом в восточной части города, Нарвским водохранилищем. При составлении общей планировки г. Нарвы были выяснены существующие ценности в городской среде с целью учета этих ценностей при составлении общей планировки.

Ведущие функции, обозначенные в прибрежной зоне на *Карте общей планировки*, не означают автоматически наличия права на строительство в этом районе. Ведущая функция, которую имеет прибрежная зона, показывает целевое назначение, определенное согласно целесообразности землепользования земельной единицей (например, в соответствии с сегодняшними кадастровыми целевыми назначениями или целевым назначением, определенным в детальной планировке), или разрешенные целевые назначения, на основании которых определяется точное целевое назначение и право на строительство на основании детальной планировки, с учетом зоны запрета на строительство.

Уточнение размера ограничительной зоны и зоны запрета на строительство необходимо в отношении береговых уступов, расположенных на высоте более пяти метров и на менее чем 200-метровом расстоянии от уреза воды (ч. 5 ст. 35 Закона об охране природы).

Зона запрета на строительство, указанная на *Карте общей планировки*, является иллюстративной, и её необходимо уточнить.

Зону запрета на строительство на *Карте общей планировки* необходимо уточнить в отношении лесных угодий, расположенных на берегу озер или рек, где зона запрета на строительство прилегает к прибрежной полосе с ограниченным режимом природопользования (ч. 2 ст. 38 Закона об охране природы).

Бечевник представляет собой полосу вдоль берегов общественных водоемов и водоемов, предназначенных для общего пользования, и располагается в прибрежной зоне. Ширина бечевника на отлогом берегу определяется по ординару, на высоком берегу - по верхнему краю берегового склона, считая в

последнем случае бечевником также полосу земли между урезом воды и верхним краем берегового склона. Ширина бечевника составляет:

- 1) 10 метров - на судоходных водоемах;
- 2) 4 метра - на других водоемах;
- 3) прибрежная полоса шириной в 2 метра в половодье, когда бечевник затоплен, по которой можно свободно и беспрепятственно передвигаться вдоль берегов водоема.

В случае закрытия бечевника (например, при строительстве порта) необходимо обеспечить пешеходам беспрепятственный обход закрытой территории.

В местах, указанных на *Карте общей планировки* (в т.ч. в местах, где в будущем планируется строительство дороги), следует обеспечить общественный доступ к бечевнику.

Во всех детальном планировках необходимо определить точный размер зоны запрета на строительство, учитывая береговые уступы, затопляемые территории и прочие условия, перечисленные в Законе об охране природы, и границы лесных участков. Зоны запрета на строительство следует отображать по меньшей мере на основном чертеже детальной планировки. Зона запрета на строительство не распространяется на имеющиеся в этой зоне здания.

Присваивание названий искусственным водоемам, внесенным в Регистр окружающей среды, и при необходимости их определение вокруг зоны запрета на строительство осуществляется независимо от составления общей планировки. После утверждения общей планировки необходимо учитывать названия водоемов при реализации общей планировки.

В детальном планировках следует указать меры для обеспечения функционирования существующих мелиорационных систем.

2.4.1 Представляющие ценность зоны и их застройка, а также условия землепользования

При составлении общей планировки г. Нарвы были учтены следующие ценные территории, которые подлежат сохранению:

- находящиеся под охраной природные объекты;
- зеленая сеть;
- ценный ландшафт и ценные места обзора;
- памятники.

При пространственном планировании очень важно учитывать культурную окружающую среду, т.к. ландшафт, на котором осуществляется планирование, - это прежде всего культурное явление и ценность.

Культура, специфичная для конкретного места, основывается на традициях и создает социальные отношения, а также способствует связи жителей с тем местом, где они проживают. Для оживления местной жизни следует организовывать культурные мероприятия стимулировать творчество, связанное с местной культурой. Своеобразная культура и традиции

позволяют привлекать туристов и дают возможность рассказать о специфике города остальному миру. На уровне общей планировки для этого предусмотрена земля под застройку зданиями общего пользования, резервная земля под застройку зданиями общего пользования и различные общественные зеленые зоны, из которых при необходимости можно оборудовать места для проведения различных культурных мероприятий (сцены, места размещения временной сцены, места для проведения концертов, парки, тематические парки, места для проведения временных или постоянных выставок и т.д.).

2.4.1.1 Охраняемые природные объекты / Natura 2000

В Нарве находится *Ландшафтный заповедник каньона реки Нарва* общей площадью 13,89 км². Заповедник был образован в 1959 году на базе уступа Нарвского водопада. Положение об охране было установлено постановлением Правительства Республики № 155 от 13 мая 1999 г. (RTI 1999, 46, 530; 2000, 30, 176; 2005, 41, 319; 2009, 7, 48; 2010, 32, 159).

На основании постановления Правительства Республики № 93 от 5 мая 2005 г. «*Взятие под охрану заповедных территорий в уезде Ида-Вирумаа*» (RTI 2005, 25, 195, 2009, 7, 48; 2010, 13, 70) в Нарве взята под охрану заповедная территория низовья реки Нарвы. Целью является охрана типов среды обитания, перечисленных в приложении I к директиве Совета ЕС 92/43/ЕЭС – рек и ручьев, а также охрана мест обитания видов, перечисленных в приложении II – подкаменщика обыкновенного (*Cottus gobio*), жереха (*Aspius aspius*), обыкновенной щиповки (*Cobitis taenia*), вьюна (*Misgurnus fossilis*), морской миноги (*Petromyzon marinus*), речной миноги (*Lampetra fluviatilis*), финты (*Alosa fallax*) и лосося (*Salmo salar*). Управляющим заповедной зоной является Вируский регион Министерства окружающей среды. Выполнение поставленных задач, связанных с охраной, достигается посредством применения «*Закона об охране природы*». В статье 32 «*Закона об охране природы*» установлены требования относительно организации охраны заповедной зоны: согласно части 2, в заповедной зоне запрещено разрушение и нанесение вреда тем местам обитания и произрастания, для защиты которых была образована охранный зона, а также нарушение жизнедеятельности находящихся под охраной видов и деятельность, которая ставит под угрозу состояние мест обитания, произрастания и находящихся под охраной видов. На данный момент не была составлена программа организации охраны заповедной зоны в низовье реки Нарвы, также до сих пор не были утверждены уточняющие охранные требования, исходя из ценностей Natura.

Помимо ценностей Natura, следует учитывать также ценную фауну рыб в реке Нарве. Согласно постановлению № 73 Правительства Республики от 15 июня 2004 г. «*Перечень мест нереста и обитания лосося, речной форели и хариуса*», участок реки от пограничного нарвского моста до места впадения реки Нарвы в залив входит в перечень мест нереста и обитания лосося, речной форели и хариуса. В соответствии с частью 1 статьи 51 «*Закона об охране природы*», на водоеме, утвержденном в качестве места нереста и обитания лосося, речной форели и хариуса, или на его участке запрещена реконструкция существующих плотин в объеме, который повысит уровень

воды, строительство новых плотин и изменение природного русла и водного режима водоема. Изменение природного русла, водного режима и уровня воды в водоеме при реконструкции плотин разрешается только в том случае, если это поможет улучшить возможности нереста для рыб.

Под охрану взят Темный сад, расположенный в восточной части Старого города. Темный сад был взят под охрану постановлением Правительства Республики № 218 Советом Министров Эстонской ССР от 5 июня 1959 г. «*О мерах для сохранения и благоустройства парков в республике*». Постановлением № 152 Правительства Республики от 29 июня 2006 г. были определены границы парков, которые находятся под охраной в уезде Ида-Вирумаа, в том числе границы Темного сада в Нарве. Площадь находящейся под охраной территории парка (регистрационный код KLO1200459) составляет 2,4 га.

В Нарве также находятся места обитания следующих видов II и III категории, находящихся под охраной, перечисленных ниже. За пределами находящихся под охраной зон в их отношении применяется охрана особей, проистекающая из «*Закона об охране природы*».

Виды II категории, которые находятся под охраной:

- прудовая ночница – сравнительно редкий вид, численность небольшая, встречаются только отдельные особи, а также отдельные колонии. Местами обитания прудовой ночницы являются территории вблизи водоемов, на которых чередуются деревья и равнины. Ведет ночной образ жизни и часто обитает в колониях. Днем прячется под крышей старых домов и стенных щелях, также в дуплах деревьев. Факторами риска является общая урбанизация и связанное с ней разрушение мест обитания и убежища, а также нарушение жизнедеятельности летучих мышей и использование химикатов для защиты от древесных насекомых. В охране летучих мышей можно использовать установку подходящих ящиков, где мыши могут скрываться в течение дня;
- **suurkõiv** – летучая мышь среднего размера, самым ярким отличительным признаком которой являются длинные и трубчатые выпуклые уши, сросшиеся в нижней части. Окрас на спине от бледно-желтого до темно-серо-коричневого, на животе – от дымчатого до желто-серого;
- кожанок северный – летучая мышь среднего размера. Самки формируют колонии, которые насчитывают до 30 особей. Самцы живут отдельно. Кожанок северный проводит день в дуплах деревьев, а сразу после заката вылетает на охоту, днем также можно встретить единичные особи. Нередко охотится вблизи домов и на улицах;
- водяная ночница – небольшая, двухцветная и довольно короткошерстная летучая мышь. Имеет биологическую связь с водоемами. Скрывается в дуплах деревьев, самки и самцы живут вместе. По ночам вылетает два раза: в поздних сумерках и на рассвете. Охотятся возле различных водоемов, однако иногда улетают от них и питаются в лесу среди деревьев.

Из числа видов **III видов, которые находятся под охраной, в Нарве** проживает хариус. Хариус - это хищная рыба, особенностью которой является напоминающий флаг спинной плавник. Хариус является близким родственником лососёвых, о чем свидетельствует наличие небольшого жирового плавника на спине. Встречается только в северном полушарии. Обитает в чистых холодных реках и озерах.

2.4.1.2 Ландшафт и ландшафтные ценности

Основной для оценки и идентифицирования ландшафта являются пять типов наиболее важных ценностей:

- культурно-исторические;
- природные;
- эстетические;
- рекреативные (потенциал для развития туризма и возможностей для отдыха);
- охранная ценность.

В тематической планировке *«Условия окружающей среды, являющиеся направляющими факторами в отношении заселения Ида-Вирумаа и землепользования в уезде»* на территории Нарвы различается ценный ландшафт I класса (№ регистра 17). Речь идет о культурно-историческом ландшафте (исторический концентрат) на живописном берегу реки. Ядром территории является Замок Германа, который помимо культурной и архитектурной ценности также имеет важное значение в качестве пограничной крепости, являясь символом города. Вместе с парком, внутренним двором и оборонительными сооружениями замок образует единое ландшафтное целое.

Ценным местом в городе является парк, который произрастает на укреплениях, сооруженных до Северной войны, и находится под охраной - Темный сад. С высокой прибрежной балюстрады открывается прекрасный вид на реку Нарву, пограничный мост и Ивангород. Основными природными элементами, формирующий внешний облик города и ландшафта, являются река Нарва и глиняный уступ, который находится к северу от Таллиннского шоссе, который в эпоху барокко использовался для строительства системы укреплений, являясь природным барьером.

Условия использования ценных ландшафтов при необходимости определяются программой обслуживания ценного ландшафта г. Нарвы.

В тематической планировке Ида-Вирумаа приведены следующие условия, являющиеся основополагающими для заселения и землепользования ценных ландшафтов в Нарве:

- сохранение своеобразия ценного ландшафта;
- сохранение и открытие прекрасных мест обзора;
- при проектировании новых строений и линейных строений следует обеспечить сохранение имеющихся ценностей и ландшафтно-архитектурное соответствие ценному окружающему ландшафту;

- ликвидировать развалины и неблагоустроенные объекты, которые наносят вред общему ландшафтному облику.

2.4.1.3 Ценные виды

Важным районом, с которого открываются наиболее ценные панорамные виды, является прибрежная территория и Йоаорг. При составлении строительных проектов новых зданий следует учитывать коридоры видов, открывающихся с существующих зданий или дорог (см. Схему 3. *Территории застройки, представляющие историческую/архитектурную ценность*).

В тематической уездной планировке Ида-Вирумаа «Условия окружающей среды, являющиеся направляющими факторами в отношении заселения Ида-Вирумаа и землепользования в уезде» в качестве красивого отрезка пути определена улица Сепя и улица Йыэсуу на участке от улицы Раквеке до северной границы г. Нарвы.

В детальной планировке и проектах, следующих за детальной планировкой, следует отобразить, может ли проектируемое здание заслонить виды, открывающиеся с соседних зданий или с расположенных вдалеке зданий или с шоссе. Если здание может заслонить открывающиеся виды, следует указать, виды с каких зданий будет заслонять проектируемое строение и по возможности добавить фотографии тех видов, которые хотят сохранить владельцы близлежащих домов.

Берег реки Нарвы и прибрежные постройки:

- Портовый амбар – открывается ценный вид с берега реки и со стороны реки
- Замок Германа – открывается ценный вид со стен бастионов с Йоаору и берега реки. Со стен замка Германа открывается прекрасный панорамный вид на реку Нарву, Йоаорг, Александровскую церковь и на Ивангородскую крепость, расположенную на противоположном берегу;
- Александровская церковь – вид на Александровскую церковь открывается во стен бастионов и с берега реки;
- фабричные здания Кренгольмской мануфактуры на острове Кренгольм и Кренгольмская водонапорная башня - ценные виды открываются с виадука и Кренгольмского проспекта, а также с улицы Йоала.

Мосты

В Нарве имеются следующие мосты:

- мост на острове Кренгольм;
- железнодорожный мост;
- мост «Дружба» на Петербургском шоссе;
- нынешняя дамба водохранилища;
- мост «Парусинка».

Ценный панорамный вид на мосты открывается с реки, также ценные виды на некоторые мосты открываются в берега реки (мост "Дружба", мост на острове Кренгольм).

2.4.1.4 Городские знаки

Городские знаки – это важные с архитектурной точки зрения здания, церковные башни, выделяющиеся в силуэте города, и другие высокие строения, заслуживающие внимания, которые необходимо сохранить и подчеркнуть в городском пространстве (например, обеспечение доступности, открытие обзорных коридоров).

Наиболее важным заслуживающим внимания знаком города является **Замок Германа**, расположенный возле самой оживленной транспортной магистрали города, которые прекрасно виден всем, кто въезжает в Нарву со стороны России. Панорамные виды на замок открываются с реки Нарвы, из Старого города, из Йоаорга и при движении по Таллиннскому шоссе.

Важными знаками города также являются **Ратушная площадь, Александровская церковь и Нарвский Воскресенский кафедральный собор**. К сожалению, все эти здания окружены строениями, возведенными после 1944 года. Была нарушена исторически сформировавшаяся гардостроительная структура, сеть улиц, стилистическая и эпохальной разнообразие, общий масштаб застройки, перспективные виды, силуэт, ландшафт крыш и другие аспекты, характерные для оригинальной окружающей обстановки.

Мосты через реку Нарвы и между островом Кренгольм и островом Георга являются урбанистическими береговыми ориентирами.

Трубы Балтийской электростанции являются важными береговыми ориентирами и самыми высокими строениями в городе. Из видно практически из любой части города .

2.5 Зеленая структура. Зоны отдыха

В тематической уездной планировке Ида-Вирумаа «Условия окружающей среды, являющиеся направляющими факторами в отношении заселения Ида-Вирумаа и землепользования в уезде» определена зеленая сеть в уезде Ида-Вирумаа, которая состоит из вспомогательных территорий и коридоров, функционирующих в качестве целостной системы. Зеленая сеть создает предпосылки для бережного и сбалансированного развития города по отношению к природе.

В настоящей общей планировке зеленая сеть приспособлена в соответствии с масштабом общей планировки. Границы территорий и коридоров внутри сети были уточнены (см. *КАРТЫ. Карта общей планировки*), чтобы улучшить связность сети как целостной системы. При уточнении сети были учтены важные для города природные сообщества и ценные с точки зрения ландшафта территории, чтобы сформировать целостную сеть, охватывающую

важные с точки зрения уезда и города территории. **Настоящая общая планировка вносит предложение об уточнение тематической уездной планировки в части местоположения зеленой сети в соответствии с *Картой общей планировки*.**

В общей планировке г. Нарвы в качестве зеленой структуры подразумевается сеть наиболее крупных и небольших по размеру зеленых зон (культивируемых и природных), независимо от их типов (например, природная зона, парк, аллея, сквер, сад возле малых жилых домов, пустырь и т.д.), а также типа землепользования и земельной собственности. Это сделано потому, что как общественные парки, так и сады возле жилых домов с ограниченным использованием, имеют одинаковую функцию в городской среде: очищают воздух и снижают уровень шумового загрязнения. Частью зеленых структур также являются водные пространства. Сеть может быть различной плотности и непрерывности (непрерывный-прерывистый) и также иметь различный состав.

Настоящая планировка продолжает дальнейшее развитие предыдущих планировочных документов, связанных с озеленением, и существующей системы озеленения.

2.5.1 Зеленая структура

Для города Нарвы характерна большая доля зеленых структур. Площадь зеленых зон в Нарве составляет в общей сложности ок. 3217 га, или около 20 м² на одного жителя. Целью настоящего документа является формирование более обоснованной пространственной структуры зеленых территорий г. Нарвы как с точки зрения экологического, природного и природоохранного, так и социального аспекта.

Определение зеленой сети можно рассматривать в качестве метода территориального планирования, а также организации пространства, которое руководствуется идеей создания сети²⁹. Зеленая сеть на государственном уровне определена во всегосударственной планировке *EESTI 2010* и в тематической уездной планировке Ида-Вирумаа *«Условия окружающей среды, являющиеся направляющими факторами в отношении заселения Ида-Вирумаа и землепользования в уезде»*. В уездной планировке конструирование зеленой сети основывалось на методике, разработанной в сотрудничестве EPMÜ и AS Regio (Sepp, Jagomägi, 2002), которая была принята за основу также при составлении зеленой сети в общей планировке. В ходе составления общей планировки была уточнена зеленая сеть, определенная в тематической уездной планировке Ида-Вирумаа *«Условия окружающей среды, являющиеся направляющими факторами в отношении заселения Ида-Вирумаа и землепользования в уезде»* (см. *КАРТУ 2. Зеленый*

²⁹ Современные принципы пространственного планирования, в т.ч. рассмотрение сети, происходят, помимо прочего, из Европейских направлений пространственного развития (ESDP 1999), Европейских принципов бережливого пространственного развития (2000) и программы сотрудничества министров, занимающихся планировкой в регионе Балтийского моря, VASAB 2010+.

пояс и ценные ландшафты г. Нарва. Выписка из тематической уездной планировки) в соответствии с точным масштабом карты и действующими детальными планировками.

При определении зеленой сети г. Нарвы стороны исходили из того, что речь идет о городе, т.е. о густо заселенной территории. В качестве зеленой структуры в данной работе рассматриваются все природные и полуприродные растительные сообщества, независимо от конкретного видового состава, землепользования или земельной собственности. Зеленая сеть в качестве целостной системы образует экологическую сеть, т.к. как благоустроенные парки, содовое озеленение возле частных домов, так и кустарники, произрастающие на пустырях, и уличное озеленение выполняют аналогичную роль при нейтрализации / буферизации различных загрязняющих веществ (автомобильное движение, промышленные загрязнения). В общей планировке зеленая сеть наиболее четко и понятно различается в качестве т.н. зоны с зеленым доминированием, т.е. зеленой зоны. Сюда также включены внутренние водоемы и открытые природные ландшафты. Речь идет о *зеленой инфраструктуре*, которую можно сравнить по строению с любой другой подобной структурой. Структура имеет иерархический характер.

При уточнении зеленой структуры следует исходить из следующих принципов:

- необходимо учитывать все природные сообщества, важные для города на период составления общей планировки, а также территории, представляющие определенную ценность с точки зрения ландшафта, чтобы образовалась целостная сеть, охватывающая важные области как с точки зрения уезда, так и города. Важно, что зеленая сеть, проходящая через г. Нарву, была объединена с зеленой сетью, проходящей через волость Вайвара;
- разная масштабная точность карт, входящих в состав уездной тематической планировки (на карте в масштабе 1:200 000) и общей планировки а также уровень обобщения и различие задач, присваиваемых планировкам двух различных типов, проистекающих из «Закона о планировании», требует при составлении особой точности;
- зеленая сеть имеет иерархический характер, морфометрические критерии элементов сети (на основных территориях – площадь и диаметр; на полосных структурах – ширина) различаются в соответствии с уровнем. Это означает, что территории, расположенные на более высоком иерархическом уровне (уезд), делятся на более низком уровне (город, район) в свою очередь на более мелкую сеть, состоящую из небольших территорий. На уровне общей планировки основной территории как можно более компактная часть зеленой сети без необходимости в раздроблении по заселению и техническим инфраструктурным элементам (шоссе, железная дорога, крупные электролинии и т.п.);
- графическая территория (в т.ч. т.н. скрытых коридоров) зеленой сети, изображенная на карте планировки не является окончательной. Точные границы зеленых территорий будут выяснены посредством

дальнейших более точных планировок (общие планировки районов, крупные детальные планировки).

В настоящей детальной планировке определены два типа территорий зеленой сети:

- основные территории;
- коридоры (полосные структуры, которые обеспечивают связность зеленой сети).

Основанием для определения перечисленных выше структурных элементов являлись прежде всего их морфометрические критерии (на основных территориях – площадь и диаметр; на полосных структурах – ширина), которые обеспечивают функционирование структуры как целостной экологической системы и значение природных территорий.

Зеленые территории были объединены с зелеными городскими сообществами между собой в систему, связанную с зелеными территориями волости Вайвара (см. *КАРТУ 3. Зеленый пояс г. Нарва согласно общей планировке*). Это создает более хорошие возможности для отдыха для жителей города, а также альтернативные возможности передвижения для пешеходов и велосипедистов в городе.



Иллюстрация 12. Зеленая структура г. Нарвы вместе с конфликтными зонами (лиловый овал)

Места, где территориально возникли непосредственные противоречия между зелеными коридорами (или потребностью в зеленых коридорах) и существующим типом землепользования (в основном инфраструктуры) отмечены на схеме зеленой сети в качестве конфликтных зон. Это те места, на которых на той же территории уже имеется дорога или другой технологический коридор, и через которые в противоположном направлении также проходит зеленый коридор. В конфликтных местах следует уменьшить

противоречиями посредством компенсационным мер. Исходя из общей планировки, невозможно выделить каких-либо непосредственных решений. Решения следует предложить в детальной планировке.

Зеленая структура г. Нарвы сформирована в качестве зеленой сети, которая состоит из зеленого пояса на западе, лесов, окружающих город с севера, и зон отдыха и променада, расположенных вдоль реки Нарвы (см. *КАРТУ 3. Зеленый пояс г. Нарва согласно общей планировке*). Зоны отдыха связаны между собой небольшими скверами и садами возле жилых домов.

На зонах зеленой сети в ходе землепользования следует исходить из следующих целей:

- защита экосистем и мест обитания;
- защита природного разнообразия;
- сохранение типов и сообществ;
- защита почвы и грунтовых вод;
- защита микроклимата.

Настоящая планировка не предоставляет гарантий относительно функционирования зеленой сети, а лишь является предпосылкой для её функционирования.

В дальнейшем рекомендуется уточнять расположение зеленой сети отдельно в тематической планировке, т.к. настоящая общая планировка не дает возможности для рассмотрения расположения зеленой сети и условий её землепользования с достаточной степенью точности.

2.5.2 Зоны отдыха

С учетом того, что ближайший парк (зеленая зона), необходимый для краткосрочного отдыха, не должен находиться от жилого здания на расстоянии далее 300 м, в районе Кересе наблюдается нехватка парков в окрестностях улиц Тиймана и Партизани, в северной части Нарвы в районе Пяхклимяэ в окрестностях улиц Даумана и Пушкина, в окрестностях улицы Уускюла на Кренгольме.

В зеленый пояс, окружающий город, входят: лесные массивы района Сийвертси, леса в районе Пяхклимяэ, лесные массивы, произрастающие в Промышленном районе, леса на территории Балтийской электростанции, а также леса в районе Везкулгу, зона отдыха Йоаорг, Темный сад вместе с променадом от железной дороги, расположенной в районе Йоаорг до улицы Раквере в районе Старого города и исторические кладбища, расположенные в районе Сийвертси.

На территории г. Нарвы, по последним данным, находится 2091,2 га городских лесных массивов³⁰. В Нарве преимущественно произрастают лиственные леса (в типовом составе лесов преобладают лиственные породы –

³⁰ Источник: «Описание лесов г. Нарвы», Metsakorralduse Büroo OÜ, 2008. Площадь лесов RMK на территории Нарвы составляет 590 га, а площадь других лесов, расположенных на территории города, - 1501,2 га.

ок. 72%). По видам деревьев, согласно оценке лесов в г. Нарве, преобладают березняки и сосняки соответственно 45% и 28% от всей площади лесов (более подробно можно прочитать в описании лесов г. Нарвы, 2008 г.). Необходимо максимально сохранить лесные территории в черте города Нарвы.

Посреди города расположены следующие крупные рекреационные зоны (в т.ч. парки):

- парк Мыйза;
- «Шахматный сквер» (Maleaed);
- парк Линда;
- парк Сальме;
- парк Победы;
- Темный сад;
- Йоаорг.

Своеобразный зеленый пояс образуют зеленые зоны на нарвских бастионах, в т.ч. Темный сад, которые окружают исторический центр Нарвы (более подробную информацию о зеленых зонах Нарвы см. в «Программе развития зеленых зон г. Нарвы на 2009-2014 гг.»).

Ведущими функциями землепользования окружающего город зеленого пользования является природная зеленая зона и культивируемая зеленая зона. В настоящей работе в качестве природной зеленой зоны рассматриваются природные зеленые зоны с низкой или высокой степенью озеленения. В качестве культивируемой зеленой зоны в настоящей работе рассматриваются зеленые зоны общего пользования, которые используются в рекреационных целях (например, парк, сквер, бульвар, аллея и т.д.)

Зеленый пояс в общем случае закрыт для движения автотранспорта за исключением перспективных дорог, предусмотренных общей планировкой. В общем случае в зеленой зоне предусмотрено т.н. «мягкое движение», т.е. пешком или на велосипедах.

Необходимо обеспечить простой доступ пешеходов и велосипедистов в зоны отдыха. По этой причине следует объединить между собой зоны отдыха зелеными поясами. Это предложит альтернативные пути перемещения для пешеходов и велосипедистов, и в то же время свяжет между собой существующие и запланированные зеленые зоны в единую зеленую сеть. При необходимости следует запланировать парковочные места для велосипедов в зонах отдыха на уровне детального планирования.

Чтобы сделать зоны отдыха более привлекательными, следует разнообразить возможности для отдыха, исходя из потребностей различных групп населения. Для этого следует благоустроить в зонах отдыха уже существующие или планируемые малые формы (оборудование спортивных и игровых площадок, скамейки, мусорные ящики и т.д.) Для обеспечения безопасности при строительстве зон отдыха следует уделять особое внимание уличному освещению.

Обслуживание и реконструкцию зеленых зон в Нарве следует проводить в соответствии с планом развития городских зеленых зон³¹, соблюдая класс обслуживания зеленых зон. С точки зрения обслуживания зеленых зон, важно составить проект инвентаризации зеленых зон в городе, на основании которой можно будет составить своеобразный "паспорт" на каждую зеленую зону в городе.

2.6 Дороги и организация транспорта

В соответствии с «*Планом развития г. Нарвы*», одним из приоритетов городского развития является улучшение состояния местных дорог, а также строительство велосипедных и пешеходных дорожек, улучшение качества общественного транспорта и организация парковки.

В «*Программе развития движения транспорта в г. Нарве на 2009-2015 гг.*» сформулировано видение городской транспортной системы как безопасной для окружающей среды и качественной, которая предлагает удобные возможности для передвижения всем жителям и гостям города. В соответствии с оценкой, представленной в программе развития, транспортная система в г. Нарве в данный момент является безопасной для людей и окружающей среды и удобной в использовании. Уровень использования немоторизованного движения и общественного транспорта довольно высок, а уровень загруженности автомобилями - относительно низкий. В ходе планировочной деятельности важно сохранить существующее распределение способов движения.

Земли, зарезервированные для строительства новых главных дорог и технических построек, отображены на карте общей планировки. Более точное местоположение дорог, решения в области движения и точное местоположение технической инфраструктуры следует предусмотреть при составлении детальной планировки. Точное местоположение дорог (в т.ч. дорожек для легкого транспорта и пешеходных дорожек) на недвижимости будет определяться детальной планировкой или проектом.

2.6.1 Улицы и дороги

Наиболее существенные изменения в организации транспорта в Нарве:

- строительство продолжения проспекта Кангеласте вдоль перспективной лыжной и пешеходной тропы в районе Сийвертси (объединено с сетью дорог, запланированной в волости Вайвара, в соответствии с решением общей планировки волости Вайвара);
- строительство продолжения улицы Вейзенберга до границы между г. Нарвой и волостью Вайваар (объединено с сетью дорог, запланированной в волости Вайвара, в соответствии с решением общей планировки волости Вайвара);

³¹ «Программа развития озеленения в г. Нарве в 2009-2014 гг.», работа № 08-422 Arhitektuuribüroo OÜ.

- строительство продолжения улицы Пяхклимяэ в соответствии с решением детальной планировки территории Яккекюла 2 и Яккекюла 3 в районе Пяхклимяэ;
- строительство продолжения улицы туха до улицы Йыэсуу в районе Суттхоффа;
- строительство дороги, соединяющей улица Харидусе и Раквере в районе Старого города;
- объединение улиц Пушкина и Йоала виадуком;
- строительство дороги, объединяющей улица Пушкина и Сепя в районе Старого города.

В «Программе безопасности движения городского транспорта в г. Нарве на 2009-2013 гг.» указаны наиболее опасные места в г. Нарве с точки зрения городского движения. Эти места нуждаются в точном соблюдении и исследовании, чтобы принять решение относительно необходимости в их реконструкции и технического решения, в результате реализации которого удастся увеличить безопасность движения и снизить риск аварий. Необходимо осуществлять планировочную и строительную деятельность, соблюдая программу мероприятий, утвержденную «Планом развития транспорта в г. Нарве на 2009-2015 гг.».

Распоряжением старейшины Ида-Вирумаа № 226 от 29 июля 2008 г. было инициировано тематическое планирование уезда Ида-Вирумаа «Уточнение трассового коридора E20/T1 Таллинн-Нарва на участке Йыхви-Нарва и определение трассового коридора Водова-Рийгикюла (объезд Нарвы)». При составлении существующей тематической планировкой предусмотрено строительство нового моста за пределами Нарвы, что позволит уменьшить долю тяжелых транспортных средств, проходящих через город, и уровень транспортного шума (см. более точную информацию в отчете о KSH, связанном с общей планировкой г. Нарвы, и общую планировку волости Вайвара).

Движение по улицам города и зонирование движения отображены на *Схеме зонирования движения*.

2.6.2 Общие принципы планирования парковки

Как правило, при планировании всех новых территорий (составление детальной планировки, проектирование, строительство) парковка планируется в пределах грунта. При обслуживании существующих строений можно продолжить существующее парковочное решение, однако требования общей планировки следует выполнять при составлении как детальной планировки, так и проекта.

На Таллинском шоссе, улицах Пушкина и Йоала остановка и парковка транспортных средств на проезжей части, как правило, запрещена. На проезжей части распределительной улицы можно разрешить остановку и парковку транспортных средств в исключительном случае, если это не препятствует движению и не уменьшает пропускную способность улицы.

На боковых улицах можно разрешить парковку транспортных средств, если кто является частью решения, направленного на усмирение движения.

Количество парковок, предназначенных для обслуживания планирующихся зданий, следует определить в соответствии с Эстонскими проектировочными нормами EPN17, «Городские улицы» часть 7 «Площади», «Парковки», «Терминалы» на основании таблиц 7.1 и 7.2..

Парковочные нормы для центра города, промежуточной зоны и пригорода различны. Парковочные зоны в г. Нарве отображены на *СХЕМЕ 4* и на *Иллюстрации 13*. Для центра города разрешен более высокий покаталь парковочного норматива, для промежуточно зоны и пригорода – более низкий показатель, который по соглашению сторон можно увеличить. Все планируемые парковочные места следуют расположить на грунте планируемого здания. В качестве исключения парковочные места возле какого-либо важного здания, имеющего общегородское значение, можно запланировать на городской территории таким образом, чтобы их удаленность от здания не превышала установленной дистанции. Рекомендуется планировать парковочные места для двух расположенных поблизости друг от друга зданий совместно, с учетом режима работы этих зданий. Полезно размещение возле общей парковки зданий, которые имеют самую большую рабочую нагрузку в разные часы.

Необходимые парковочные места могут располагаться:

- на открытой парковке;
- на цокольном, подвальном и нижнем этаже здания;
- в парковочном доме, объединенном со зданием;
- в отдельно расположенных наземных или подземных парковочных домах;
- в подземном парковочном доме.

В районах, застроенных квартирными домами, рекомендуется размещать парковочные места возле дома (под домом) таким образом, чтобы у каждого владельца квартиры было определенное парковочное место. В районах, застроенных частными жилыми зданиями, следует планировать парковочные места в пределах грунта.

Для посетителей офисов, магазинов и прочих общественных зданий подходят многоэтажные парковочные дома с анонимными парковочными местами.

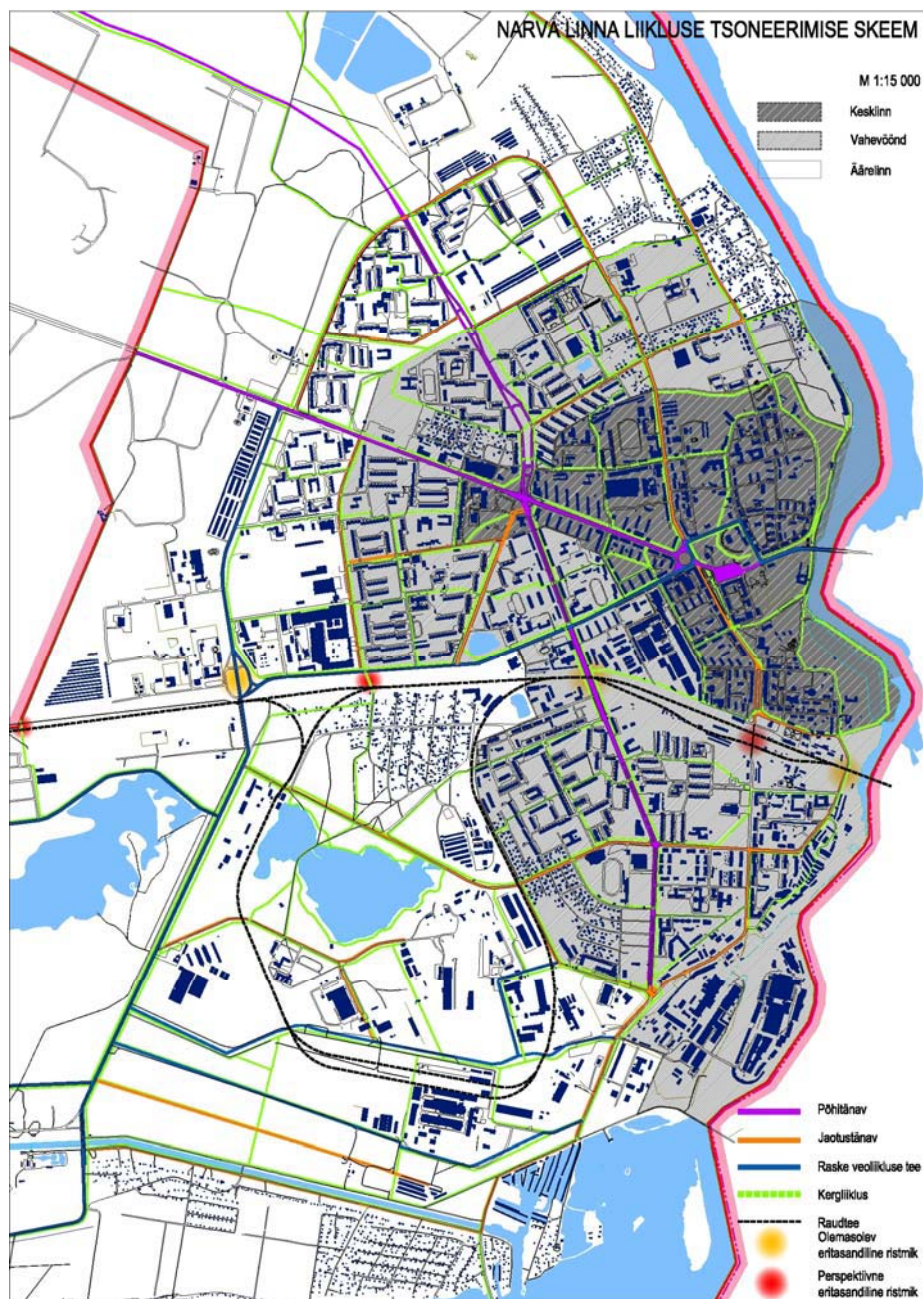


Иллюстрация 13. Выписка из СХЕМЫ 4. Схема зонирования движения в г. Нарве (схему зонирования движения на всей территории Нарвы см. в СХЕМЕ 4)

2.6.3 Пешеходное и велосипедное движение

Транспортную систему г. Нарвы в настоящий момент можно оценить как безвредную для окружающей среды и удобную в использовании для жителей города. Уровень использования немоторизованного движения и

общественного транспорта довольно высок, а уровень загруженности автомобилями - относительно низкий. В ходе планировочной деятельности важно сохранить существующее распределение способов движения. В этих целях необходимо улучшить состояние пешеходных и велосипедных дорог – сделать их более удобными и безопасными.

Целью общей планировки в части пешеходного и велосипедного движения является последовательное развитие сети пешеходных и велосипедных дорожек. Эта сеть будет совпадать с сетью зеленых коридоров и объединять между собой места для проведения свободного времени, обслуживающие, коммерческие и жилые районы. Велосипедные и пешеходные дорожки обеспечат для велосипедистов безопасное движение на работу и домой, свободного времяпрепровождения и передвижения в рамках спортивных видов спорта и т.п. По состоянию на 2009 г., в г. Нарве было 11,7 км велосипедных дорожек³², и их строительство в объединении с сетью пешеходных и велосипедных дорожек во всем городе следует продолжить.

При достаточной ширине поперечного сечения следует планировать дорожку для пешеходов и велосипедистов (или отдельные дорожки для велосипедистов и пешеходов) по длине всей улицы. Рекомендуется строить дорожки для пешеходов и велосипедистов по обе стороны проезжей части. В случае отсутствия пространства, дорожку для велосипедистов и пешеходов можно разместить с одной стороны дороги, отдавая предпочтение той стороне, где меньше пересечений с различными видами транспорта.

Поскольку по состоянию на 2009 год в пешеходные дорожки отсутствовали на 40% улиц, при реконструкции дорог следует предусмотреть оборудование пешеходных дорожек. Посредством строительства пешеходных и велосипедных дорожек можно повысить безопасность движения и мотивировать людей на более интенсивное использование таких дорожек для ежедневного передвижения.

Новые пешеходные и велосипедные дорожки/туристические тропы следует строить в местах, обозначенных на СХЕМЕ 5. Нрасвкой Городской управе целесообразно составить еще более точную схему сети пешеходных и велосипедных дорожек (объединив их с пешеходными и велосипедными дорожками в волости Вайвара, откуда имеется доступ в дачные поселки).

Общей планировкой запланированы следующие важные направления немоторизованного движения:

- через зону отдыха, расположенную в районе Пяхклимяэ, запланировано построить тропу здоровья, которая объединит между собой Нарву и Нарва-Йыэсуу через территорию волости Вайвара (см. КАРТУ 4. *Карта общей планировки*);
- пересечение немоторизованного движения с железной дорогой и проезжей частью на разных уровнях в разрезе улиц Тиймана и 6-й Паэмурру;

³² «Программа развития транспорта в г. Нарве на 2009-2015 гг.».

- непрерывная пешеходная дорожка вдоль прибрежной тропы, которая будет способствовать оживлению прибрежного района, прежде всего в виде променада от железной дороги до улицы Раквере (см. СХЕМУ 3. *Территории застройки, представляющие архитектурную/историческую ценность*).

Дорожки для передвижения пешеходов и велосипедистов должны по возможности быть отделены от проезжей части зелеными полосами (см. главу 2.3), предотвращающими попадание брызг на пешеходов и упрощающие уборку снега. Строящиеся дорожки для пешеходов и велосипедистов должны учитывать потребности людей с ограниченными возможностями и исходить из принципов универсального дизайна.

2.7 Инженерные сооружения

Детальное решение технологических строений и местоположение конкретных трасс следует указать в детальной планировке, и они зависят от скорости развития различных территорий и всей сети. Перспективные трассы техносетей перенесены на соответствующие тематические карты общей планировки, и резервирование указанных в них новых трасс является условным. Это означает, что речь идет о принципиальном решении, а не об окончательном и точном местоположении трубопровода или линии. Они могут измениться, если выяснится точная функция использования запланированной производственной или коммерческой земли, точная потребность в электроснабжении жилой территории и т.д. Исходя из этого, все схемы, отображающие техносети, отображают первоначальное и ориентировочное местоположение основной техносети, и уточнение их местоположения во время составления детальной планировки считается надлежащим развитием общей планировки.

В соответствии с «Законом о вещном праве» (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 52, 303; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95; 78, 523; 2004, 20, 141; 37, 255; 2005, 39, 308; 59, 464; 63, 481; 2007, 24, 128; 2008, 59, 330; 2009, 37, 251; 30, 178; 68, 463; 2010, 8, 37; 26,128;38, 231), владелец недвижимости обязан разрешить на своей территории своего земельного участка, в недрах земельного участка и в воздушном пространстве строительство техносетей и технологический строений (отопительный трубопровод, трубопровод водоснабжения или канализации, электронная связь или электросеть, установку слабого тока, отопительного газа или электроустановку или напорную установку и строения, необходимые для их обслуживания), если они необходимы для целесообразного использования и обслуживания другой недвижимости, их строительство не является возможным без использования недвижимости или их строительство в другом месте может вызвать чрезмерные затраты. Владелец недвижимости может в этом случае потребовать обременения недвижимости реальным сервитутом.

Владелец недвижимости обязан разрешить на своей недвижимости строительство техносети или технологического строения, если это необходимо в общественных интересах и отсутствует другая возможность, являющаяся более целесообразной с точки зрения технического или экономического аспекта. Техносеть или технологическое строение считаются

сооруженными в общественных интересах, если посредством их строительства происходит оказание публичной услуги она принадлежит лицу, задачей которого является оказание такой универсальной услуги.

2.7.1 Водоснабжение

В качестве питьевой воды используется в Нарве (за исключением района Сийвертси, в котором воду получают из расположенного там бурового колодца) используется поверхностная вода, обработанная на станции по очистке воды, т.к. в районе отсутствует достаточный ресурс грунтовых вод. Поскольку воду получают из реки Нарвы через водозабор Мустъяйыэ, качество сырой воды в отношении некоторых показателей является таким, которое требует специфической очистки. Запас грунтовых вод разрешается использовать только в исключительных случаях, и грунтовых вод не хватит для водоснабжения всего города Нарвы. Буровые колодцы следует вывести из области плотной заселенности в центре города.

В «Программе развития общей системы водоснабжения и канализации в г. Нарве в 2008-2020 гг.» (далее РОСВК) указывается, что потребность в потреблении воды жителями города в долгосрочной перспективе возрастет преимущественно благодаря реорганизации садовых товариществ в территории под застройку малыми жилыми домами³³. Так в РОСВК доказано, что в части потребления воды промышленными предприятиями трудно делать как краткосрочные, так и долгосрочные прогнозы, т.к. развитие промышленности и направления развития невозможно прогнозировать. Относительно промышленного района в г. Нарве составлена общая планировка, согласно которой на территории под промышленную застройку планируется построить новые магистральные водопроводы. Они предусмотрены в «Общей планировке промышленного района г. Нарвы» для всех существующих и строящихся улиц, возле которых расположены или запланированы здания коммерческие здания, в которых базируются компании, занимающиеся предпринимательством, коммерческие и жилые здания (на схему общей планировки эти водопроводы не внесены).

Для улучшения качества питьевой воды в Нарве и более эффективной очистки воды запланировано строительство новой станции для очистки воды. В долгосрочной перспективе для решения проблем с водоснабжением планируется реконструировать всю общую систему водоснабжения.

При решении проблемы водоснабжения следует, в соответствии с письмом Narva Vesi № C/478 (04.06.2010) «учитывать то обстоятельство, что в течение следующих 20 лет водоснабжение г. Нарвы будет ограничено в связи со строительством новой станции по очистке воды. Нельзя превышать предел

³³ Круглогодичное водоснабжение садоводческих товариществ по причине переоборудования дачных территории в территории для постоянного проживания может увеличить повестку дня примерно на 20 лет в перспективе, и по этой причине в настоящий момент круглогодичное водоснабжение подобных территорий не планируется. При составлении программы развития новой городской водопроводно-канализационной системы и общей планировки в связи с этим разумно рассмотреть, в какой последовательности и в какие именно садоводческие товарищества следует провести водопроводно-канализационный трубопровод.

производственной мощности станции по очистке воды, который составляет максимально 20 500 м³ в сутки и 860 м³ в час. В связи с этим в городе Нарве ограничено планирование крупных предприятия с польшим потреблением воды. Если всё же возникнет необходимость в строительстве соответствующие предприятия в городе, предприятия/производственные здания/здания можно строить с той возможностью, что они построят для себя буровой колодец в целях удовлетворения собственных потребностей в водоснабжении или следует тщательно обсудить потребность в расширении строящейся в городе станции по очистке воды и возможности финансирования (финансировать должен разработчик недвижимости).

Все новые потребители воды до инициирования частичной общей планировки или детальной планировки должны согласовать с AS Narva Veski объем запланированного потребления воды и возможности её поставки (обеспечения)».

Для обеспечения функционирования услуги общей системы водоснабжения и канализации AS Narva Veski представило в своем письме № C/748 (04.06.2010) следующие условия:

«Все новые жилые районы, независимо от того, в каком районе они планируются или строятся, должна строить за свой счет на территории планировки общие системы водоснабжения и канализации (ОСВК) (трубопроводы, при необходимости очистные и насосные станции), а также прокладывать трубопровод общей системы водоснабжения и канализации до ближайшего колодца ОСВК, расположенного в г. Нарве и принадлежащего AS Narva Veski, В районах города Нарвы Кудрукюла, Ольгина, Везкулгу (в садовых товариществах, расположенных возле Нарвского водохранилища) и Электрияама (особенно на территории, расположенной возле Балтийской электростанции) строительство систем ОСВК не является экономически целесообразным в краткосрочной или долгосрочной перспективе, и их строительство на этих территориях не предусмотрено. В случае, если на этих территориях будут построены заводы, фабрики и прочие производственные здания или осуществлено другое развитие в области недвижимости, разработчики недвижимости должны построить системы ОСВК».

В общей планировке на схематическом уровне представлены основные магистральные трассы города. Прокладку трубопроводов на производственной, коммерческой и жилой территории и в других районах следует предусмотреть при составлении детальной планировки.

2.7.2 Обработка сточных вод и канализация

В 2005 году была проведена реконструкция станции по очистке сточных вод в г. Нарве, в результате чего увеличилась мощность станции. Теперь станция по очистке сточных вод в Нарве имеет следующую мощность:

- 38 500 м³ в сутки бытовых сточных вод;
- 7 200 м³ в сутки промышленных сточных вод.

Станция по очистке сточных вод в Нарве дает возможность отдельной переработки бытовых и промышленных сточных вод. На очистную станцию

бытовые и промышленные сточные воды поступают отдельно, и их обработка происходит с использованием различных технологий. После процессов очистки воду объединяют и направляют в реку Нарву.

В г. Нарве построена канализационная система, охватывающая весь город. К ней подсоединены все жилые здания, общественные здания и промышленные предприятия. Преобладающая часть канализационного трубопровода была построена в период с 1950 по 1960 годы, и по этой причине эта часть трубопровода находится в менее удовлетворительном состоянии и нуждается в реконструкции или замене. В долгосрочной перспективе (2016-2020) планируется реконструировать весь канализационный трубопровод (220 км) и построить отдельный трубопровод для ливневой канализации.

Новые канализационные трубопроводы на сегодняшний день построены в пяти районах частных домов (Сийвертси, Йыэсуу, Таллиннской шоссе, улица 26-го июля, в районе улиц Паэмурру) с целью на 100% обеспечить канализацию сточных вод для жителей города (в соответствии с «Программой развития общей водопроводной системы и канализации в г. Нарве в 2008-2020 годы», далее ОВСК).

В «Общей планировке промышленного района г. Нарвы» предусмотрено строительство новых канализационных трубопроводов для сточных вод на всех существующих или строящихся улицах, воле которых находятся или планируется построить здания, имеющие предпринимательскую, коммерческую или жилую функцию (на схеме общей планировки данные трубопроводы не указаны, см. точное решение в «Общей планировке промышленного района г. Нарвы»).

В настоящее время зона сбора сточных вод охватывает всю территорию Нарвы. В районе Сийвертси отсутствует отдельная зона сбора сточных вод, т.к. этот район не классифицируется в качестве зоны сбора сточных вод (см. Иллюстрацию 14).

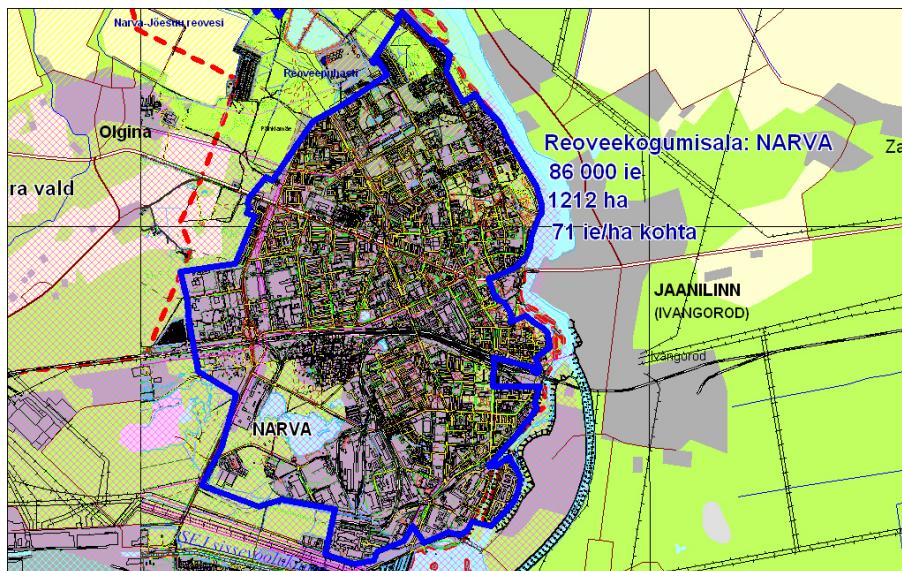


Иллюстрация 14. Зона сбора сточных вод в г. Нарве

У города и под управлением AS Narva Veski имеется три насосных станции для сточных вод: насосная станция № 5, насосная станция № 4 и насосная станция «Больница». Насосные станции №4 и №5 были реконструированы в 2008 г. в рамках проекта Когезионного фонда «Водопроводы и трубопроводы сточных вод в Нарве».

В ОВСК доказано, что количество сточных вод в Нарве увеличится как в краткосрочной, так и в долгосрочной перспективе. По этой причине имеется необходимость в расширении нарвской станции по очистке сточных вод.

Канализируемые сточные воды должны соответствовать условиям постановления № 269 Правительства Республики от 31.07.2001 г. «Порядок отвода сточных вод в водоемы и в грунт», а также условиям, приведенным в статьях 32-42 пятого раздела постановления № 30 Нарвского Городского собрания от 03.08.2006. При строительстве производства, если невозможно обеспечить соответствие сточных вод условиям постановления ПР № 269 и условиям, приведенным в статьях 32-42 пятого раздела постановления № 30 Нарвского Городского собрания от 03.08.2006, следует предусмотреть на недвижимости предварительную очистку сточных вод (механическую, биологическую и при необходимости также химическую).

На чертежах общей планировки отображены местоположение очистной станции, учтен её разрыв и на схематическом уровне также приведены основные городские магистральные трассы. Проблему расположения внутренних канализационных трубопроводов на производственных, коммерческих и жилых участках следует решать при составлении дальнейших детальных планировок.

2.7.3

Ливневые воды

В соответствии с «Законом об общей водопроводно-канализационной системе» (RT I 1999, 25, 363; 2000, 39, 238; 102, 670; 2001, 102, 668; 2002, 41, 251; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 2005, 37, 280; 2009, 3, 15; 39, 262; 49, 331) строения отвода осадков, дренажной воды и прочих поверхностных и грунтовых вод частью общей водопроводно-канализационной системы. По этой причине местное самоуправление должно регулировать также все мероприятия, связанные с ливневой канализацией на своей территории, заключив при необходимости административный договор с владельцем общей водопроводно-канализационной сети.

Количество ливневых вод в Нарве в течение последних лет непрерывно увеличивалось (9-15%) преимущественно благодаря договорам на сбор, отвод и очистку ливневых вод, заключенным между AS Narva Veski и клиентами. По причине увеличения количества ливневых вод во всем городе запрещен отвод ливневых вод в общую канализацию. В Нарве при разработке недвижимости следует строить отдельную ливневую канализацию. Проблему ливневых вод, скапливающихся в районах Стивертси, Суттхоффа, Йоаору, Креэнхольми, Везкулгу и в Старом городе, а также возле реки Нарвы следует решить таким образом, чтобы она направлялась непосредственно в реку Нарву, предусмотрев в точках сброса установку уловителей масла и песка, а также

согласовав местоположение точек сброса в Вируским регионом Департамента окружающей среды.

В «Общей планировке промышленного района г. Нарвы» запланировано в новой промышленной и предпринимательской зоне решить проблему канализации полностью в виде отдельной канализации. Ливневые воды планируется направлять в имеющиеся озера и реконструируемые каналы. Таким образом, в этой территории не будет осуществляться дополнительный отвод ливневых, дренажных вод, а также чистой технологической воды в бытовую канализацию³⁴.

При планировании и проектировании новых жилых районов, а также при введении в эксплуатацию дачных участков в качестве жилых территорий следует следить за тем, чтобы ливневые воды, которые скапливаются на участках, впитывались в почву в пределах территории грунта неподвижности. Доля неподвижности с твердым покрытием должны быть как можно более небольшой, чтобы впитывание ливневых вод не было затруднено. На территориях, где ливневые воды после сильных дождей и таяния снега скапливаются на поверхности земли, вызывая временное затопление, необходимо предусмотреть отвод ливневых вод, используя для этого имеющиеся осушительные каналы или построив новые каналы. При необходимости осушительные системы также можно строить в качестве дренажных систем.

Для обеспечения соответствия воды требованиям, установленным в постановлении № 260 Правительства Республики (RT I 2001, 69, 424, RT I 2003, 83, 565, RT I 2006, 10, 67) на крупных парковках и промышленных территориях следует предусмотреть очистные сооружения ливневых вод.

Более точные решения относительно канализации ливневых вод и канав следует разрабатывать при составлении дальнейших детальных планировок.

2.7.4 Водоснабжение для тушения пожаров

В промышленном районе Нарвы и в других местах следует по возможности обеспечивать возможности забора воды для тушения пожара гидрантами с наземным размещением. В местах, где это невозможно, должно быть в наличии альтернативное решение на базе водных резервуаров и возможности забора воды из поверхностных водоемов. Точное потребление воды для тушения пожаров и соответствующее решение необходимо предоставить в ходе составления дальнейших детальных планировок, если известно точное местоположение строящихся зданий, их функция и объем.

2.7.5 Электроснабжение

Поскольку расположенные в Нарве подстанции работают с недостаточной нагрузкой по причине снижения промышленного потребления, в районах с существующей застройкой можно предложить дополнительные мощности

³⁴ См. точное решение в главе 2.8.8 «Общей планировки промышленного района г. Нарвы»

довольно быстро. В городе в настоящий момент имеются торговые и развлекательные центры с относительно высоким уровнем потребления электроэнергии. В Нарве в качестве зоны с высоким уровнем потребления энергии запланирован промышленный район. «Общая планировка промышленного района г. Нарвы» предоставляет более точное решение этого места³⁵. Во всей Нарве предусмотрено продолжить модернизацию подстанций и замену в них устаревшего оборудования на более современное и надежное. Также общая планировка предусматривает возможность строительства новых магистральных кабелей высокого напряжения (см. СХЕМУ 8. *Схема, иллюстрирующая электроснабжение*) в специальных предназначенных для этого коридорах. Воздушную линию 35 кВ, пролегающую параллельно с улицей Вайвара в направлении России, в будущем следует заменить на кабельную линию или параллельную с ней воздушную линию во плече железной дороги, местоположение будет уточняться в ходе дальнейшего проектирования. В бывших садовых товариществах, которые были переоборудованы в жилые территории, будет расширена 6 и 10 кВ сети и построены новые подстанции. Точное расположение подстанций и их мощности, а также точное местоположение кабелей следует решить в рамках детальной планировки или на основании проекта. При планировании подстанций следует выделить территорию для строительства подстанции размером ок. 10 × 10 м и оформить сервитут в соответствии с действующим законодательством в пользу предприятия, оказывающие сетевые услуги. Кроме того, следует обеспечить подъездные пути к подстанции, которые можно использовать круглосуточно для оперативных и ремонтных работ.

Поскольку в Нарве расположена одна из крупнейших в Эстонии электростанций, в городском ландшафте доминируют как строения электростанции, так и высоковольтные линии. В г. Нарве следует в дальнейшем отдавать предпочтение решению электроснабжения посредством подземных кабельных линий в местах, где это возможно. Замена существующих воздушных линий на кабельные линии не требуется, однако по возможности это рекомендуется провести в окрестностях жилых районов. Также при реконструкции и строительстве новых воздушных линий распределительной сети следует в дальнейшем отдавать предпочтение строительству подземных кабельных линий.

Точное расположение и мощность подстанций, а также точное расположение всех электрических кабелей следует решить в рамках детальной планировки или на основании проекта. При реализации общей планировки необходимо учитывать, чтобы в пределах дорожного полотна было достаточно места для установки высоковольтных кабельных линий и их дальнейшего обслуживания (грунт дорожного полотна на новых промышленных и коммерческих территориях желательно должен иметь как минимум 16 м в ширину, а в новых жилых кварталах - как минимум 12 м в ширину).

³⁵ См. точное решение в главе 2.8.1 «Общей планировки промышленного района г. Нарвы»

Защитной полосой³⁶ электроустановки является электроустановка, если она является независимым строением, окружающая территория, воздушное пространство или водоем, если, исходя из требования обеспечения безопасности, действуют ограничения использования. Защитной полосой воздушной линии является территория и воздушное пространство, которое с обеих сторон ограничивают мысленные вертикальные плоскости, расположенные вдоль оси линии, и высота которых с обеих сторон оси линии в случае линий под напряжением до 1 кВ достигает 2 м, при использовании воздушного кабеля на линиях напряжением от 1 до 20 кВ – 3 м и при использовании линий под таким же напряжением 0,1- м; при использовании линий под напряжением от 35 до 110 кВ – 25 м, а линий под напряжением от 220 до 330 кВ – 40 м. Защитной полосой территории подземной кабельной линии является зона, пролегающая вдали кабельной линии, которую с обеих сторон ограничивают мысленные вертикальные плоскости, расположенные на расстоянии 1 м от крайних кабелей линии. Защитная полоса вокруг подстанций и распределительных устройств простирается на 2 м от ограды, стены или, при их отсутствии, от устройства.

2.7.6 Снабжение связи

Город Нарва частично покрыт телекоммуникационной сетью. Сеть состоит из кабельной канализации, основной сети, станций и сетей доступа. Сеть подлежит расширению и можно предложить телефонные звонки, передачу данных и Интернет-продукты. В новых районах затройски следует построить распределительные станции. Присоединение у существующей сети следует решить на стадии детальной планировки в соответствии с техническими условиями.

2.7.7 Газоснабжение

Потребление газа в последние годы демонстрирует тенденцию к сокращению потребления, в основном за счет крупных потребителей, однако в последние годы также многие жители города перешли на центральное отопление. Основные новые потребители в данном контексте являются, скорее, новые предприятия, которые будут расположены на коммерческих и производственных территориях. При строительстве новых магистралей, прокладываемых к новым клиентам, отдается предпочтение потреблению газа среднего давления. Точное решение газовой трассы следует предоставить в детальной планировке, исходя из специфики коммерческой и производственной деятельности и с учетом точного решения, приведенного в *«Общей планировке промышленного района г. Нарвы»*³⁷.

³⁶ См. подробную информацию в постановлении министра экономики и коммуникаций № 19 от 26.03.2007 «Размер защитных полос электроустановок и порядок работы в пределах защитной полосы» (RTL 2007, 482; 61,1100)

³⁷ См. точное решение в главе 2.8.3 *«Общей планировки промышленного района г. Нарвы»*

Газовую установку³⁸, если она является самостоятельным строением, окружает территория, воздушное пространство или водоем, ГД, исходя из потребности в обеспечении безопасности, ограничивается использование недвижимости. При установке трубопровода газового оборудования на земле и под землей, а также размер защитной полосы принадлежащих им газовых установок составляет при использовании газовых установок А-категории (с рабочим давлением до 0,1 бар) и В-категории (с рабочим давлением от 0,1 до 5 бар) 1 м; при использовании газовой установки С-категории (с рабочим давлением от 5 до 16 бар) – 2 м; при использовании газовых установок D-категории (с рабочим давлением более 16 бар) с диаметром трубопровода менее 200 мм – 3 м, с диаметром трубопровода от 200 до 500 мм – 5 м и при диаметре трубопровода более 500 мм – 10 м.

2.7.8 Теплоснабжение и центральное отопление

Теплоснабжение в разных районах города решается на базе индивидуального отопления или центрального отопления.

В районах с центральным отоплением рекомендуется прежде всего использовать тепловые насосы, пассивное и активное солнечное отопление, способы отопления, использующие экологически восстанавливаемое сырье. Также можно использовать дровяное отопление, электрическое отопление, газовое отопление или масляное отопление. При строительстве жилых зданий рекомендуется избегать использования отопления при помощи каменного угля, масляного отопления, а также решений исключительно на базе электрического отопления. Вместо них целесообразно отдавать предпочтение при строительстве и реконструкции домов на одну семью использованию тепловых насосов (насосы земляного отопления, воздушные тепловые насосы и т.д.), чтобы сократить загрязнение окружающей среды.

В районах с центральным отоплением использование центрального отопления является обязательным, за исключением малых жилых домов и дач. Центральное отопление³⁹ – это производство тепла и его распределение потребителям посредством системы центрального отопления. Система центрального отопления – это техническая система производства тепла, его распределения и потребления, которая состоит из технических средств для производства, распределения и потребления тепла и связанных с ними строений. Район с центральным отоплением на основании общей планировки – это определенная территория, на которой находятся установки потребителя, для теплоснабжения которых используется центральное отопление, чтобы обеспечить надежное, эффективное, с обоснованной оценкой, теплоснабжение, соответствующее требованиям в отношении окружающей среды и потребностям потребителя. Предприятие, предоставляющее сетевые услуги, обязано в пределах технических возможностей сети объединить сетью все расположенные на участке установки потребителей, представивших

³⁸ См. подробную информацию в «Законе о безопасности отопительного газа» (RT I 2002, 49, 311; 2003, 88, 594; 2004, 28, 131; 19, 133; 30, 2208; 2007, 66, 408; 2008, 22, 149; 30, 191; 2009, 3, 13; 57, 381; 63, 408)

³⁹ См. подробную информацию в «Законе о центральном отоплении» (RT I 2003, 25, 154; 2004, 18, 131; 2006, 58, 439; 2007, 17, 80; 66, 408; 2009, 34, 225; 39, 262; 2010, 35, 192)

ходатайство о присоединении к сети, если это не угрожает снабжению уже присоединившихся пользователей.

Покупка тепла в сети центрального отопления в 2003-2007 гг. постоянно сокращалась в связи с изменением системы подготовки воды на Балтийской электростанции и более теплыми зимами в последние годы. Нарвским тепловым сетям больше 30 лет. Для обеспечения их функционирования ведется непрерывная работа по улучшению их состояния и сокращению тепловых потерь.

В соответствии с «Программой развития энергохозяйства в г. Нарве на 2009-2015 гг.»⁴⁰ в ближайшие годы будет обращать особое внимание на дальнейшее развитие тепловой сети системы центрального отопления и на повышение её надежности посредством реновирования старых трубопроводов и сокращения тепловых потерь. Кроме того, будет производиться внедрение тепловых узлов с независимым соединением для достижения полного дистанционного измерения тепла, чтобы обеспечить оптимальный контроль и управление работой системы. Также необходимо провести реновирование насосных станция для повышения давления, т.к. на основании различных программ развития г. Нарвы предусматривается рост спроса на теплоснабжение.

2.8 Использование полезных ископаемых

Под городом Нарвой находится **Нарвское месторождение известняка** (№ 52 регистрационной карты), площадь которого составляет 100,62 га (см. ПРИЛОЖЕНИЕ 5). Полезный слой находится практически ниже уровня грунтовых вод. Порода является трещиноватой. В карьере AS BARK (Кадастик-II) до сих пор добывался только известняк пласта O2ls+O2as (детальные исследования 1984 г. охватывали также пласт O1kn). As ESTO ломает строительный камень над водой. Известняк используется для производства строительного камня и щебня.

Поскольку целью города является обеспечение бережливого использования существующей окружающей среды, в настоящей общей планировке вносится предложение относительно максимального сохранения существующей природной ситуации на территориях, связанных с зеленой сетью. Ходатайства и получение разрешений на добычу известняка на территориях зеленой сети, совпадающих с месторождением, происходит в порядке и на условиях, установленных законодательными актами. Дополнительно добычу на территориях зеленой сети следует согласовывать с Нарвским Городским собранием и Министерством окружающей среды.

⁴⁰ «Программа развития энергохозяйства в г. Нарве на 2009-2015 гг.», EnPro Inseneribüroo OÜ, Источник: <http://web.narva.ee/files/1778.pdf>

2.9 Общие требования к переработке отходов

Условия, связанные с утилизацией отходов в г. Нарве регулируют следующие законодательные акты:

- «Закон об отходах» (RT I 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87; 37, 288; 2006, 28, 209; 58, 439; 2007, 19, 94; 44, 315; 66, 408; 2009, 3, 15; 25, 150; 39, 262; 49, 331; 62, 405; 2010, 24, 115; 41, 241; 44, 260);
- «Программа обращения с отходами в г. Нарве 2009-2013 годы» (решение № 22 Нарвского Городского собрания от 26.02.2009);
- «Предписания по обращению с отходами» (постановление № 9 Нарвского Городского собрания от 14.02.2008, изменено постановлением № 1 Нарвского Городского собрания от 29.01.2009);
- «Порядок организованного сбора и вывоза отходов» (постановление № 24 Нарвского Городского собрания от 27.03.2008);
- «Положение Нарвского регистра владельцев отходов»;
- «Правила благоустройства города Нарва» (постановление № 16 Нарвского Городского собрания от 06.03.2008).

Организацией сбора и удаления отходов занимается владелец недвижимости. Все е\землевладельцы должны обеспечить сбор отходов, образующихся на их территории, в мусорные ящики или контейнеры и заключить договор о вывозе мусора в соответствии с действующим порядком.

3 ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К ОБЩЕЙ ПЛАНИРОВКЕ

3.1 Основные назначения на карте общей планировки

Основное назначение, или основная функция, - это обобщенная совокупность целевых назначений землепользования. Основные назначения землепользования на карте общей планировки определены в соответствии с «Законом о планировании» и содержат преобладающее назначение частей территории города, определяемое общей планировкой, которое задает основное направление дальнейшего землепользования району или кварталу. Основное назначение может также содержать одно или несколько целевых назначений, определенных согласно постановлению № 155 Правительства Республики от 23.10.2008 «*Типы целевого назначения кадастровых единиц и порядок их определения*» (RT I 2008, 46, 260; 57, 317). Основные назначения приведены на карте в виде участков, обозначенных разными цветами. Основные назначения различаются по существующему и запланированному типу землепользования:

1. **территории, уже находящиеся в использовании и имеющие основное назначение**, на которых целевые назначения обобщены на основании большинства сформированных целевых назначений в пределах территории (например, EV – это существующая территория, которая имеет целевое назначение в качестве жилой территории, на которой находятся дома на одну семью, EK – это существующая территория, которая имеет целевое назначение в качестве жилой территории, на которой находятся дома на две семьи и т.д.);
2. **территории с зарезервированным основным назначением**, которые определяют будущие новые целевые назначения или целевое назначение (например, на территории EVR или EKR в будущем разрешается преимущественно целевое назначение в качестве жилой земли, хотя точные условия строительства и землепользования и разрешенные второстепенные целевые назначения определяет разъяснение, приведенное в настоящей главе под соответствующим основным назначением и правила, приведенные в тексте общей планировки).

Существующее или зарезервированное основное назначение землепользования может состоять из следующих разрешенных целевых назначений землепользования, приведенных в следующих различных разъяснения основных назначений, при этом приведенные в описании второстепенные целевые назначения могут образовывать до 45% от площади с разрешенным основным назначением.

При реализации общей планировки можно использовать существующие грунты и недвижимости дальше согласно их прежнему целевому назначению. Существующее или зарезервированное основное назначение, или основную функцию, и строительные условия следует соблюдать в том случае, если прежние строительные условия грунта или недвижимости (в т.ч. целевое назначение) хотят изменить посредством составления детальной планировки или выдачи разрешения на использование. Изменение целевого назначения

разрешения на использование строения и грунта должно происходить в предусмотренном законом порядке.

Земля под малые жилые дома (обозначение на карте общей планировки **EV**) и **резервная земля под малые жилые дома** (обозначение на карте общей планировки **EVR**),—как правило, предназначена под застройку домов на одну семью. В качестве исключения на этой земле также можно возсодить сдвоенные дома. Кроме того, на этой земле можно возводить вспомогательные здания к домам на одну семью, гаражи, скверы, зеленые зоны, игровые площадки, дороги и строения, предлагающие коммерческие и социальные услуги, необходимые для обслуживания жилого района (небольшие коммерческие площади на 1-м этаже жилого дома, кафе, магазины, киоски, детские сады и т.п.). На земле под малые жилые дома и на резервной земле под малые жилые дома в пределах зоны планировки не разрешается строить другие квартирные дома помимо сдвоенных домов.

Земля под сезонные жилые дома (обозначение на карте общей планировки **ES**) и **резервная земля под сезонные жилые дома (ESR)** – земля, **предназначенная для строительства сезонных жилых домов или дач или садовых домиков с площадью менее 20 м²**. Кроме того, на этой земле можно возводить вспомогательные здания, гаражи, скверы, зеленые зоны, игровые площадки, дороги и строения, предлагающие коммерческие, необходимые для обслуживания жилого района дачного или курортного района (небольшие коммерческие площади на 1-м этаже сезонного жилого дома, киоски, магазины и т.п.).

Земля под гаражи (обозначение на карте общей планировки **EG**) и резервная земля под гаражи (**EGR**) - это земля, предназначенная для строительства гаражных комплексов или одно- или двухэтажных парковочных домов.

Земля под квартирные дома (обозначение на карте общей планировки **EK**) и резервная земля под квартирные дома (обозначение на карте общей планировки **EKR**) – это земля, предназначенная для строительства многоэтажных зданий высотой до шестнадцати этажей. На земле, предназначенной для строительства многоэтажных зданий, разрешено строить вместо многоэтажных зданий также рядные дома.

Земля под государственной охраной (R) или резервная земля под государственной охраной (RR) – это земля, находящаяся в использовании силами обороны или пограничной охраной, т.е. казармы, приграничные кордоны, пограничные сооружения, учебные центры и другие строения, которые используются в целях государственной охраны. Также земля, которая необходимо для обслуживания строений, обеспечивающих государственную охрану или осуществление функций пограничной охраны, в т.ч. земля, принадлежащая Министерству внутренних дел или Министерству обороны, необходимая для обеспечения государственной охраны и безопасности.

На коммерческой земле (в т.ч. коммерческая земля согласно кадастру или земля, которая будет принадлежать коммерческим зданиям, обозначение на карте общей планировки **B**) могут находиться или на ней можно строить

только здания и строения, которые имеют коммерческое целевое назначение, такие как офисы, склады, заправки, авторемонтные мастерские, магазины и прочие торговые площади, обслуживающие помещения и площади, развлекательные центры и точки питания, помещения компаний, которые занимаются безопасным для окружающей среды малым производством (например, изготовление пластиковых окон, ремонт электроники и т.п.) и прочее землепользование, которое не требует непосредственно определения целевого назначения производственной земли. Также здесь разрешается строить зеленые зоны, скверы, технические коммуникации, подстанции, дороги, парковки и прочую инфраструктуру, которая обслуживает землепользование с коммерческой функцией. Коммерческая земля также может иметь второстепенное целевое назначение социальной земли, если на ней оказываются общественные услуги (например, там находятся конторы государственных учреждений и т.п., общедоступные зеленые зоны, помещения для бесплатных занятий спортом и т.д.).

На резервной коммерческой земле (BR) можно строить только здания и строения, которые имеют коммерческое целевое назначение, такие как офисы, склады, заправки, авторемонтные мастерские, магазины и прочие торговые площади, обслуживающие помещения и площади, развлекательные центры и точки питания, помещения компаний, которые занимаются безопасным для окружающей среды малым производством (например, изготовление пластиковых окон, ремонт электроники и т.п.) Также здесь могут располагаться предприятия, связанные с проведением свободного времени (например, здания, предлагающие размещение, клубы, кинотеатры) и т.п. Коммерческая земля также может иметь второстепенное целевое назначение социальной земли, если на ней оказываются общественные услуги (например, там находятся конторы государственных учреждений и т.п., общедоступные зеленые зоны, помещения для бесплатных занятий спортом и т.д.)

Производственная земля (обозначение на карте общей планировки **T**) и резервная производственная земля (обозначение на карте общей планировки **TR**) – это земля, необходимая для строительства новых или расширения уже существующих промышленных предприятий и производственных зданий, а также их обслуживания. На производственной земле или зарезервированной производственной земле разрешается строить предприятия, которые связаны с землепользованием, целевое назначение которого совпадает с целевым назначением производственной земли, т.е. предприятия, занимающиеся производством, промышленные строения, складские площадки, бытовые помещения, офисы и другие необходимые для обслуживания производственных зданий, а также различные строения, необходимые для организации производственного процесса, с учетом ограничения относительно степени безопасности производства для окружающей среды, установленных в настоящей общей планировке. На производственной земле и резервной производственной земле можно строить также техническую инфраструктуру, зеленые зоны и скверы, необходимые для обслуживания жилой и производственной деятельности (в т.ч. защитные зеленые зоны).

На резервной земле для предпринимательских строений (TR + BR) разрешается строить как торговые, обслуживающие, так и производственные

и складские здания и строения. Здесь можно строить здания и строения, совпадающие с целевым назначением коммерческой и производственной земли (в т.ч. технические коммуникации, дороги, парковки и прочую инфраструктуру), а также зеленые зоны.

Земля для сбора и переработки отходов (обозначение на карте общей планировки **OJ**) – это земля, предназначенная для строительства строений, связанных с переработкой отходов, т.е. земля для сбора и переработки отходов и связанных с этими процессами зданий и строений.

На земле для зданий общего пользования (обозначение на карте общей планировки **A**) и резервной земле для общего пользования (обозначение на карте общей планировки **AR**) можно строить здания, которые выполняют общественную функцию (или целевое назначение которых совпадает с целевым назначением земли для обезличенных или социальных зданий): правительственные и официальные учреждения, научные, образовательные и медийные учреждения, спортивные и культурные учреждения, зеленые зоны, скверы или парки общего пользования, а также учреждения, связанные с проведением досуга и не ориентированные на получение прибыли. В планировке следует разделить земли под зданиями общего пользования по их принадлежности местному самоуправлению, государству или частным лицам.

Озелененная территория (обозначение на карте общей планировки **HP**) – это, как правило, благоустроенная зеленая зона (согласно кадастру, земля, приносящая прибыль, земля без целевого назначения, социальная земля или общая земля). На озелененной территории следует сохранить имеющуюся степень озеленения. Также здесь можно оборудовать дополнительное озеленение. На озелененной территории можно разбивать парки и т.п. по согласию с владельцем озелененной территории. При необходимости на этой территории разрешается строить дороги и техносети (т.е. разрешается второстепенное целевое назначение в качестве транспортной земли).

Природная зеленая зона (на плане землепользования обозначается **NL**) – это, как правило, природная зеленая зона с низкой или высокой степенью озеленения. На этой территории следует сохранить имеющуюся степень озеленения (за исключением коридоров электролиний, где озеленение разрешается удалить). Также здесь можно оборудовать дополнительное озеленение (за исключением коридора электролиний). В зеленой зоне можно разбивать парки и т.п. по согласию с владельцем озелененной территории. При необходимости на этой территории разрешается строить дороги и техносети (т.е. разрешается второстепенное целевое назначение в качестве транспортной земли). Природную зеленую зону при необходимости можно использовать также в целях государственной охраны.

Земля для ведения лесного хозяйства (обозначение на карте общей планировки **MM**) – это земля, используемая для выращивания леса, или земля, на которой имеется потенциал для ведения лесного хозяйства.

Земля под здания и строения, предназначенные для отдыха (обозначение на карте общей планировки **PP**) – это земля, обслуживающая сооружения, предназначенные для отдыха, спортивные строения или туристы, на которой

можно строить соответствующую инфраструктуру (например, дорога для мотокросса, площадки для различных спортивных игр, игровые площадки и т.д. Использование территории должно совпадать, в зависимости от функции здания или строения, с целевым назначением земли общего пользования или коммерческой земли. В местах, где земля под здания и строения, предназначенные для отдыха, совпадает с зеленой сетью, как правило, запрещено строительство зданий (за исключением небольших или временных строений, которые обслуживают зоны отдыха).

Земля под кладбища (обозначение на карте общей планировки **K**) **резервная земля под кладбища** (обозначение на карте общей планировки **KR**) - это земля общего пользования, которая имеет целевое назначение социальной земли, предназначенная для захоронения мертвых.

Дорожная земля (обозначение на карте общей планировки **LT**) ил резервная дорожная земля (обозначение на карте общей планировки **LTR**) - это земля под улицами или дорогами, используемая для движения транспорта, вместе со строениями, необходимыми для обеспечения безопасности и благоустройства этой земли, и обслуживающей эти строения земель.

Железнодорожная земля (обозначение на карте общей планировки **LR**) – это земля под существующей железной дорогой. На этой территории при необходимости разрешается строить новые железнодорожные пути, дороги, обслуживающие железную дорогу, пересечения железной дороги и улиц (в т.ч. многоуровневые пересечения) и техносети. По железнодорожной земле можно осуществлять перевозку опасных грузов и временную остановку поездов, перевозящих опасные грузы, в порядке, предусмотренном законом.

Deleted: датальством и согласованном с Нарвской Городской управой

Резервная железнодорожная земля (LRR) – это земля, зарезервированная для строительства новой железной дороги (более точная информация см. в «Общей планировке промышленного района г. Нарвы»). На территории при необходимости разрешается строительство техносетей. На резервной железнодорожной земле не разрешается перевозка опасных грузов и временная остановка железнодорожных составов с опасными грузами без разрешения Нарвской Городской управы.

3.2

Перспективные дороги и трассы инженерных сетей

Местоположение **перспективной дороги** на рисунках общей планировки имеет иллюстративный характер и подлежит уточнению в ходе дальнейшей детальной планировки и дорожных проектов.

Местоположение **перспективных трасс техносетей** на рисунках и схемах общей планировки имеет иллюстративный характер и подлежит уточнению в ходе дальнейшей детальной планировки и дорожных проектов.

Уточнение местоположения перспективной дороги и перспективной трассы техносети, а также изменения решения, исходя из более точной карты детальной планировки или масштаба проекта, не считаются изменением общей планировки.

3.3 Иллюстрирующие условные обозначения

Иллюстрирующие условные знаки главным образом отображают существующую ситуацию. Изменение ситуации, разъясненное при помощи иллюстрирующих условных знаков, не считается изменением общей планировки.

3.4 Значение резервной земли

В общей планировке основное назначение земли находится в соответствии с целевым назначением земли⁴¹ согласно земельному кадастру на момент составления общей планировки, целевыми назначениями, определенными в утвержденной детальной планировке или зарезервирована для какой-либо иной цели землепользования, отличающейся от нынешнего целевого назначения. Резервирование земли для иного будущего основного назначения, которое отличается от целевого назначения на момент составления общей планировки, не означает целостного или автоматического ввода в эксплуатацию территории с другим целевым назначением. Это означает инструкцию, выданную Нарвской Городской управой в отношении того, в каком направлении землепользование могло бы измениться на данной территории. Например, резервная земля под жилую застройку, резервная земля под коммерческую застройку, резервная земля под производственную застройку и т.п. предусматривает, что при использовании этих земель предпочтение будет отдано соответствующему типу землепользования (разрешенное землепользование согласно основному назначению разъяснено в главе 3.1 общей планировки). При этом местное самоуправление может рассмотреть в детальной планировке присвоение резервной земле второстепенных целевых назначений, однако они не должны составлять более 25% от общего объема основных целевых назначений землепользования или противоречить разъяснениям, приведенным в настоящей общей планировке относительно основных целей землепользования с соответствующей основной функцией.

При реализации общей планировки следует учесть, что резервирование земли для какого-либо другого основного назначения, помимо установленного в кадастре или утвержденного детальной планировкой, не дает оснований допускать обеспечение утверждения детальной планировки резервированной земли. Несмотря на резервирование земли, городская управа и совет всегда имеют право отказаться от утверждения инициированных и составленных детальных планировок зарезервированных земель, если их реализация не выполнит общие цели развития города. Также управа и совет могут отказаться от утверждения детальной планировки, если в отчете о стратегической оценке воздействия на окружающую среду, составленном для оценки результатов её реализации планировки, и при проведении производства по детальной планировке удастся прийти к обоснованному

⁴¹ Существующее землепользование указано в общей планировке таким образом, чтобы оно соответствовало основному землепользованию зарезервированной основной функции. Т.е. территория также может иметь второстепенные целевые назначения (например, жилая территория частично имеет коммерческое назначение и т.п.)

выводу относительно реальной опасности для окружающей среды или ухудшения качества окружающей среды. В этих случаях городская управа и совет каждый раз рассматривают важность факторов, воздействующих на окружающую среду, и учитывают точки зрения, представленные в ходе производства по детальной планировке, установленную эффективность условий окружающей среды и на основании полученной информации выносят решение о вероятности утверждения детальной планировки в конкретном случае.

Если ходатайство об инициировании детальной планировки или условиях проектирования или цель мероприятий, связанных с землеустройством, не соответствует положениям общей планировки, ходатайствующее лицо должно представить в городскую управу или совет мотивированное обоснование изменения общей планировки. Городской совет может в исключительном случае на основании такого ходатайства разрешить составление детальной планировки, вносящей изменения в общую планировку. В то же время городской совет также имеет право отказаться от изменения общей планировки, чтобы гарантировать ранее оговоренные направления развития землепользования и действие правил. Обязательство местного самоуправления является прежде всего обеспечение сбалансированности и соответствия интересов, согласно ранее оговоренным общим целям развития города.

Владелец земли может и далее использовать зарезервированную землю, имеющую основное назначение, с нынешним целевым назначением до тех пор, пока он захочет. Если кто-то другой помимо владельца земли захочет использовать землю в целях, определенных в планировке, он должен будет выкупить у нынешнего владельца или договориться с ним о использовании земли другим образом.

4 УСЛОВИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ И УЧЕТ РЕЗУЛЬТАТОВ СТРАТЕГИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ВОЗДЕЙСТВИЯ ОБЩЕЙ ПЛАНИРОВКИ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ

При составлении настоящей общей планировки была проведена стратегическая оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС) в соответствии с «Законом об оценке воздействия на окружающую среду и системе экологического менеджмента». Окончательным результатом составления КШН стал *Отчет о стратегической оценке воздействия на окружающую среду общей планировки г. Нарвы*⁴² и условия бережливого и сбалансированного пространственного развития, добавленные в общую планировку, или условия в отношении окружающей среды для составления дальнейших детальных планировок.

4.1 Бережливые и сбалансированные условия развития и смягчающие меры для реализации детальной планировки

Основной мерой для предотвращения/смягчения возможного важного воздействия на окружающую среду реализации общей планировки г. Нарвы являются меры, перечисленные в главе 8 *Отчета о стратегической оценке воздействия на окружающую среду общей планировки г. Нарвы* и условия для составления детальных планировок и проектирования, или условия в отношении окружающей среды. Их следует соблюдать вместе с картой общей планировки, где определены основные назначения, разрешающие землепользование, зоны планирования для различных районов.

При реализации общей планировки следует придерживаться направления развития, основанного на принципах бережливого развития, таких как увеличение качества развития коммерческих и промышленных районов, доведение до логического завершения целостных решений, обеспечения эффективности использования энергии строящимися коммерческими и производственными предприятиями, сокращение затрат времени в транспорте и более рациональное использование ресурсов и энергии.

Городская управа должна следить при реализации планировки за суммарным воздействием всего городского пространства и его окрестностей (в т.ч. крупных промышленных предприятий) на окружающую среду. Прежде всего следует следить за такими важными факторами воздействия, которые связаны с реализацией конкретной общей планировки или (вносящей в неё изменения) детальной планировки. Кроме того, городу разумно вести мониторинг выданных ранее разрешений на использование и функционирования согласно им.

⁴² Составлен AS Põuuga Entc 2008-2010. ОВОС была проведена одновременно с составлением общей планировки.

4.1.1 Условия, предъявляемые к зданиям и строениям

В детальном планировании, при проектировании зданий и строений, а также их вводе в эксплуатацию следует соблюдать следующие условия бережливого и сбалансированного пространственного развития:

- при застройке более двух грунтов под жилой район и при застройке каждой коммерческой или производственной территории согласно детальной застройке разработчик территории или лицо, желающее получить разрешение на строительство, обязано построить до выдачи разрешений на строительство подъездные пути, скважины, колодцы для сбора сточных вод или биологические очистные сооружения, водные, канализационные и газовые трассы, трассы связи и/или электротрассы и другие линии;
- на территории общей планировки г. Нарвы (за исключением существующей территории производства электроэнергии и тепла) не разрешается строительство новых крупных производственных зданий, опасных для окружающей среды, складирование опасных веществ в большом количестве (за исключением поездов Ю, ожидающих пересечения границы, которые перевозят опасные грузы) и других мероприятий, которые содержатся в перечне, приведенном в части 1 статьи 6 «Закона об оценке воздействия на окружающую среду и системе экологического менеджмента». Запрещена переработка химических и нефтепродуктов, их складирование, за исключением продуктов бытовой химии, если безопасность соответствующего продукта предварительно фактически доказана, и на заправках. В настоящий момент на территории города осуществляется остановка поездов, пересекающих границу, с чем связаны большие риски, и по этой причине целесообразно избегать новых дополнительных рисков для жителей города;
- для инициирования детальной планировки на производственной, коммерческой или предпринимательской земле следует составить эскиз, из которого должно быть ясно размещение зданий и крупных (производственных) строений в зоне планирования, специфика (производственной) деятельности и проектируемые объемы. На этом основании выяснится возможность оказания существенного влияния на окружающую среду, и городская управа получит возможность осознанно использовать свое право на стратегическую оценку воздействия детальной планировки на окружающую среду или отменить её;
- при проектировании новых промышленных и производственных зданий или строений, а также при значительной реорганизации проходящего через город транспортного движения (движение автотранспорта, железнодорожный транспорт) следует дать оценку изменению ситуации в окружающей среде, исходя из специфики запланированной промышленности и транспорта, а также его логистической схемы и т.п. В детальном планировании в соответствии с «Законом о планировании» можно определить строения, при строительстве которых оценка воздействия на окружающую среду будет обязательной;
- для уменьшения негативного воздействия на окружающую среду следует обеспечить меры контроля над уровнем загрязнений производственного

предприятия (меры безопасности, фильтры, техника и технология должны быть наилучшими из возможных);

- для отделения жилых кварталов и социальных объектов и их защиты от производственных и промышленных зон, а также от шума с улиц/дорог с оживленным движением и загрязнения воздуха следует построить или поддерживать в порядке зеленые буферные пояса. Небольшие зеленые зоны или скверы также необходимы для обеспечения надлежащего качества окружающей среды;
- на существующих зеленых зонах и зонах для отдыха в детальных планировках, проектах улиц и т.п. следует обеспечить легкий доступ для пешеходов и велосипедистов, определив местоположение пешеходных и велосипедных дорожек и их доступность для общего использования;
- при планировании, организации жилых районов и осуществлении строительных работ следует рассматривать зеленые зоны в качестве равноправного элемента с искусственными элементами окружающей среды (здания, дороги, коммуникации). При желании осуществить застройку зон с высоким уровнем озеленения (за исключением фруктовых садов и цветников возле частных домов или дач) следует в ходе составления детальной планировки провести оценку озеленения;
- при составлении грунтов, расположенных вдоль городских улиц, и проектировании зданий следует учитывать требования безопасности дорожного движения, расположение уличных коммуникаций и т.п.;
- при строительстве зданий возле городской улицы с интенсивным движением следует в детальных планировках представить данные относительно интенсивности движения и, исходя из интенсивности частоты движения, определить меры для снижения уровня шума посредством инженерно-строительных мер (прежде всего, следует применить инженерно-строительные меры, такие как многослойные оконные стекла, толстые стекла, стены без проемов и т.д.). В городской среде следует использовать шумоизоляционную стену и вал только в том случае, если при помощи других инженерно-строительных мер невозможно обеспечить уровень шума, соответствующий нормативам;
- при реализации планировки (как в ходе строительной деятельности, так и при введении зданий в эксплуатацию) следует обеспечить соблюдение нормативных норм уровня шума. Точные нормативные уровни шума приведены в постановлении №42 Министра социальных дел от 04.03.2002 «*Нормативные уровни шума в жилой зоне и зоне отдыха, в жилых зданиях и зданиях общего пользования, а также методы измерения уровня шума*» (RTL 2002, 38, 511). Приведенные требования в отношении уровня шума следует учитывать при формулировке условий в отношении окружающей среды во всех детальных планировках и при составлении проектов, а также при расположении генерирующего шум оборудования в зданиях;
- при строительстве и реконструкции домов на одну семью за пределами зоны центрального отопления целесообразно отдать предпочтение использованию тепловых насосов (насосы земляного отопления, воздушные тепловые насосы и т.п.), чтобы уменьшить загрязнение окружающей среды. В районе с центральным отоплением следует присоединиться к центральному отоплению и избегать использования

дополнительных источников загрязнения (индивидуальные котлы, деревянные плиты и т.п.);

- не разрешается закрывать прибрежную тропу. На берегу реки Нарвы не разрешается устанавливать ограды ближе, чем на 10 метров от средней отметки уровня воды (за исключением случаев и на условиях, перечисленных в статье 10 «Закона о воде»);
- в уличном и другом освещении рекомендуется использовать по возможности экономные лампы, светодиодные осветительные приборы, освещение, работающее за счет солнечной энергии⁴³ и т.п. Переход на безвредные для окружающей среды технологии целесообразен, прежде всего, в том случае, если старые уличные светильники износились и нуждаются в замене;
- на парковках, предназначенных более, чем для 20 автомобилей, по необходимости следует построить уловители масла и песка, а также по необходимости с тех участков территории промышленных предприятий, где может образоваться загрязнение воды, следует отводить ливневые воды после их предварительной очистки в уловителе масла и песка. Соответствующие точные требования следует уточнять в каждой составляемой детальной планировке или проекта парковки;
- вместо техносетей, подлежащих возможной ликвидации, которые снабжают также другие грунты, следует до их сноса построить новые функционирующие системы, чтобы не ухудшать положение владельцы грунтов, объединенных этими техносетями, и не препятствовать нормальному использованию существующих зданий;
- обработку (сортировку) отходов на грунтах следует решать в соответствии с «Законом об отходах» и требованиями, приведенными в правилах переработки отходов г. Нарвы. Бытовые и промышленные отходы следует собирать отдельно по типам отходов в контейнеры или предназначенные для этого места. Владелец отходов должен передавать свои отходы исключительно лицу, которое имеет на это право. Важно организовать сбор и вывоз отходов возле пешеходных и велосипедных дорожек, в местах для купания и других общественных местах;
- в отношении строящихся зданий действует обязательство получения энергетической маркировки начиная с 01.01.2009;
- при строительстве зданий рекомендуется по возможности использовать местные и безвредные для окружающей среды материалы (в т.ч. например, местные утеплительные материалы и краски на водной основе);
- при выборе материала для строительства зданий для обеспечения надлежащего качества городского пространства исходить из исторического облика здания, первоначального типа материалов крыши и фасада и пригодности для окружающей среды. Более точные решения фасада и проекты по реконструкции фасадов следует согласовывать с Департаментом архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы;

⁴³ <http://kokkuhoid.energia.ee/?id=1601>;

- поскольку г. Нарва частично находится в зоне высокого риска в отношении содержания радона⁴⁴, рекомендуется до начала строительства зданий провести измерения радона и при необходимости принять соответствующие меры, которые помогут предотвратить проникновение радона в жилые дома, коммерческие здания, предлагающие общественные услуги, и общественные здания;

При составлении детальных планировок и строительных проектов следует строго придерживаться ограничений, определенных для санитарно-охранных зон, разрыв и защитных поясов, т.е. всех ограничений, определенных законом. Здания, построенные незаконно в санитарно-охранной зоне кладбища, в разрыве очистного сооружения и в других местах, как правило, не разрешается использовать в жилых, коммерческих и социальных целях.

4.1.2 Условия, предъявляемые к обеспечению функционирования зеленого пояса и к озеленению

Общая планировка не обеспечивает функционирования зеленой сети, а является его предпосылкой. Следует обеспечить функционирование зеленой сети посредством реализации дальнейших детальных планировок и проектов.

Зеленая сеть г. Нарвы определена на КАРТЕ 3 общей планировки *Зеленый пояс г. Нарва согласно общей планировке*. Поскольку на уровне общей планировки при определении зеленой сети не исходили из точности границ недвижимости и в плане землепользования общей планировки не отображается зеленая сеть, при согласовании планировок и проектов следует также исходить из КАРТЫ 4 общей планировки г. Нарвы *Зеленая сеть г. Нарвы согласно общей планировке*. Рекомендуется для уточнения зеленой сети и ее связи с сетью пешеходных и велосипедных дорожек составлять отдельную тематическую планировку.

В зеленой сети (в т.ч. в коридорах зеленой сети) следует сохранить существующий высокий уровень озеленения. В детальных планировках и проектах, составляемых в отношении зеленой сети, следует проводить дендрологическую оценку озеленения (определить класс ценности существующего высокого озеленения и предоставить его описание) и требования по обслуживанию. Территорию зеленой сети с небольшим количеством ценного озеленения можно ликвидировать только в том случае, если предусмотрена замена на каком-либо другом участке зеленой сети. На территории зеленой сети рекомендуется при отсутствии существующего озеленения оборудовать новое озеленение, исходя из его соответствия городскому пространству. При планировании новых грунтов следует гарантировать, чтобы зеленые зоны находились в тесной связи с зелеными зонами, расположенными по соседству, гарантируя непрерывность зеленой сети.

Леса, которые находятся в г. Нарве, частично определены общей планировкой как охраняемые лесные территории – прежде всего леса, окружающие город.

⁴⁴ Первоначальная карта зон риска в отношении содержания радона в Эстонии, Эстонский Геологический центр, 2004.

Охраняемый лес в значении общей планировки – это лес, определенный под охрану с точки зрения состояния окружающей среды, или лес, предусмотренный для разделения различных территорий между собой. Целью определения охраняемого леса является обеспечение их сохранности, а также целостности зеленой сети. На этих территориях рекомендуется избегать сплошной рубки и использовать в качестве рекреационных зон - планировать там пешеходные, беговые, лыжные дорожки и тропы и прочие рекреационные строения. Необходимо составлять программы лесоустройства, планировать вырубку для улучшения состояния леса и т.д.

В районе Кересе, в окрестностях улиц Тиймана и Партизани, на севере Нарвы в равнине Пяхклимяэ в окрестностях улиц Даумана и Пушкина, в районе Кренгольми в окрестностях улицы Уускюла имеется нехватка зеленых зон (парков)⁴⁵, необходимых для кратковременного отдыха. В этих районах следует обратить особое внимание на сооружение зеленых зон между квартирными домами и других общедоступных зеленых зон и их обслуживание.

Кроме этого, при реализации общей планировки следует учитывать следующие условия:

- в зеленых зонах, определенных в общей планировке (на карте землепользования общей планировки обозначения НР, НЛ, РР, ММ) не разрешается вести строительную деятельность, за исключением строений, связанных с целесообразным использованием технических коммуникаций или зеленых зон или зон отдыха (на карте РР=, а также пешеходных и велосипедных дорожек. В тех частях зеленой сети, в которых предусмотрен иной тип землепользования, следует обеспечить бесперебойность функционирования зеленой сети – для этого на территории зеленой сети доля зеленых зон должны составлять не менее 30% от других типов землепользования;
- в коридорах зеленой сети следует избегать сплошной вырубки. При ведении лесного хозяйства следует использовать выборочную вырубку;
- в дальнейшем следует обеспечить, чтобы определенная в общей планировке зеленая сеть/кордиор была между собой взаимосвязана. Точное пролегание зеленой сети следует решить в планировочном документе или рассматриваемого участка;
- зеленые кордиоры, определенные в общей планировке, включают в себя также озеленение уличной земли и озеленение со стороны улицы грунтов, расположенных возле улицы. На территориях, которые входят в зеленую сеть, следует максимально сохранить существующее на грунте озеленение и запланировать дополнительное озеленение как со стороны улицы, так и во дворах;
- в планировках и при осуществлении строительных работ следует рассматривать озеленение в качестве равноправного элемента наряду с искусственными элементами окружающей среды (здания, дороги, коммуникации). Для этого при сооружении застройки поблизости от

⁴⁵ С учетом того, что зеленая зона (парк), предназначенная для краткосрочного отдыха, не находится дальше 300 м от жилого дома.

высокого озеленения или ценного озеленения (при земляных работах, в ходе строительства) следует использовать для защиты растительных сообществ, деревьев и и.п. временные ограды, использовать небольшие и менее топчущие механизмы и избегать повреждения растительности, в т.ч. деревьев, каким-либо иным образом. Это условие необходимо учитывать при составлении всех детальных планировок;

- на территориях зеленой сети следует отдать предпочтение пешеходному и велосипедному движению и связать пешеходные и велосипедные дорожки по возможности с зелеными коридорами;
- для уменьшения эвтрофирования водоемов следует сохранить высокую растительность в прибрежной защитной зоне.

4.1.3 Условия, предъявляемые к смягчению факторов воздействия, связанных с транспортом

Для уменьшения и предотвращения отрицательного воздействия на окружающую среду, связанного с транспортом (загрязнение воздуха, шум, опасность дорожного движения) при реализации общей планировки важно уменьшить потребность в использовании автомобилей. Важно обратить внимание на хорошее качество общественного транспорта и создание сети безопасных пешеходных и велосипедных дорожек. При составлении детальных планировок и дальнейшем проектировании следует обратить внимание на оптимальную организацию движения и парковки.

При реализации общей планировки г. Нарвы следует учитывать следующие условия в отношении окружающей среды и смягчающие меры:

- для увеличения объема немоторизованного движения (для снижения использования автомобилей) необходимо системное и непрерывное развитие пешеходных и велосипедных дорожек;
- при создании сети улиц рекомендуется использовать как можно в большем объеме существующие дороги, тропы и улицы (в составе общей планировки при определении местоположения перспективных дорог эта возможность также учитывается);
- для обеспечения безопасности дорожного движения и установки коммуникаций минимальная ширина дорожного грунта должна составлять 12 м, а ширина дорожного грунта, по которому ходит тяжелый транспорт – не менее 16 м;
- при строительстве новых улиц следует обеспечить функционирование существующих осушительных систем и отвод избыточных ливневых вод;
- обеспечить качественную систему общественного транспорта между различными районами города;
- для обеспечения безопасности на территории двора следует использовать «лежащих полицейских» и другие меры сдерживания дорожного движения, например, отдать предпочтение использованию равносторонних перекрестков в жилых зонах;
- необходимо установить освещение вдоль пешеходных и велосипедных дорожек, чтобы обеспечить их приятное и частое использование и уменьшить опасность дорожно-транспортных происшествий.

В городе должна иметься система транспортных путей опасных грузов, чтобы можно было оценить риски, связанные с перевозкой опасных грузов, для населения. В схеме необходимо отобразить как железнодорожные участки, так и дороги, по которым разрешается перевозить опасные грузы.

4.1.4 Ограничения на строительную деятельность и землепользование

При строительстве жилых домов, коммерческих зданий для общего использования и общественных зданий следует учитывать расположенные в городе производственные зоны, кладбища, железные дороги и т.п.

Вокруг зданий, транспортных коридоров, высоких технических строений и т.п., как правило, необходимо установить защитный разрыв, поскольку, в зависимости от характера производства или объекта, проблему для окружающей среды может представлять шум, загрязнение воздуха, запах, электромагнитное излучение, а также падающая тень (мачты радиосвязи) или иной фактор, который может вызывать у людей чувство неудобства. В общей планировке указаны рекомендуемые или обязательные буферные зоны, которые перечислены в ТАБЛИЦЕ 3. Расстояния, приведенные в таблице, следует применять также при строительстве возле существующих жилых домов, коммерческих зданий для общего использования и общественных зданий. Расстоянием, указанным во втором столбце таблицы, является расстояние от существующего жилого здания до планируемого объекта.

Таблица 3. Рекомендуемые или обязательные защитные разрывы

Объект	Минимальное расстояние жилого здания, здания, в котором предлагаются услуги размещения, или общественного здания от объекта*	Примечания
Производственные здания	10-100 м	Обязательно не менее 10м. Большее расстояние рекомендуется и зависит от специфики производства (класса опасности) и уточняется в детальной планировке.
Компостные площадки или отстойные резервуары нарвских очистных сооружений	200 м	Обязательно, исходя из действующей ранее общей планировки
Кладбища	100 м	Обязательное расстояние от границы грунта, на котором расположено кладбище, можно уменьшить по согласованию с Ида-Вируской службой Департамента здоровья до 50 м.
Мачты радиосвязи, высокие мачты, столбы и т.п.	200 м	Рекомендуемое расстояние, для строительства на более близком расстоянии необходимо иметь письменное согласие владельца

		жилого здания или лица, желающего строить жилое здание. Не разрешается строить здания на расстоянии от мачты, равном высоте мачты.
Ветряные генераторы	500 м	Обязательный минимальный разрыв. Рекомендуется делать разрыв в два раза больше.
Мычты под напряжением свыше 110 кВ	100 м	Обязательное расстояние в отношении жилых домов и детских учреждений, а также учреждений, предлагающих размещение, в других случаях имеет рекомендательное значение
Железные дороги	30 м	Обязательно при строительстве новых жилых домов и детских учреждений, а также учреждений, предлагающих размещение; существующие жилые здания могут находиться ближе, и их разрешается реконструировать
Государственные шоссе	50 м (в соответствии с «Законом о дорогах»)	Обязательно при строительстве новых жилых домов и детских учреждений, а также учреждений, предлагающих размещение; существующие жилые здания могут находиться ближе, и их разрешается реконструировать
Городские улицы и частные дороги	0-10 м	Обязательно при строительстве новых жилых домов и детских учреждений, а также учреждений, предлагающих размещение; существующие жилые здания могут находиться ближе, и их разрешается реконструировать.
Внутренние дороги в жилых и дачных кварталах (дороги, которые находятся на территории двора)	5 м	Обязательно при строении новых зданий
Санитарно-охранная зона станции по очистке воды	200м	Обязательный минимальный разрыв.
Насосные станции сточных вод № 4 и № 5	20м	Обязательный минимальный разрыв.
Скважина № 1 «Сийвертси»; Скважина № 2 «Кеваде»; Скважина № 3 «Рюйтли»	50м	Обязательный минимальный разрыв.

*Примечание: Если отсутствует недвижимость или грунт, учитывается расстояние согласно предложению о границе грунта.

В пределах буферной зоны компостной площадки нарвских очистных сооружений или отстойного бассейна и кладбищ следует сохранить зеленую зону или, при её отсутствии, засадить буферную зону по возможности большим количеством высокого озеленения в случаях, где это возможно.

По этическим соображениям (предотвращение шума на кладбищах и т.п.), а также из-за опасности загрязнения верхних слоев грунтовых вод необходимо ограничить строение жилых зданий на территориях, непосредственно граничащих с кладбищами. В соответствии с постановлением № 156 Министра социальных дел от 28.12.2001 *«Требования в области охраны здоровья, действующие в отношении хранения, перевозки, захоронения и перезахоронения мертвых»* (RTL 2002, 9, 87; 2007, 32, 563; 2009, 96, 1437), при строительстве новых мест захоронения и при расширении существующих мест захоронения следует формировать санитарно-охранную зону. При формировании санитарно-охранной зоны следует учитывать требования статьи 28 *«Закона о воде»* (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241; 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352; 2004, 28, 190; 38, 258; 2005, 15, 87; 37, 280; 67, 512; 2006, 28, 211; 2007, 1, 1; 62, 396; 66, 408; 2009, 1, 2; 3, 15; 20, 131; 37, 251; 49, 331; 2010, 8, 37; 43, 254) и постановления № 61 Министра окружающей среды от 16.12.1996 *«Порядок проектирования и формирования санитарно-охранной зоны водозабора»* (RTL 1997, 3, 8; 2004, 96, 1500; 2009, 11, 131). Санитарно-охранные зоны кладбищ г. Нарвы определены в таблице в настоящей планировке, ширина буферной зоны составляет 100 м.

Основанием для установки разрывов в отношении радиомачт, столбов электролиний высокого напряжения и т.п. является безопасности населения, обеспечение приятной среды проживания и потребность в предотвращении падения тени на сады жилых зданий.

4.2 Предотвращение рисков, связанных с преступностью в городской среде

«Закон о планировании», действующий с 01.01.2003 утверждает, что в общей планировке следует вносить предложение об уменьшении через планирование криминогенной опасности в городской среде. Целью является создание безопасной среды проживания, предотвращение криминальной деятельности в построенной/строящейся городской среде.

4.2.1 Инструкции для обеспечения безопасности и снижения преступности

В части **организации транспортного движения** повысить уровень безопасности поможет простая и понятная, а также хорошо освещенная сеть пешеходных и велосипедных дорожек. Также безопасность поможет обеспечить хорошее освещение и обозначить места пересечения дорог для автоомбелей и пешеходов. Входы в здания должны быть объединены с главными пешеходными дорогами или велосипедными дорогами как можно более непосредственно.

Уличная структура города, как правило, должна быть простой и понятной, а также удобной в использовании для участников движения. Открытые виды и хорошее освещение оставляют меньше возможности для совершения преступлений и возникновения страха.

Парковки. Наблюдение за парковками, желательно при помощи видеонаблюдения, уменьшает число автомобильных краж и риск совершения преступлений, связанных с автомобилями. Такое развитие возможности парковки, которое не требует строительства вокруг торгового центра больших неохранных парковочных площадок, предлагающих анонимные парковочные места, поможет предотвратить изолирование территории от окружающей городской среды и уменьшит риск преступлений, связанных с автомобилями. Как правило, парковку возле квартирных зданий следует решать непосредственно перед жилыми зданиями или в виде небольших парковочных площадок, расположенных в виде скоплений, т.к. это повысит чувство безопасности владельца автомобиля. В качестве альтернативного варианта можно рассмотреть крупные парковки с охраной или парковочные дома.

Освещение и хорошая видимость. Наблюдение, затрудненное по причине недостаточного освещения или расположенных в тени углов, увеличивает у людей чувство неуверенности. Передвижение через такие территории может быть пугающим, т.к. человек мало владеет ситуацией. Страх перед совершением преступления можно уменьшить при помощи хорошего освещения, беспрепятственного обзора и устранением мест, где может скрываться преступник. Чтобы в вечернее время передвижение было безопасным, следует уделить особое внимание освещению. Основные пешеходные дорожки (в т.ч. парковые дорожки и прибрежный променады) должны быть хорошо освещены. Также важно установить хорошее освещение на автомобильных парковках.

Содержание в порядке является одним из наиболее важных факторов, который дарит нам чувство безопасности. Окружающая среда, которая содержится в порядке, также является безопасной и в ней приятно находиться. Высокий уровень благоустройства позволяет предположить, что на территории действует хорошая система надзора, что позволит избавиться от страха перед совершением преступления. Таким образом, по окончании строительной деятельности следует сразу же благоустроить территорию и завершить её отделку. Хорошее влияние оказывает регулярное наведение порядка (регулярное опорожнение мусорных контейнеров, стрижка травы и изгородей и т.п.), в результате чего вероятность умышленного нанесения ущерба снизится.

Благоустройство и интенсивное использование. Важно, чтобы существующие зеленые зоны были благоустроены. Места, которые не содержатся в порядке или являются заброшенными, могут создавать угрожающее впечатление и стать местом коллективных сборищ определенных групп населения (наркоманы, бездомные). Чтобы этого избежать, следует помимо обслуживания зеленой зоны также предлагать в ней как можно больше различных вариантов проведения досуга: детские площадки для детей, площадки для пикников, тропы здоровья и т.п., чтобы

использование зеленых зон проходило интенсивно. Ухоженность, привлекательность и людность зеленых зон увеличивают чувство благополучия и создают впечатление серьезного надзора и тем самым способствуют уменьшению страха. С точки зрения сокращения расходов на постоянное благоустройство и обслуживание важно использование прочных материалов в малых формах. Если скамейки, мусорные ящики осветительные приборы и оснащение игровой площадки выполнены из прочных материалов, это снижает риск актов вандализма и поджогов. Скамейки и другие объекты, которые могут быть украдены, должны быть закреплены стационарно. Удаление объектов, которые стали жертвой актов вандализма, или их замена на объекты из более прочных материалов снижает риск повторения инцидентов. Привлекательный дизайн ландшафта, архитектура уличное оснащение и пешеходные дорожки увеличивают доброхозяинское ощущение и таким образом сокращают страх перед преступной деятельностью и опасность актов вандализма.

Оживленность. Зоны, которые оживленно используются, снижают страх перед преступниками. Важное влияние оказывает то, как район используется в течение суток и всего года. В жилом районе может быть мало движения людей в течение дня, а в коммерческой и промышленной зоне - в вечернее время, однако это уменьшает ощущение контроля. Поэтому хорошо, если в различных районах города имеются здания с разными функциями. Это поможет создать как в дневное, так и в ночное время постоянно используемую окружающую среду и уменьшить риск актов вандализма и свободу действий преступников.

Чувство принадлежности к сообществу. Зеленые зоны общего пользования, объединяющие жилые и коммерческие территории (например, вместе с расположенными там игровыми площадками и скамейками), центр города и другие зоны, где люди часто проводят время, создают возможности для возникновения чувства принадлежности к сообществу. Общие рекреационные зоны дают людям возможность общаться и одновременно наблюдать за окружающей средой (соседский надзор). В таких районах созданы условия для возникновения сильного чувства принадлежности к сообществу.

4.2.2 **Рекомендуемые меры для формирования безопасного городского пространства**

Составляя детальные планировки после общей планировки, следует картографировать и анализировать риски и специфику планируемой деятельности (например, закрытые таможенные территории, пограничные пункты и прочие территории со строгой безопасностью, а также детские сады, школы и т.п.) и на основании результатов анализа и специфики планируемой деятельности установить точные требования для обеспечения безопасности в ходе дальнейшего проектирования (например, видеонаблюдение, освещение какой-то зоны и т.п.). Исходя из специфики каждой конкретной зоны планирования, могут быть необходимы особые требования в отношении оформления городского пространства (требования к форме зданий и т.п.)

При реализации детальных планировок необходимо проведение дальнейшего мониторинга, или оценка вспомогательных мер, исходя из опыта, и при

необходимости повышение эффективности вспомогательных мер (например, использование дополнительного электронного наблюдения, улучшение освещения на участке и т.д.).

Как правило, безопасную городскую среду характеризует возможность просто ориентироваться (ясные схемы движения, названия улиц, указатели, места перехода для пешеходов), разумно освещенные и довольно широкие улицы, оснащенные пешеходными дорожками, возможности парковки автомобилей на освещенной территории, освещенные павильоны для ожидания автобусов, расположенные в местах с хорошей видимостью, банкоматы и т.д. Безопасность гарантирует отсутствие темных участков, неблагоустроенных зон и зона, в которых много неосвещенных углов.

Рекомендуемые меры для предотвращения преступной деятельности, или для формирования безопасной городской среды необходимо:

- целостное развитие центра города, т.е. создание на территории рабочих мест и развитие предпринимательства, а также сети обеспечение надлежащим образом освещенных улиц и пешеходных и велосипедных дорожек;
- сохранение существующей социальной и физической структуры при строительстве новой застройки. Следует обеспечить социальную сеть и знакомую среду, что поможет избежать неспособности ориентироваться и анонимности и создаст предпосылки для формирования более безопасной окружающей среды;
- в планируемых жилых кварталах обеспечить хорошие возможности для наблюдения (например, фасады жилых домов друг против друга). Передвижение между домами в этом случае будет ограничено и сформируется зона общего пользования, которое будет способствовать общению людей друг с другом. В этом случае незнакомые люди сразу же будут привлекать к себе внимание (соседский надзор);
- оснащение окружающей среды информационными указателями обеспечить четкое понимание системы транспортных дорог в окружающей городской среде;
- обеспечение улиц и площадей отличным освещением, которое обеспечит хорошую видимость и чувство безопасности;
- тупиковые улицы и дороги с ограниченным движением не всегда должны увеличивать безопасность жилого квартала. Случайный прохожий или человек в проезжающем мимо автомобиле может не заметить подозрительных лиц. Безопасность обеспечат входы, за которыми ведется наблюдение;
- обеспечить логическую и понятную схему движения с системой указателей, чтобы минимизировать опасные с точки зрения дорожного движения ситуации и возможность залюбоваться для транспортных средств с ценным грузом или туристов и их попадания на незастроенные или неиспользуемые территории, где риск стать жертвой преступного нападения намного выше;
- обеспечить патрулирование районом с высоким уровнем преступности и активным движением в сотрудничестве города, служб безопасности и полиции;
- дороги, проходящие через жилые районы, предлагают решения на условиях, что в эксплуатацию будут введены такие меры безопасности,

которые будут гарантировать ограничение скорости и уменьшение интенсивности движения. Следует использовать меры, сдерживающие движение. Доля механических трансспортных средств в транспортном потоке уменьшится таким образом, что при помощи препятствий, регулирующих транспортный поток и нарушающих удобство вождения их водители будут вынуждены снижать скорость и больше считаться с другими участниками движения (пешеходы, велосипедисты и инвалиды в колясках).

Общественную безопасность можно решить только комплексно и исключительно основываясь на информации, полученной от пользователей территории, а также привлекая их к вынесению решений. Посредством сотрудничества с местной городской управой, общественными организациями, полицией, специалистами в области криминала и местными предпринимателями можно добиться приемлемого уровня общественного контроля.

В ходе составления детальной планировки следует предложить реалистичные решения, которые учитывали бы общую социальную ситуацию. Это необходимо, чтобы сэкономить ресурсы при более поздней реорганизации созданной искусственной среды.

Основными возможностями сокращения преступности на планируемой территории как раз и являются оживление районов с активным использованием. Хорошее благоустройство и надлежащее уличное освещение и другие предложения, которые вносятся в конкретных детальных планировках, могут предложить необходимые меры для стабилизации ситуации.

5 ПРИКЛАДНЫЕ ПРИЛОЖЕНИЯ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ОБЩЕЙ ПЛАНИРОВКИ

На основании утвержденных ранее детальных планировок определена основная функция землепользования в соответствии с настоящей общей планировкой. **На планируемой территории будут действовать все утвержденные ранее детальные планировки. На основании утвержденных ранее детальных планировок будет продолжено проектирование и выдача разрешений на строительство.**

В отношении всех тех детальных планировок, производство по которым было завершено наполовину, следует учитывать настоящую общую планировку. В случае, если находящаяся в производстве детальная планировка противоречит настоящей общей планировке, следует привести её в соответствие с общей планировкой до того, как она будет представлена к принятию, опубликованию или утверждению, за исключением тех случаев, когда Нарвская Городская управа инициировала планировку непосредственно в качестве детальной планировки, вносящей изменения в настоящую общую планировку, вместе с предоставлением соответствующей мотивации уже на стадии инициирования планировки.

Детальная планировка, как правило, составляется для достижения реализации мероприятий, запланированных общей планировкой (планировками). Составление детальных планировок на территории г. Нарвы организует Нарская Горлдская управа, которая может заключить договор о составлении детальной планировки, организации и финансировании предоставлены права владельцу недвижимости или другим лицам, у которых есть желание застроить данную территорию. Порядок составления точной детальной планировки не определяется в настоящей общей планировке, т.к. это может явиться препятствием при реализации общей планировки, поскольку детальные планировки можно инициировать в порядке проявления заинтересованными лицами своих желаний, связанных с планировкой, и финансировать вместе с лицами, заинтересованными в их инициировании.

После утверждения настоящей общей планировки, охватывающей территорию г. Нарвы, действующая ранее планировка «*Общая планировка г. Нарвы на 2000-2012 гг.*», утвержденная постановлением № 92/49 Нарвского Городского совета от 28.11.2001, будет признана недействительной. В то же время настоящая общая планировка будет и далее действовать вместе с тематической общей планировкой «*Общая планировка зеленой зоны г. Нарвы*» настолько, насколько она не противоречит настоящей общей планировке. В случае противоречий верной считается настоящая общая планировка и перечисленные в ней дополнительные требования, новые правила и условия.

Настоящая общая планировка составлена таким образом, что одновременно с ней действуют или начнут действовать две общих районных планировки⁴⁶:

- «*Общая планировка промышленного района г. Нарвы*»; составлена AS Põrgu Entec (№ работы 787/07);
- «*Общая планировка района Старого города в г. Нарве*»; составлена AS Ramboll Eesti.

В настоящей общей планировке вносятся предложения относительно уточнения и дополнения следующих планировок (их при желании можно привести в соответствие с более точной *картой общей планировки* и правилами землепользования, планирования и проектирования, установленными в разъяснительном письме, прилагающемся к общей планировке, или взять в части этих тем за основу позднее утвержденную общую планировку):

- «*Уездная планировка Ида-Вирумаа*»;
- Тематическая уездная планировка Ида-Вирумаа «*Условия окружающей среды, направляющие заселение и землепользование*».

Общая планировка учитывает изменения, внесенные ранее «*Общей планировкой промышленного района г. Нарва*» в тематическую уездную планировку Ида-Вирумаа «*Условия окружающей среды, направляющие заселение и землепользование*». Зеленая сеть г. Нарвы сформирована с учетом общей планировки города.

⁴⁶ При разработке настоящей общей планировке учитывалось содержание обеих планировок. В случае противоречий между общей планировкой и общей районной планировкой следует исходить из положений общей районной планировки.

Экономические возможности для реализации настоящей общей планировки г. Нарвы зависят от возможностей, запланированных в программе развития г. Нарвы и в бюджете в части мероприятий, запланированных Нарвской Городской управой или ее подчиненными учреждениями. Для финансирования детальных планировок, инициированных по инициативе частных лиц, государства или разработчиков, город заключает с владельцем или лицом, ходящим об инициировании детальной планировки, соглашение о финансировании, в соответствии с порядком, установленным законом и *Строительным уставом г. Нарвы*. Застройка территорий, разрабатываемых в интересах частных лиц, также ведется из средств разработчика. Соответствующий точный порядок оговаривается каждый раз отдельно на основании договора, заключенного между Нарвской Городской управой и лицом, заинтересованным в составлении детальной планировки, который заключается до утверждения каждой детальной планировки. Точный порядок заключения договоров и решения относительно полномочий для заключения договоров Нарвская Городская управа выносит отдельно.

Постановления, программы развития, проекты и планировки:

1. *Ida-Viru maakonnaplaneering, 1998. a, Ida-Viru Maavalitsus;*
2. *Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused, 2001. a, TPÜ Ökoloogia Instituut. Tartu;*
3. *Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering Ida-Viru sotsiaalne infrastruktuur, koostamisel;*
4. *Ida-Virumaa 20. sajandi arhitektuuri inventeerimine, Lilian Hansar, 2008;*
5. *Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering, AS Pöyry Entec töö, koostamisel;*
6. *Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering, Ramboll Eesti AS töö, koostamisel;*
7. *Narva linna põhimäärus, kinnitatud Narva Linnavolikogu 29.06.2000. a määrusega nr 36/16;*
8. *Narva linna arengukava 2008-2012, Narva 2007. a, kinnitatud Narva Linnavolikogu 26.09.2007. a määrusega nr 36, muudetud Narva Linnavolikogu 25.09.2008. a määrusega nr 38;*
9. *Narva linna haljastuse arengukava aastateks 2009-2014, kehtestatud Narva Linnavolikogu 18.12.2008. a otsusega nr 395;*
10. *Narva linna metsade kirjeldus, koostatud Metsakorralduse Büroo OÜ poolt 2008. a;*
11. *Narva linna üldplaneering 2000-2012. 2000. a, OÜ Hendrikson & Ko. Tallinn;*
12. *Narva linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2008-2020, AS Narva Vesi, kinnitatud Narva Linnavolikogu 19.06.2008. a otsusega nr 225;*
13. *Narva liiklusohutusprogramm 2009-2013, AS Vant, 2008. a;*
14. *Narva linna transpordi arengukava 2009-2015, koostamisel;*
15. *Narva linna haljastuse osa üldplaneering, 1999. a, OÜ E-Konsult, Tallinn;*
16. *Narva tööstusala teostatavus-tasuvusanalüüs ning Narva tööstusala arengu võimaluste analüüs, 2007. a, BLD Project Group OÜ;*
17. *Narva jäätmekava aastateks 2009-2013, kehtestatud Narva Linnavolikogu 26.02.2009. a otsusega nr 22;*
18. *Jäätmehoolduseeskiri, kinnitatud Narva Linnavolikogu 14.02.2008. a määrusega nr 9, muudetud Narva Linnavolikogu 29.01.2009. a määrusega nr 1;*
19. *Heakorra eeskiri, kinnitatud Narva Linnavolikogu 06.03.2008. a määrusega nr 16;*
20. *Narva linna energiamajanduse arengukava 2009-2015, koostamisel;*
21. *Narva jõeäärse promenaadi rekonstrueerimine. Keskkonnamõju hindamise aruanne, Arvo Järvet töö, Tartu 2009. a;*
22. *Narva arvudes 2008, Narva 2009. a.*

Интернет-источники:

23. Домашняя страница EELIS (Инфосистема о природе Эстонии): <http://loodus.keskkonnainfo.ee/w5/>
24. Домашняя страница уездной управы Ида-Вирумая: <http://www.ivmv.ee/>

25. Домашняя страница Дорожного департамента:
http://www.maaamet.ee/index.php?lang_id=1&page_id=1&menu_id=1
26. Домашняя страница Департамента охраны памятников старины:
<http://www.muinas.ee/>
27. Домашняя страница города Нарвы: <http://www.narva.ee/ee/>
28. Домашняя страница Департамента архитектуры и городского планирования Нарвской Городской управы: <http://www.narvaplan.ee/>
29. Домашняя страница города Нарва-Йыэсуу: <http://www.narva-joesuu.ee/>
30. Коллекция ссылок относительно планирования на домашней странице OÜ Head: <http://www.headandlead.com/Planeerimine>
31. Домашняя страница Министерства окружающей среды:
<http://www.envir.ee/>
32. Домашняя страница Центра управления государственными лесами (RMK): <http://www.rmkk.ee/>
33. Домашняя страница волости Вайвара: <http://www.vaiivara.ee/>
34. Домашняя страница Департамента шоссейных дорог:
<http://www.mnt.ee/>