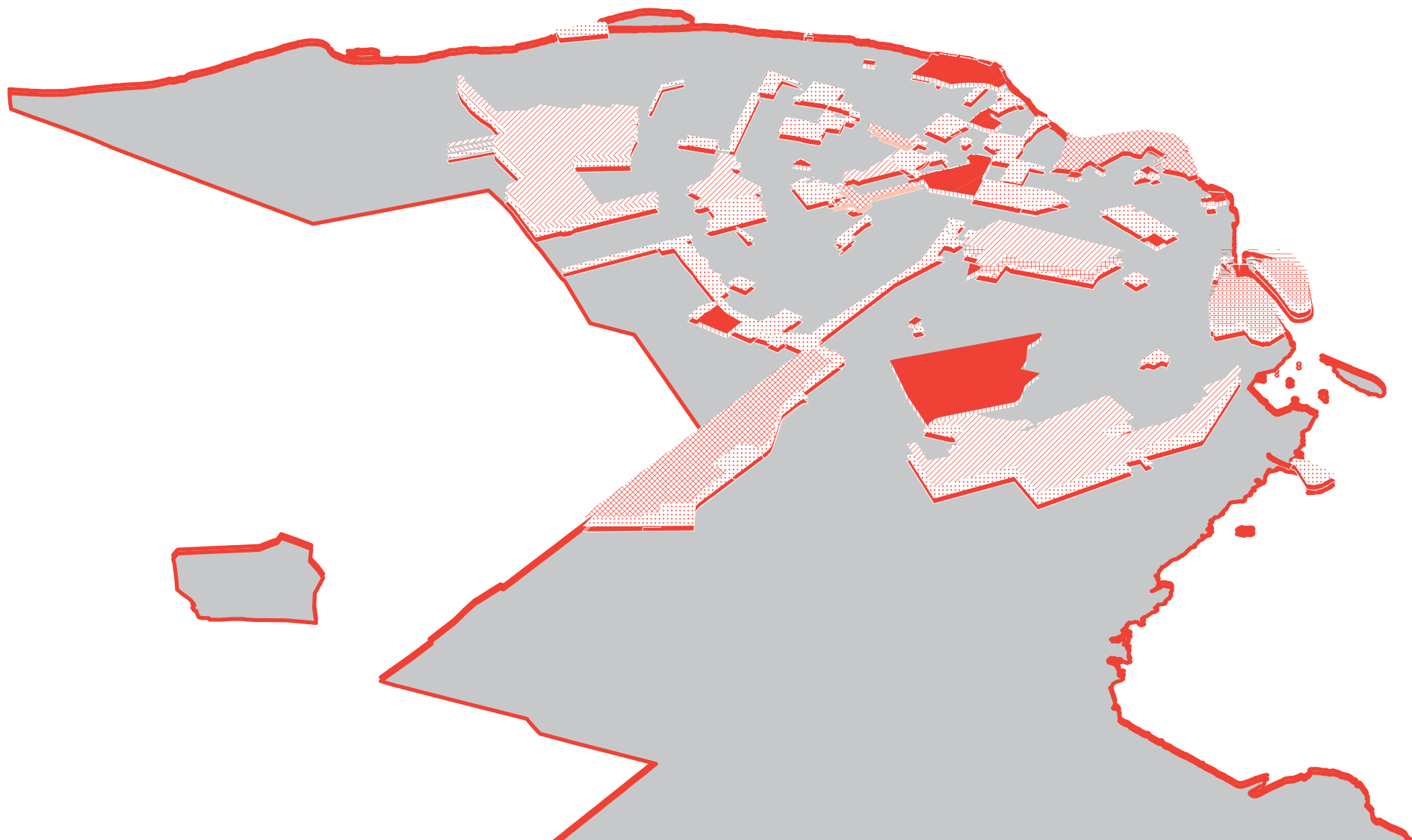


Справочник по планировкам Нарвы



ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|-------------|---|
| Предисловие | 3 |
|-------------|---|

КОНТЕКСТ

| | |
|--|----|
| 1. От планирования до строительства | 4 |
| 2. Процесс планирования | 6 |
| 2a. Процесс составления общей планировки | 8 |
| 2b. Процесс составления детальной планировки | 10 |
| 3. Планировки Нарвы | 12 |

КАК ЧИТАТЬ ПЛАНИРОВКУ?

| | |
|---------------------------------|----|
| 4. Папка планировки | 15 |
| 5. Словарь детальной планировки | 16 |

КАК БЫТЬ ДАЛЬШЕ?

| | |
|---|----|
| 6. Инструменты вовлечения и участия | 28 |
| 7. Источники информации для участников планирования | 30 |
| Использованные источники | 32 |

Предисловие

Почему важна наша жизненная среда?

Что такое пространственное планирование?

Кто и исходя из каких целей занимается планированием нашей жизненной среды?

Что городской житель мог бы знать о планировании и как он может принимать в нем участие

В ваших руках путеводитель по этим темам.

ПОЧЕМУ?

Жизненная среда – это пространство, в котором мы, вне зависимости от своего желания, проводим все свое время – будь то четыре стены или улица, дом или общественное пространство; оно до деталей кем-то спроектировано или создано природой. Пространство влияет на нашу повседневную жизнь и на чувство удовлетворенности как посредством измеряемых факторов (например, шум или загрязнение воздуха), так и посредством ощущаемых аспектов. На наш повседневный жизненный опыт влияют, например, такие аспекты как: ощущаю ли я себя в городе безопасно, приятно ли мне находиться в том или ином месте, могу ли я добраться до своего пункта назначения разумным путем, могу ли я куда-нибудь сходить погулять.

Пространственное планирование задает направление развитию общества посредством планирования пространства. Большая часть вопросов, касающихся жизненной среды, которые важны жителям «здесь и сейчас», относятся к сфере архитектуры, озеленения или благоустройства, но перед строительством объекта происходит планирование, которое смотрит

«в завтра» – где будут находиться люди, какая деятельность там будет вестись, где расположены лучшие соединяющие дороги и пр.

Поскольку результат работы по планированию будет влиять на жизнь людей на протяжении долгого времени и практически всегда в гораздо более широком масштабе, чем в рамках конкретной планируемой территории, то и процесс поиска наилучшего решения часто продолжительный. Учитывать следует особенности месторасположения, действующие законы, технические требования и интересы различных сторон. Поскольку все стороны редко в чем-то единодушны, то конфликты при планировании – обычное дело, хотя в последнее время в соответствии со все активнее распространяющейся в Эстонии практикой вовлекающего планирования никто не видит в этом проблемы, а видят только возможности: максимально открытое составление планировки вместе с общественностью является предпосылкой к принятию хорошо взвешенного решения.

Что же все-таки означает принцип «публичности» в процессе планирования, действующий с момента принятия первого

Закона о планировании в 1995 году? Он означает, что у всех есть право получать информацию о планировке, вносить предложения в ходе составления планировки и выражать свое мнение. Это же исходит из Конституции Эстонии: собственник земли (который в большинстве случаев является заказчиком планировки) не может пользоваться своей собственностью в нарушение общественных интересов. Но проблема заключается в том, что в реальности планирование превратилось в сложный юридический процесс, подчиненный запутанным правилам оформления, который понимают только профессионалы и к которому тяжело привлечь другие стороны хотя бы даже из-за специфического лексикона.

Закон предусматривает целый ряд действий по вовлечению жителей – например, информирование через газету является обязательным, но информация часто не доходит до целевой группы.

Проблема также и в слабом интересе к своей жизненной среде самих жителей, все «просыпаются» только тогда, когда решения с долгосрочным влиянием уже приняты. Таким образом, своя задача есть у всех сторон: делиться информацией, слушать, спрашивать и отвечать. Только так – по доброй воле всех сторон – система могла бы однажды дойти до того, что решения находятся не исходя из интересов небольших групп, как это, к сожалению, зачастую происходит, а находятся совместно, посредством настоящего соучастия в планировании.

ДЛЯ КОГО?

Руководство предназначено для всех, кто интересуется происходящим в мире планирования, желает участвовать в формировании своей жизненной среды или хочет понимать язык планирования. Кроме этого, здесь есть советы и пища для размышления для практикующих планировщиков

и различных департаментов, чтобы они могли лучше выполнять свою работу, более успешно вовлекать различные заинтересованные группы, повышать эффективность работы системы планирования и адаптироваться под желания общества.

Руководство является не официальным документом, а путеводителем, который знакомит с процессом планирования и со скрытыми в нем возможностями. Для того чтобы в первую очередь повысить сознательность граждан в сфере формирования пространства, мы постараемся предоставить компактную информацию о планировании, которую легко понять: детально разъясним процессы и иерархию планирования, используемые понятия и влияющие на планирование факторы.

ЧТО?

В основу руководства легло руководство по планировке Таллинна, составленное в 2012 году Linnalabor в сотрудничестве с креативным объединением b210 при поддержке Целевого капитала гражданского общества и Министерства внутренних дел. То руководство было дополнено, исходя из изменений, произошедших в законе о планировании и в практике планирования, а фокус вместо Таллинна направлен на Нарву – город со своим пространством и потенциалом развития. Цель Linnalabor при составлении руководства состояла в том, чтобы поделиться независимой информацией из области городского пространства, а цель города в том, чтобы дать своим жителям удобный справочник для разъяснения основных тезисов и приглашения к участию в процессе планирования.

КОНТЕКСТ

Планировка, как инструмент формирования городского пространства

Виды планировок

«Кухня» планирования: цели, этапы, участники

Обзор планировок Нарвы

Земельная собственность в Нарве

1. От планирования до строительства

Для того чтобы задать направление развитию городской жизни, составляются различные документы: программы развития, стратегии, концепции будущего и т. д. Но пространственные принципы и изменения нашей жизненной среды самым непосредственным образом исходят из планировок. Существует много разных видов планировок, которые отличаются как по масштабам, так и по целям составления.

С помощью более крупных и обобщенных планировок определяется скрытый в пространстве потенциал, ценности и интересы сторон; такие планировки объединяются в общее видение, которое задает стратегические ориентиры. Меньшие и более точные планировки формируют непосредственно воспринимаемую физическую среду путем определения необходимого расположения зданий, дорог и прочего необходимого, а также условий строительства. Следующий шаг после планировки – строительный проект, на основании которого строится здание или другой запланированный объект.

В отношении различных видов планировок действует система иерархии, в соответствии с которой более точные планировки следуют принципам, установленным более обобщенным планировками. в то же время более детальными планировками можно уточнить и при необходимости задать направление более крупной планировке, чтобы не отстать от происходящих со временем изменений. Тут важно, чтобы более общие планировки устанавливали стратегическое видение и главные принципы, из которых

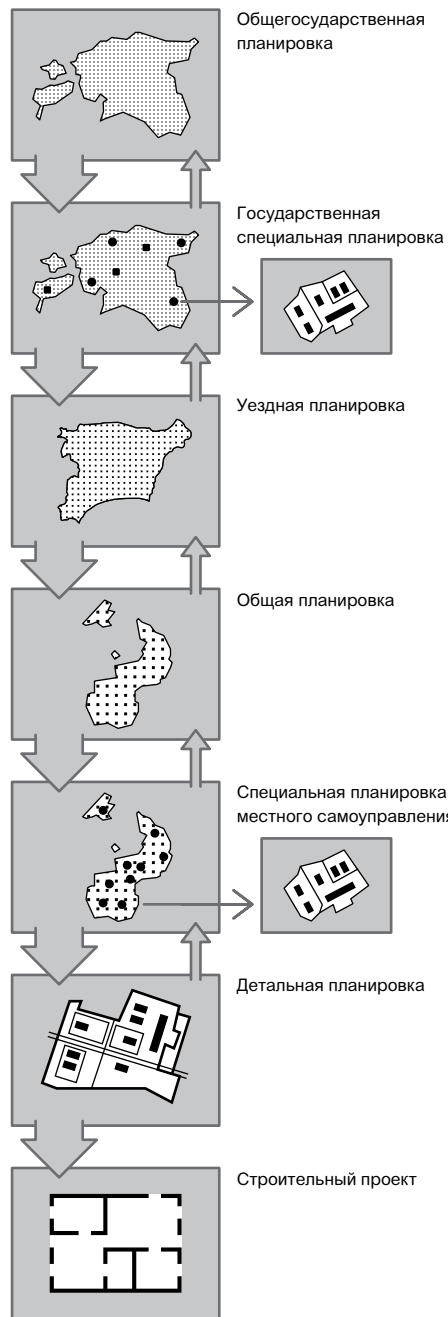
в последствии следует исходить при составлении уточняющих планировок.

У каждого вида планировки имеется свой уровень обобщения и установленные цели, которые он должен отображать. Далее мы разъясним, какие виды планировок используются в Эстонии и как они задают направление заселенности и строительной деятельности. Для лучшего понимания взаимосвязи между планированием и строительством в конце системы планировок мы добавили и строительный проект.

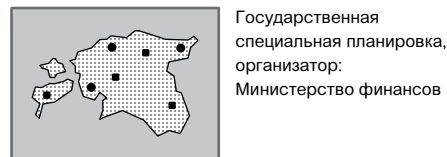


Общегосударственная планировка, организатор: Министерство финансов

Цель **общегосударственной планировки (эст. Üleriigiline planeering)** состоит в создании стратегической программы, задающей направление развития территории всего эстонского государства и его экономического пояса. Главные темы установленной в 2012 году общегосударственной планировки «Эстония 2030+» – заселенность, возможности передвижения, энергетическая инфраструктура, а также сеть лесопарковых зеленых поясов и ландшафт. Исходя из очень крупного масштаба, планировка рассматривает общие ценности и стратегии на будущее. Конкретные пространственные предложения вносятся только по части важных шоссейных коридоров, железнодорожных трасс, портов и прочих объектов государственной важности.



Система иерархии между видами планировок и строительным проектом



Государственная специальная планировка, организатор: Министерство финансов

Цель государственной специальной планировки (эст. Riigi eriplaneering) состоит в возведении таких строений с важным пространственным влиянием, к выбору месторасположения или работы которого имеется высокий государственный или международный интерес. Планируемое строение может относиться к сфере государственной обороны, безопасности, энергетики, транспорта, управления отходами или добычи полезных ископаемых. Это может быть, например, государственное шоссе, международный аэропорт, порт и пр. Государственная специальная планировка состоит из двух больших частей: предварительного выбора месторасположения в более общем плане, в рамках которого взвешиваются альтернативные варианты, а также более детальной части, которая определяет право на застройку и прочие задачи, свойственные детальной планировке. На основании государственной специальной планировки составляется строительный проект.



Уездная планировка, организатор: Министерство финансов

Уездная планировка (эст. Maakooplaneeing) задает направление пространственному развитию уезда или его части, поэтому это т. н. региональный уровень. Интересы, выраженные в уездной планировке, стоят над интересами местных самоуправлений – она уравнивает потребности в государственном и местном развитии.



Общая планировка, организатор: местное самоуправление

Задача общей планировки (эст. Üldplaneering) заключается в формировании принципов и видения пространственного развития города или волости. Она определяет общие условия строительства и землепользования – устанавливает, где можно строить, например, жилые или промышленные здания, детские сады, также она определяет зоны отдыха и районы с ценной культурно-исторической средой. Детальность общей планировки зависит от потребностей конкретного района. На основе общей планировки составляются детальные планировки или выдаются условия проектирования.

! **Цель тематической планировки (эст. Teemaplaneering)** состоит в разборе какой-то конкретной тематической сферы. Это, скорее, т. н. подвид, не исходящий напрямую из иерархии планировок. Охват планируемой территории зависит не столько от административных границ или соответствующего вида планировки, сколько от сферы действия конкретной темы. Таким образом, тематическая планировка может рассматривать территории очень разных размеров – от всей территории государства до небольшой части какого-нибудь города.

В Эстонии тематические планировки составлялись, например, на тему ветровой энергии, морских территорий, сети лесопарковых зеленых поясов и социальной инфраструктуры. Делопроизводство по тематической планировке и требования по ее публикации исходят из соответствующего уровня конкретной планировки.

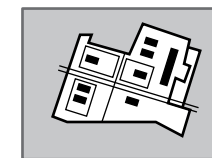


Специальная планировка местного самоуправления, организатор: местное самоуправление

Специальная планировка местного самоуправления (эст. Kohaliku omavalitsuse eriplaneering) составляется для возведения строения с существенным пространственным влиянием, если его месторасположение не определено в общей планировке. Строением с существенным влиянием может быть, в числе прочего, парк ветрогенераторов, порт или завод; конкретный перечень установлен постановлением № 102 Правительства Республики «Список строений с существенным пространственным влиянием».

Как и в случае с государственной специальной планировкой, специальная планировка местного самоуправления тоже состоит из двух этапов: предварительного выбора месторасположения и детального решения, поэтому на основании специальной планировки можно сразу составлять строительный проект.

! При составлении общегосударственной планировки, государственной специальной планировки и специальной планировки местного самоуправления стратегическое оценивание влияния на экологию является обязательным. Требование также действует в отношении детальных планировок, посредством которых планируется деятельность с существенным влиянием на экологию, например, обработка полезных ископаемых или строительство железной дороги.

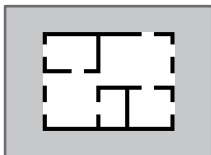


Детальная планировка, организатор: местное самоуправление

Детальная планировка (эст. Detailplaneering) является основанием для определения землепользования и строительной деятельности на ближайшие

годы. Она определяет границы участка, его целевое назначение, право на застройку, архитектурные требования к будущим зданиям, организацию дорожного движения, месторасположение инженерно-технических сетей, принципы озеленения и пр. Это самый точный вид планировки, после которого следует уже строительный проект. Но форма детальной планировки все-таки довольно гибкая, и, в зависимости от цели, планируемое пространство может быть определено либо очень детально, либо, наоборот, допускать гибкость, оставляя архитекторам и проектировщикам большую свободу принятия решений.

Наряду с условиями проектирования детальные планировки являются вторым главным способом, посредством которого задается направление строительной деятельности и реализуются принципы, запланированные в общей планировке.



Строительный проект,
Организатор: местное самоуправление

Строительный проект составляется после планирования для возведения зданий или сооружений (например, дорог, парков, мостов, парков, монументов, укреплений склонов). Цель строительного проекта состоит в установлении внешнего вида и технических решений строения, которое появится в перспективе. в случае, если в отношении территории установлена детальная планировка, строительный проект должен исходить из нее. в определенных случаях, когда нет необходимости в обязательном составлении детальной планировки, местное самоуправление выдает условия проектирования на основании общей планировки, на базе которой составляется строительный проект.

Если решение подходящее, то самоуправление утверждает строительный

проект и выдает разрешение на строительство, которое публикуется на интернет-странице государственного регистра строений (www.ehr.ee). Из-за отсутствия требования публичной демонстрации или обсуждения строительного проекта ход делопроизводства по нему отличается от хода делопроизводства по планировке. в то же время, исходя из закона об административном производстве, следует привлекать третьих лиц, которых решение может коснуться (например, соседей). Когда постройка будет готова, нужно будет отдельно ходатайствовать о разрешении на эксплуатацию – только после этого постройку можно будет ввести в эксплуатацию.

! Хотя закон, как правило, не требует детальной планировки в качестве условия проектирования дорог, парков и др. сооружений, они могут оказывать очень сильное влияние на общественное пространство. Для местного самоуправления это превращает выбор между разными решениями строительного проекта в очень ответственный и неоднозначный процесс, поэтому в более важных случаях с позиции городского строительства было бы целесообразным взвесить возможность публичного делопроизводства по строительному проекту.

К сожалению, зачастую об изменениях, происходящих в городском пространстве, горожане узнают лишь на этапе составления строительного проекта или, ещё чаще, на этапе строительства. Настоящий справочник сосредоточен на планировании, потому что именно на этот этап попадает принятие основных решений, которые будут в будущем формировать городское пространство. В процессе обсуждения важно осознавать, идет ли речь о составлении детальной планировки или строительном проекте, и какие на данном этапе стоят задачи. Так, в случае детальной планировки нет смысла обсуждать конкретное решение фасада, а на этапе строительного проекта, как правило, уже нельзя повлиять на решения, принятые на этапе планировки.

2. Процесс планирования

В этой главе мы более детально рассмотрим содержание процесса планирования, а также суть общей и детальной планировок как наиболее распространенных видов планировок. Разъясним наиболее важные этапы их составления, проведение процедур и различные роли участников.

Поскольку цель руководства состоит в упрощении вовлечения горожан в процесс развития их жизненной среды и в касающиеся этого решения, то отдельный акцент мы сделали на публикации информации и на ознакомлении с возможностями участия в обсуждении. Хотя вносить предложения и выражать свое мнение можно по ходу всего процесса составления планировки, будет полезным предвительно тщательно обдумать их, исследовать контекстные материалы, а также выбрать для участия правильный способ и момент. Для этого требуется быть в курсе всего процесса.

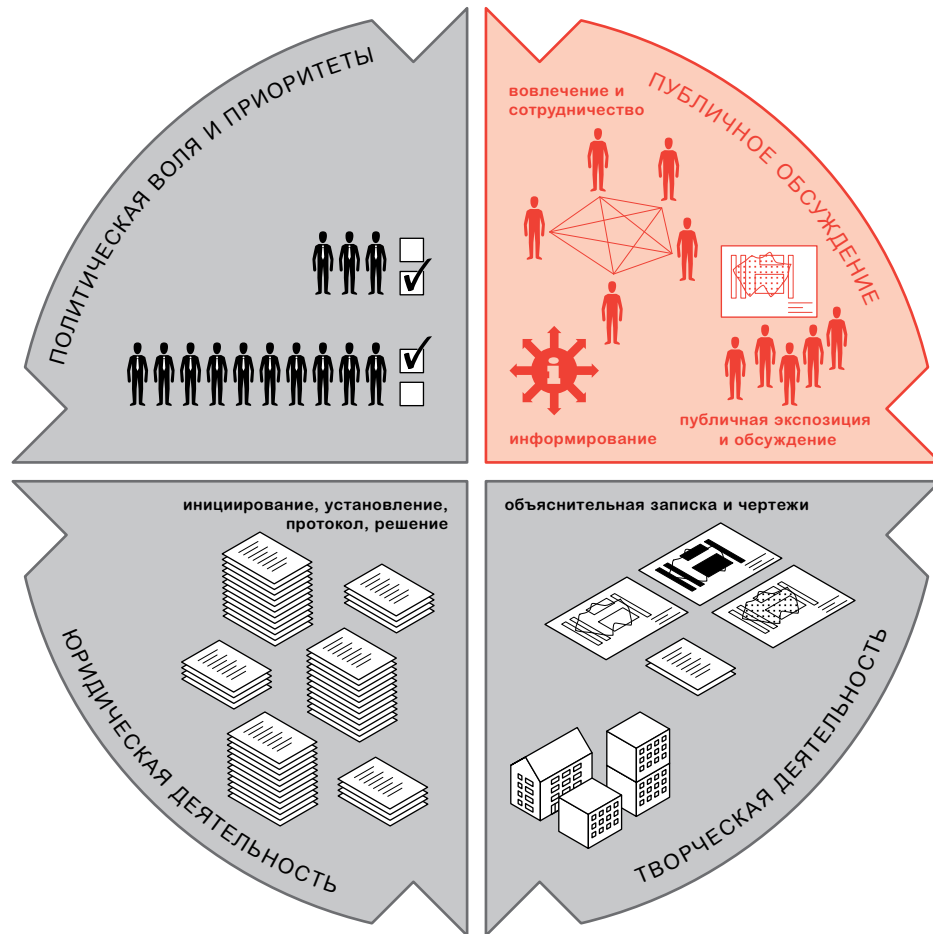
Планирование по своей сути – многогранная деятельность: в ней заключены как креативность городского планирования, юридические аспекты, так и политика.

Юридический аспект состоит в обязанности самоуправления организовать планирование в соответствии со всеми законами и постановлениями, потому что готовая планировка имеет правовую силу. Исходя из этого, к концу делопроизводства основной чертеж детальной планировки зачастую становится

перегруженным деталями, а в папке планировки появляются десятки официальных писем, смысл которых какой-нибудь читатель, не являющийся специалистом, может не уловить из-за специфического лексикона. То же самое часто можно сказать про объяснительную записку или чертежи планировки.

Задача архитекторов и планировщиков состоит в том, чтобы создать путем планирования **пространственное решение** хорошего уровня. Качество результата зависит от профессиональности создателя, то есть от умения найти для конкретной среды уместное решение, учитывающее разные стороны. Очень важная составляющая часть работы планировщика – умение считаться с изменениями. с одной стороны, планировка должна задать четкую цель пространственного развития на будущее, а с другой – оставить определенную свободу для адаптации к изменениям в обществе, в окружающей среде и в потребностях пользователей. Таким образом, планировка не должна представлять собой оформленное на основании одной идеи окончательное и конкретное предписание по будущему пространству, а должно являться видением того, какие ценности создаваемая среда будет нести в будущем, а чего нужно избегать.

На планировках отражается и **политический выбор**, сделанный руководителями города. Что важнее: обеспечить удобство



Разные аспекты планирования

передвижения транспортных средств или пешеходов? Построить парковочные места или обеспечить доступ общественным транспортом? Сохранить городскую зелень или использовать землю для застройки или строительства инфраструктуры? Центр города должен быть больше деловым или общественным центром? в центре города тоже можно жить, или эта функция отведена, скорее, окраинам? Это лишь некоторые примеры решаемых на политическом уровне вопросов, с которыми неизбежно

приходится считаться при формировании будущего городского пространства.

Если в западном мире планирование было вотчиной политиков и архитекторов-создателей до 1960-х годов, то в Эстонии такая монополия действовала до конца 1980-х годов, потому что в советской системе планировки составляли государственные архитектурно-проектные бюро. Современное определение планирования подчеркивает один важный дополнительный аспект: планирование – это

сотрудничество, а наилучшее решение находится через синтез идей и точек зрения. Поэтому в наше время неотъемлемой частью планирования является вовлечение заинтересованных групп и достижение общего решения.

По примеру стран Северной Европы эстонский закон о планировании отталкивается от принципа, в соответствии с которым обеспечение хорошего уровня сотрудничества является задачей местного самоуправления. Но если в странах Северной Европы местному самоуправлению принадлежит большая часть своей территории и оно само занимается планированием (архитекторы-планировщики работают в департаментах города, а не в частных фирмах), то в Эстонии развиваемая земля по большей части находится в частном владении, а команды самоуправлений по планированию маленькие и перегружены делопроизводством. Руководящей роли частного собственника и застройщика способствует к тому же симбиоз нашего советского наследия и неолиберальной рыночной экономики: частная собственность ценится гораздо больше всеобщего блага, доминируя над ним. Исходя из этого, государство и самоуправление имеют более слабые позиции для фактического формирования направления развития застройки и пространственного планирования. Таким образом, частный собственник, к сожалению, часто сам определяет, где строить и в каких объемах, а самоуправление и стороны, защищающие общественный интерес, не обладают особым влиянием на пожелания застройщика.

УЧАСТНИКИ ПРОЦЕССА ПЛАНИРОВАНИЯ

Застройщик – это лицо, заинтересованное в составлении планировки, которое запускает процесс ее составления, потому что

он подает идею о том, что он хочет начать строить. Подавляющая часть территории Эстонии является частной собственностью, таким образом, застройщик из числа частных или юридических лиц является главным лицом, которое инициирует и реализует пространственные изменения. Поэтому его деятельность оказывает на городское пространство заметное влияние.

Общественность состоит из соседей, граждан, гражданских объединений, региональных обществ и других заинтересованных групп. Представляемые ими интересы и ценности сообщества или индивидуумов могут отличаться, но в совокупности они образуют т. н. общественный интерес, который уравнивает частный интерес и который также следует учитывать при планировании. Общественность может вносить свои предложения и возражения по ходу всего процесса составления планировки.

Роль **местного самоуправления** состоит в управлении городской жизнью, в том числе деятельностью в сфере планирования. в соответствии с законом о планировании, с одной стороны, самоуправление должно учитывать общественные интересы, а с другой, интересы и ценности в более широком смысле, что является условием утверждения планировки. Более точное построение процесса в рамках действующих законов и норм самоуправления устанавливает само.

В Нарве темами строительной среды и городского планирования занимается **Департамент архитектуры и городского планирования**. в соответствии с законом о планировании самоуправление обязано организовывать деятельность в сфере планирования, т. е. у него имеется возможность самому составлять планировки или делегировать это частным собственникам, например, в случае с детальными планировками. Местное самоуправление

координирует процесс посредством организационных действий (решения об инициировании, промежуточные и финальные решения), пересмотра различных этапов, вовлечения заинтересованных лиц и общественности, а также осуществления прочей организационной деятельности, которую по закону нельзя делегировать.

Планировщик – это специалист с подготовкой в сфере планирования, которого нанимает застройщик/самоуправление для составления детальной планировки или самоуправления для консультации по вопросам общей планировки. в случае с детальной планировкой планировщик вносит предложения по застройке, разделению участка, землепользованию и пр., исходя из целей застройщика, а также документально оформляет планировку. в то же время он однозначно не представляет интересы одного лишь застройщика, а в первую очередь исходит из цели создать качественное городское пространство.

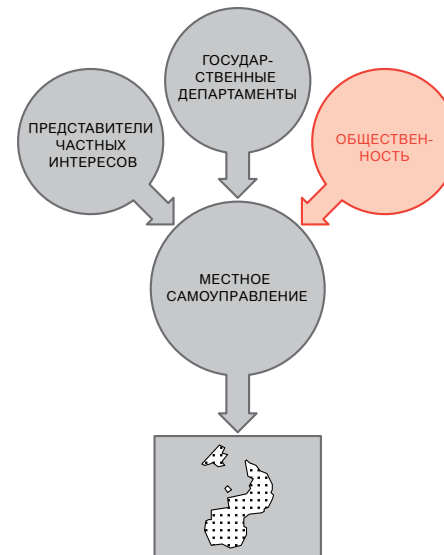
В идеале планировщик должен быть хорошим переговорщиком, который собирает мнения различных заинтересованных групп и специалистов, синтезируя их в проект, на основании которого самоуправление принимает решение. в Эстонии в учебных программах высших учебных заведений отдельная специальность планирования не сформировалась, из-за чего составлением планировок занимаются специалисты различных профессий: архитекторы, ландшафтные архитекторы, географы, урбанисты и пр.

Затронутое лицо – это кто-то, кто непосредственно не связан с составлением планировки, но на кого реализация решения может оказать прямое воздействие: 1) собственник соседнего с территорией планировки объекта недвижимости; 2) собственник земли, чье прежнее землепользование или право на застройку участка меняется против его воли тем, что

проектируется в соответствии с планировкой (например, проектируя доступ на дальние участки через его участок); или 3) собственник объекта недвижимости, расположенного вблизи планируемой местности, если проект планировки значительно влияет на условия эксплуатации его объекта недвижимости (например, из-за нового дома его окна окажутся в тени).

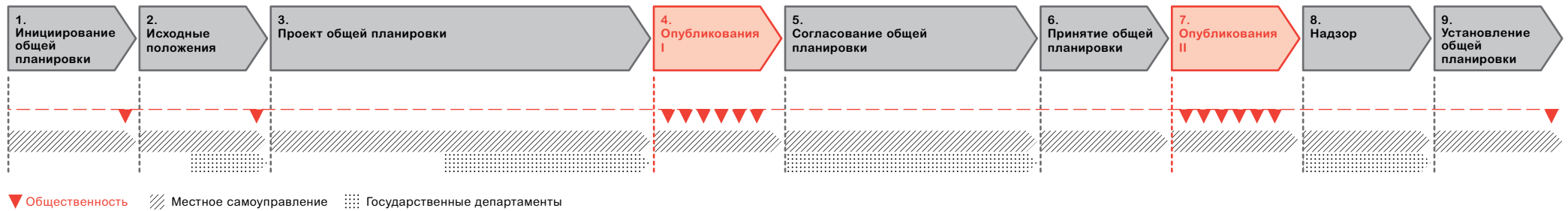
Государственные учреждения проверяют соответствие планировки законам, а также другим стратегиям и решениям, принятым на государственном уровне. Представляя государственные интересы, учреждения исходя из них могут устанавливать в отношении строительства и землепользования дополнительные условия. Главными партнерами из числа государственных учреждений при составлении планировки являются Земельный департамент, Департамент окружающей среды, Департамент шоссейных дорог, Департамент охраны памятников истории и культуры, а также Департамент здоровья. в зависимости от темы привлекаются и другие департаменты или министерства.

2а. Процесс составления общей планировки



Стороны общей планировки

Цель общей планировки состоит в формировании общих принципов и видения развития городского пространства, которые берутся за основу при принятии последующих более точных пространственных решений, в первую очередь – при составлении детальных планировок. Координацией процесса общей планировки и принятием связанных с ней решений занимается самоуправление. в Нарве общие планировки до сих пор составлялись занимающимися планированием предприятиями-консультантами, которые сотрудничали с различными департаментами, заинтересованными группами, застройщиками и пр. сторонами. в ходе общей планировки взвешиваются разные видения развития, оговаривается общий сценарий и правила строительства, чтобы этот сценарий выполнить.



Процесс, этапы и стороны общей планировки

Далее мы объясним главные этапы процесса общей планировки.

1. ИНИЦИИРОВАНИЕ ОБЩЕЙ ПЛАНИРОВКИ

Составление новой общей планировки самоуправление иницирует, как правило тогда, когда существующая планировка начинает устаревать и отставать от городских планов развития. Информирование об иницировании происходит посредством газет и интернет-каналов.

Вместе с общей планировкой иницируется и стратегическое оценивание влияния на окружающую среду, которое разбирает связанные с реализацией общей планировки существенные факторы, влияющие на окружающую среду, и предлагает меры по их смягчению. Эти два процесса проходят вместе, и отчет об оценивании влияния является дополнительным материалом общей планировки, поэтому они публикуются одновременно.

2. ИСХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

После иницирования составляются исходные положения, в которых определяются цель общей планировки и основные фокусы. Исходные положения также дают информацию о первоначальных материалах, временном графике, привлекаемых

сторонах, источниках информации и пр. в дополнение к исходным положениям составляется намерение о разработке стратегического оценивания экологического влияния.

Мнение об исходных положениях запрашивается у тех, с кем закон обязывает сотрудничать (например, ведомства, местные самоуправления, неправительственные организации и т. д.). Дополненные материалы публикуются на интернет-странице самоуправления.

3. ПРОЕКТ ОБЩЕЙ ПЛАНИРОВКИ

На первичном этапе составления планировки воедино собирается необходимая контекстная информация, картографируется существующая ситуация, анализируется прошлая общая планировка, а также взвешиваются альтернативы возможных решений. При этом ведется сотрудничество с разными сторонами, например, путем проведения мастер-классов и сбора идей. На основании анализов и обмена информации оформляется первоначальное решение по планировке, то есть проект планировки.

4. ПУБЛИЧНАЯ ДЕМОНСТРАЦИЯ I

Проект общей планировки публикуется вместе с проектом отчета о стратегическом оценивании влияния на экологию. в это время можно ознакомиться с первоначальными материалами и предоставить на их счет обоснованное мнение в письменном виде. После публикации проводится также публичная дискуссия, в рамках которой сторонам представляют решение и во время которой в присутствии самоуправления и других специалистов можно обсудить связанные с общей планировкой темы.

5. СОГЛАСОВАНИЕ ОБЩЕЙ ПЛАНИРОВКИ

На этапе согласования ведется сотрудничество с различными ведомствами. в ходе этого этапа первоначальное решение при необходимости уточняется, ведутся споры по проблемным местам и достигаются компромиссы.

Дискуссии, которые велись на этапе согласования, позже можно отследить по переписке или протоколам. Кроме этого, планировщик составляет таблицу согласований или совместной деятельности, в которой отображаются все сделанные на счет планировки замечания и предложения вместе с ответами самоуправления/ планировщика.

6. ПРИНЯТИЕ ОБЩЕЙ ПЛАНИРОВКИ

Если со сторонами достигнуты соглашения по части решений общей планировки, то самоуправление официально принимает планировку и информирует об этом общественность. Принятие подтверждает, что планировка соответствует правовым актам, она составлена, исходя из требований пространственного развития самоуправления, и учитывает результаты стратегического оценивания влияния на экологию.

7. ПУБЛИЧНАЯ ДЕМОНСТРАЦИЯ II

После принятия происходит очередная публичная демонстрация планировки и при необходимости дискуссия, о чем снова информируется общественность через газеты и домашнюю страницу самоуправления, поскольку это последний предусмотренный этап, на котором еще можно внести предложения по существенным изменениям.

8. НАДЗОР

Осуществляющее надзор правительственное учреждение проверяет, было ли делопроизводство по планировке проведено корректно. Если в ходе процесса планировки какое-то мнение осталось неучтенным или стороны не достигли

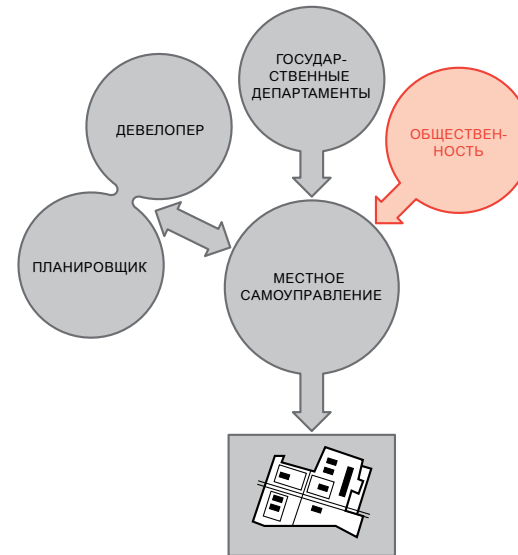
соглашения, то задача надзорного органа заключается в том, чтобы попытаться еще раз найти консенсус между различными заинтересованными группами. Общая планировка переходит на следующий этап, когда надзорный орган дает планировке свое одобрение.

9. УСТАНОВЛЕНИЕ ОБЩЕЙ ПЛАНИРОВКИ

Установление – это последняя стадия планировки, на которой самоуправление подтверждает, что планировка готова и в дальнейшем следует исходить из нее как из официального соглашения. Информирование о решении об установлении происходит в официальном порядке по общественным каналам. После этого начинается реализация запланированного, которая следует принципам, установленным в планировке.

Каждые пять лет местное самоуправление пересматривает общую планировку, анализирует ее применение и соответствие требованиям времени.

2b. Процесс составления детальной планировки



Стороны детальной планировки

Детальная планировка – это целостное пространственное решение, которое составляется для конкретного района и является основанием для дальнейшей строительной деятельности (подробнее в Законе о планировании §§ 124 и 125).

Процесс детальной планировки необходим для того, чтобы к составлению решения был привлечен компетентный эксперт, то есть планировщик, а посредством проведения публичного процесса планирования обеспечивается более качественная жизненная среда, в которой учтены предложения различных заинтересованных групп.

Детальные планировки составляются, как правило, исходя из частного интереса, чтобы развить участок земли, принадлежащий частному собственнику. Процесс начинается с того, что у собственника появляется идея, которую он хочет

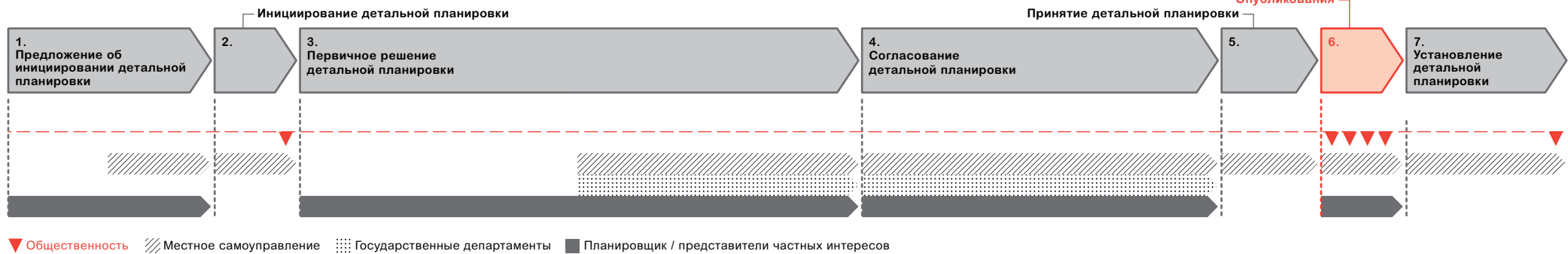
реализовать на своем участке земли. Для этого он нанимает планировщика, который помогает оформить идеи в планировку и обсудить решение с самоуправлением и заинтересованными группами.

Как правило, самоуправление является организатором составления детальной планировки, то есть делопроизводителем, который организует принятие решений, их публикацию и обеспечивает соответствие детальной планировки направлениям развития местного самоуправления и действующим законам. Задачей местного самоуправления также является поиск баланса между различными интересами.

Для того чтобы ориентироваться в сложном процессе детальной планировки, мы составили схему, которая разъясняет ее различные этапы и роли сторон. Хотя весь процесс и является публичным, отдельно приведены предусмотренные законом моменты, в которых можно принимать участие.

Порядок рассмотрения планировок в некоторых самоуправлениях регулируется законом о планировании, также местными постановлениями о строительстве. В Нарве на данный момент постановление о строительстве не действует, поэтому отталкиваются от закона о планировании.

В более простых случаях (например, при планировании одиночного здания среди других зданий похожего назначения и размера) закон предусматривает возможность возведения или расширения здания без детальной планировки на основании условий проектирования. Соответствующие условия отображены в общей планировке и в законе о планировании.



Процесс, этапы и стороны детальной планировки

1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОБ ИНИЦИИРОВАНИИ ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ

Предложение об инициировании составления детальной планировки вносит, как правило, собственник земли или заинтересованное в планировке лицо, которое намеревается реализовать пространственные изменения. Застройщик подает самоуправлению предложение об инициировании детальной планировки, т.е. ходатайство о намерениях, на основании которого самоуправление оценивает, можно ли инициировать планировку и на каких условиях.

2. ИНИЦИИРОВАНИЕ ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ

Самоуправление принимает решение об инициировании планировки в том случае, если она соответствует приоритетам пространственного развития города, а реализация планировки создаст дополнительную ценность и повысит качество имеющегося пространства. Вместе с решением об инициировании выдается и исходное задание или исходные требования, которые необходимо учитывать при составлении планировки. Информирование об инициировании происходит в соответствии с официальным порядком, описанном в Законе о планировании § 128.

Если детальная планировка меняет общую планировку, то применяются этапы процесса общей планировки, то есть планировка публикуется более одного раза. в то же время в отношении любой детальной планировки самоуправление может организовать большее количество публикаций, чем это предусматривает закон. Публичные демонстрации и/или дискуссии обычно проводятся перед инициированием или после него, после принятия первичного решения, а также после принятия планировки.

3. ПЕРВИЧНОЕ РЕШЕНИЕ ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ

Сначала планировщик собирает информацию о проектируемой территории – заказывает топогеодезические измерения участка земли и прочие необходимые исследования, если они требуются. Он также анализирует близлежащую среду, ограничения землепользования, решения и условия, предусмотренные другими планировками. Затем планировщик, учитывая собранную информацию, пожелания застройщика и условия самоуправления, составляет первичное решение (т. н. эскиз) – определяет расположение зданий, дорог, инженерно-технических сетей и прочих объектов, фиксирует право на застройку, архитектурные и прочие условия.

4. СОГЛАСОВАНИЕ ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ

На этапе согласования ведется сотрудничество с разными сторонами, в т. ч. с департаментами и привлеченными заинтересованными группами, чтобы выяснить их мнение относительно решения планировки.

Из департаментов городской управы Нарвы в этот круг часто входят Департамент городского хозяйства, Департамент развития и экономики, а в зависимости от темы – отдел культуры и другие отделы городской управы. Из государственных департаментов привлекаются в основном Департамент здоровья, Спасательный департамент, а при необходимости – Департамент охраны памятников старины, Земельный департамент, Департамент окружающей среды и др. Мнения также запрашиваются у владельцев инженерно-технических сетей, при необходимости – у ближайших соседей и прочих вовлеченных лиц.

В ходе уточнений, взвешивания разных интересов и поиска компромисса меняется и решение планировки. в итоге составляется основное решение планировки.

5. ПРИНЯТИЕ ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ

Принятие основного решения планировки самоуправлением подтверждает, что

планировка соответствует целям пространственного развития города, законам и другим правовым актам, а также что она подходит для последнего опубликования.

6. ПУБЛИЧНАЯ ДЕМОНСТРАЦИЯ ПЛАНИРОВКИ

Информация о публичной демонстрации распространяется по общественным каналам. Затронутых лиц и лиц, возражения по планировке которых не были учтены, информируют лично. Во время публичной экспозиции можно ознакомиться с материалами планировки как в интернете, так и на бумажном носителе в городской управе, можно выдвигать предложения в письменном виде.

Демонстрация детальной планировки длится, как правило, 14 дней, а в случае с детальной планировкой, меняющей общую планировку, 30 дней. Затем местное самоуправление письменно отвечает на представленные мнения с обоснованиями, будет ли представленное мнение учитываться или нет.

После демонстрации, как правило, проходит общественная дискуссия, в ходе которой в присутствии специалистов и представителей самоуправления можно обсудить решение планировки. Если в ходе демонстрации письменных мнений не поступало или они были решены

соглашениями в текущем режиме, то необходимости в публичной дискуссии может и не быть.

В случае, если в результате публикации решение планировки существенно меняется, то обычно следует обновить, по меньшей мере, часть согласований планировки и организовать дополнительную публикацию.

НАДЗОР

Если детальная планировка меняет общую планировку, либо если какое-то возражение не находит решения, то планировка отправляется для осуществления надзора ответственному за данную сферу министру. Лицо, осуществляющее надзор, проверяет корректность процесса составления планировки, соответствие решения вышестоящим планировкам и предоставляет на рассмотрение самоуправлением свое мнение касательно того, чем был обоснован отказ учесть то или иное предложение. При необходимости организуются дополнительные собрания и опубликования, а решение планировки, таким образом, может быть видоизменено.

7. УСТАНОВЛЕНИЕ ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ

Установлением планировки самоуправления принимает окончательное постановление о том, что решение планировки является подходящим. Административным актом фиксируется, что и как можно строить на конкретном земельном участке.

Последним этапом делопроизводства по планировке является информирование общественности об ее установлении.

3. Планировки Нарвы

Если в предыдущих главах рассматривалось как составляются планировки, то в этой главе мы опишем, какими конкретными планировками организуется городское пространство Нарвы.

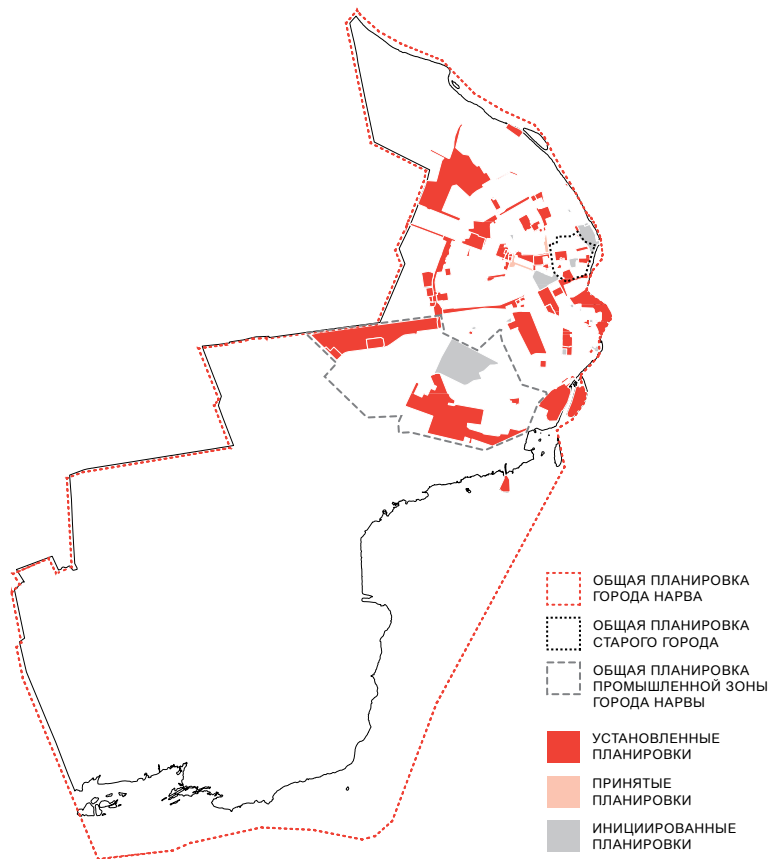
ОБЩИЕ ПЛАНИРОВКИ В НАРВЕ

Общая планировка города Нарвы на 2013-2025 годы была установлена решением Нарвского городского собрания в 2013 году. Составление общей планировки вместе со стратегическим оцениванием влияния на экологию длилось более четырех лет. в соответствии с действующей общей планировкой цель города Нарвы состоит в том, чтобы в перспективе ближайших 10-15 лет (по состоянию на 2013 год) **обеспечить на территории города жителям, гостям и туристам максимально благоприятные условия для проживания и отдыха.** Все главные необходимые для жизни функции, в том числе подавляющая часть рабочих мест и социальная инфраструктура, соответствующая темпу развития, должны быть расположены в черте города. Благодаря этому город сможет действовать в качестве центра притяжения для всего региона. Таким образом, задачей самоуправления является обеспечение сбалансированного городского пространства посредством повседневной организации планирования и строительной деятельности, а также контроля за поддержанием

благоустройства городского пространства. в городе должны быть безопасные пути передвижения, удобный публичный доступ к водоемам, зонам отдыха и озеленения, а также хорошо функционирующие общественные и социальные услуги (стр. 27 объяснительной записки к общей планировке Нарвы 2013-2015).

С 2010 года в промышленной части города Нарвы действует общая планировка города, а с 2012 года – общая планировка нарвского района Старого города.

Цель общей планировки Старого города – развитие района как разнообразного и привлекательного центра притяжения, где расположены престижное жилье, образовательный и культурный центр, туристические достопримечательности. Для этого общая планировка представляет 12 пространственных стратегий, то есть идей для развития городского пространства и конкретные условия, из которых следует исходить как при составлении планов развития старого города, строительстве новых зданий, так и при обслуживании или реставрации уже имеющихся строений, планировании реконструкции. Общей планировкой предусмотрено строительство нового административного комплекса и библиотеки. Запланированные новые здания, в том числе и новые жилые здания следует проектировать в соответствии с характером старого города, обеспечивать сохранность и значимость зданий различных исторических периодов, чтобы история Нарвы прослеживалась и в городском пространстве.



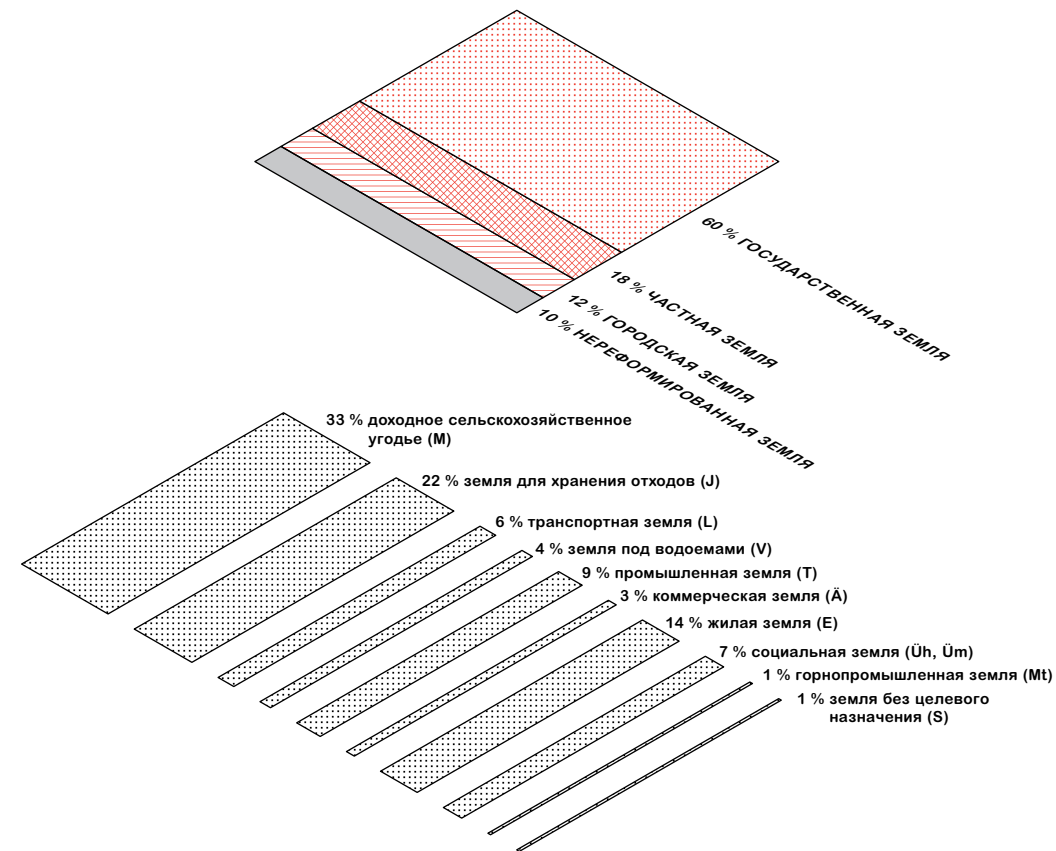
Общая и детальная планировка города Нарвы (по состоянию на ноябрь 2018)

На ближайшие годы запланировано составление общей планировки Narva 2030+, объединяющей в себе все предыдущие планировки, и приводящие их в соответствие с существующей ситуацией и правовыми актами. Рабочий документ «Анализ необходимости составления общей планировки города Нарвы» указывает на то, что из-за демографических прогнозов новая общая планировка должна учитывать принципы проектирования сокращающегося города. Это значит, что главной целью пространственного развития города будет не столько планирование новых территорий для дополнительного развития городского пространства, сколько

обеспечение удовлетворительной жизненной среды посредством обновления уже построенного городского пространства.

ДЕТАЛЬНЫЕ ПЛАНИРОВКИ В НАРВЕ

Составляющиеся и установленные детальные планировки занесены в приложение-карту Земельного департамента <http://xgis.maaamet.ee>. На домашней странице Департамента архитектуры и городского планирования Нарвы также можно найти сводные схемы, составленные в 2007-2015 годы, составленных в 2007-2015 годах, а также все планировки, начиная с 2000 года.



Распределение землевладения и землепользования в Нарве (по состоянию на ноябрь 2018)

В приложении-карте мы видим, что детальные планировки могут быть очень разных масштабов – они составлены как для отдельных объектов недвижимости, так и для больших территорий, например, для промышленного парка. в то же время важно обращать внимание и на то, что на карте отображены такие планировки, которые хоть уже давно и утверждены, но по сей день не реализованы. По прошествии времени детальная планировка, конечно, не теряет автоматически своего действия, но городское пространство меняется, и старые планы могут, по существу, быстро устареть.

В настоящее время ведется разработка платформы GIS

(геоинформационной системы) для планировок Нарвы. Платформа обеспечит возможность еще более простого слежения за планировками и облегчит поиск необходимой информации.

ЗЕМЕЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ В НАРВЕ

Площадь города Нарвы составляет 68,72 км². Административные границы города охватывают гораздо большую территорию, чем одну только городскую среду: в общей сложности более половины земель (55%) по своему целевому назначению являются доходными сельскохозяйственными

угодьями (33%) либо промышленными землями или землями для хранения отходов (31%). Вместе с 1% горнодобывающих земель промышленные предприятия занимают почти треть всей городской земли. Вдобавок к этому четыре Балтийских электростанции занимают львиную долю (80%) земли под водными ресурсами, из-за чего процент промышленных территорий в площади города еще больше. Помимо этого, большая территория южной части города состоит из государственного леса.

Земля, подходящая для непосредственно городской деятельности, например, жилая земля, составляет 14%, социальная земля (например, земля под школами и детскими садами, а также парки) – 7%, а транспортная земля (т. е. улицы и дороги) занимает 6% от площади города. Очень мало коммерческой земли – 3%. К жилой земле в числе прочего относится и земля под дачными кооперативами, которая в соответствии с общей планировкой города составляет 7,17 га, то есть более 10% от территории всего города.

После начавшейся в 1991 году и на данный момент, по сути, завершившейся земельной реформы 60% площади города принадлежит государству, и управление этой землей регулирует закон о государственном имуществе. Местному самоуправлению принадлежит 12% площади города (в основном это транспортная и социальная земля), частным собственникам – 18% (здесь указана и приватизированная, и возвращенная земля), по части остальной земли производство еще ведется.

КАК ЧИТАТЬ ПЛАНИРОВКУ?

Содержание и состав планировки

Из чего состоит пространство

Иллюстрированный словарь специальных терминов

4. Папка планировки

Знакомясь с планировкой, читатель сталкивается с большим объемом текстового и графического материала. В этой главе мы подробнее опишем содержимое папки детальной планировки.

Папка детальной планировки содержит пояснительную записку, чертежи, документы делопроизводства, согласования, исследования и прочие приложения. Юридически это одно целое, разные части которого должны содержать идентичную информацию – чертеж нельзя рассматривать в отрыве от объяснительной записки и наоборот. Но в контексте того, чтобы получить обзор запланированного, какая-то часть планировки может все-таки быть важнее другой. Далее мы объясним, что именно отображает та или иная часть планировки.

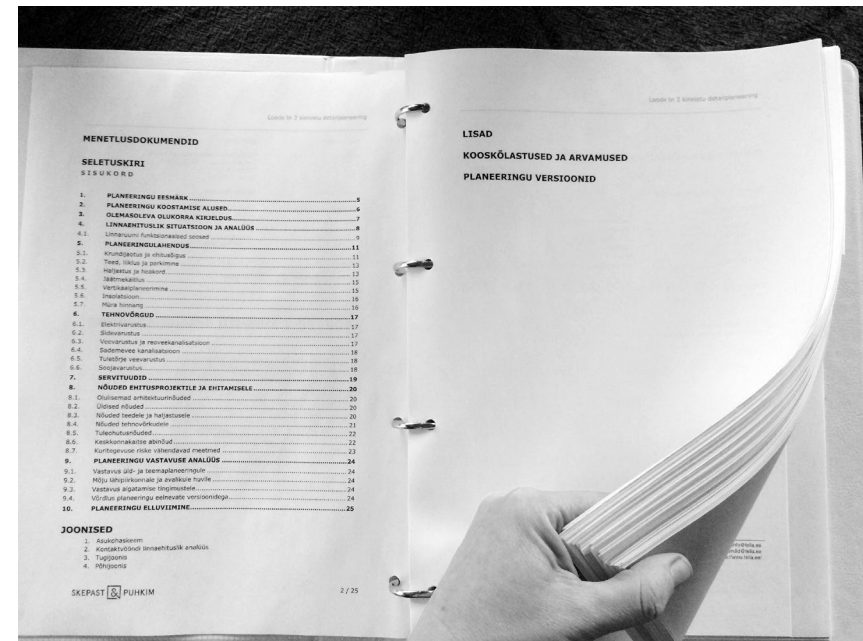
Задача **пояснительной записки**, с одной стороны, состоит в том, чтобы описать изображенное на основном чертеже, а с другой, в том, чтобы раскрыть контекст принятых решений и дать пояснения в текстовом виде. Из каких ценностей и соображений исходил в своей работе планировщик-архитектор? Какими видятся связи с окружающим пространством? Как решение согласуется с вышестоящими планировками? Но основной акцент объяснительной записки делается все-таки на описании нового городского пространственного решения.

Наряду с объяснительной запиской таким же важным является **основной чертеж** планировки, который отражает запланированное решение, а также

ограничения, определяющие использование пространства, и соглашения. Основной чертеж обычно называют **планом землепользования**, и к нему прилагаются разные тематические карты, например, карты озеленительной сети, дорог, общественного транспорта, ограничений и инфраструктуры.

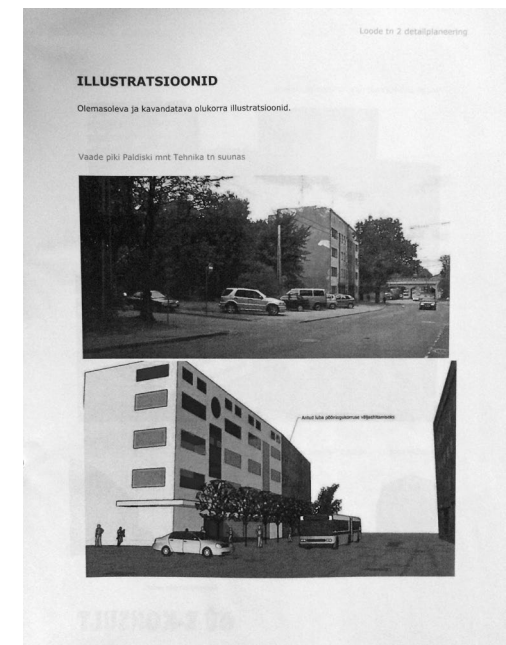
К чертежам детальной планировки также относятся:

- **ситуационная схема или схема расположения**, которая показывает точное месторасположение планируемой территории и ее границы;
- **анализ контактного пояса**, который отображает текущую ситуацию на прилегающих территориях и планирующиеся изменения; ограничения, которые могут повлиять а также связь планируемой территории с окружением;
- **опорный план**, который изображает существующую ситуацию на планируемой территории (например, формы поверхности, растения, ландшафт, здания, инженерно-технические сети, дороги и пр. строения), а также различные ограничения, которые могут повлиять на использование территории (защитный пояс инженерно-технических сетей, ограничительный пояс вокруг памятника истории под охраной, коридор обзора и пр.);
- **сводный план инженерно-технических сетей** показывает обеспечение детальной планировки

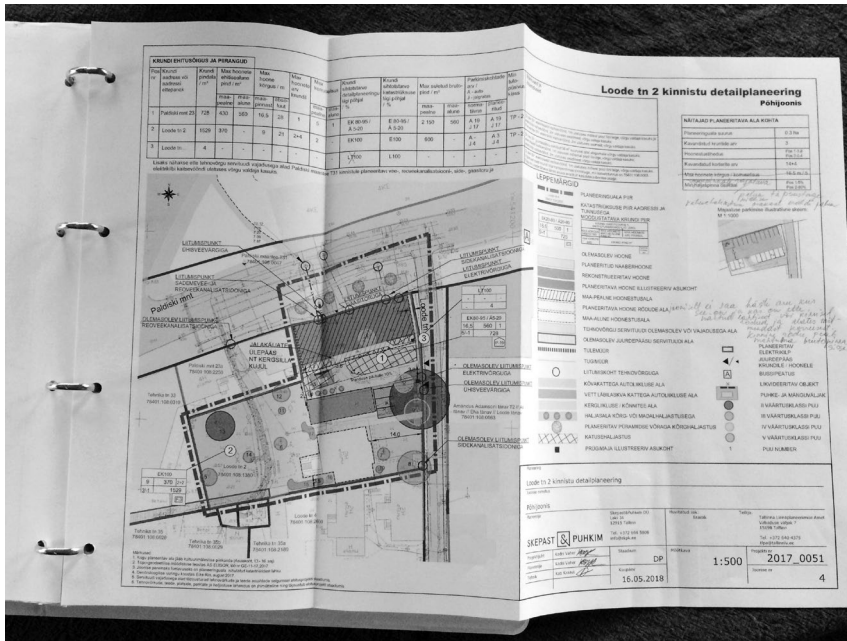


Папка планировки

- инженерно-техническими сетями (водопровод, канализация, электричество, газ, отопление, услуги связи) как на текущий момент, так и на будущее. в общей планировке различные **чертежи инженерно-технических сетей** разбиты на разные виды инфраструктуры и изображены на тематических картах;
 - **Чертеж дорожного движения** более подробно отображает темы дорожного движения и парковки: расположение тротуаров, проезжей части, велосипедных парковок и прочего необходимого. Он может быть интегрирован в общий чертеж либо показан на отдельном чертеже.
- В число **документов делопроизводства** входят принятые самоуправлением решения, протоколы собраний и дискуссий, опубликованные объявления, договоры и прочие письменные документы, составленные в ходе процесса.



Иллюстрация



Основной чертеж

Неотъемлемой частью папки являются мнения, предложения и вопросы, поступившие от различных сторон в ходе сбора **согласований** (т. н. круга согласований). Поскольку согласования и ответы на них представлены в виде официальной переписки, то при планировке для их лучшего обзора они обычно объединены в одну **сводную таблицу согласований**. В этой таблице в итоге отображаются все предложения, вынесенные по части планировки: возражения и ответы планировщика, комментирующие, будут они учитываться или нет.

Одна из наиболее интересных частей детальной планировки находится в **приложениях** – помимо исследований, технических условий и прочего. там есть **иллюстрация** планируемого решения (например, 3D-изображение или фотография макета). Обычно изображение в значительной мере проясняет основной чертеж, но стоит учитывать, что

иллюстрация юридически ни к чему не обязывает, она просто изображает один из возможных способов реализации решения. Достоверность и качество визуализации во многом зависят от навыков автора или качества исполнения макета, а также от его желания представить информацию максимально достоверно. Поэтому не надо формировать свое мнение о планировке только на основании этого изображения – для получения более четкого представления нужно также посмотреть основной чертеж и прочитать пояснительную записку.

5. Словарь детальной планировки

При ознакомлении с запланированными в детальной планировке пространственными решениями самым важным является основной чертеж планировки. Но его чтение становится зачастую самым трудным испытанием, потому что на чертеже трехмерный мир сведен к двумерному документу. Чертеж предоставляет также детальную информацию, исходящую из большого количества правовых актов и пластов информации.

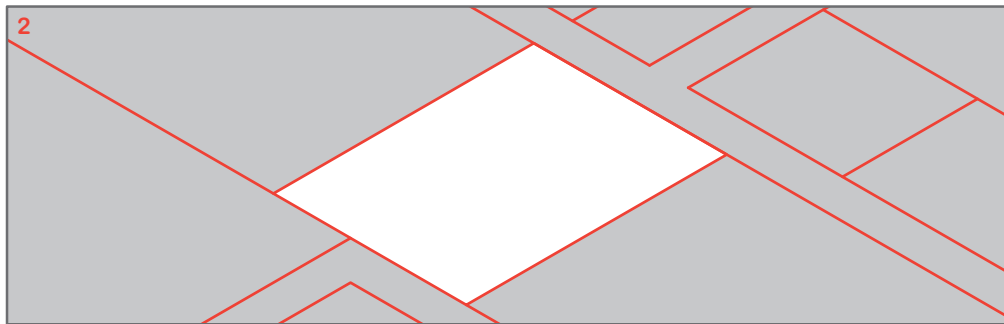
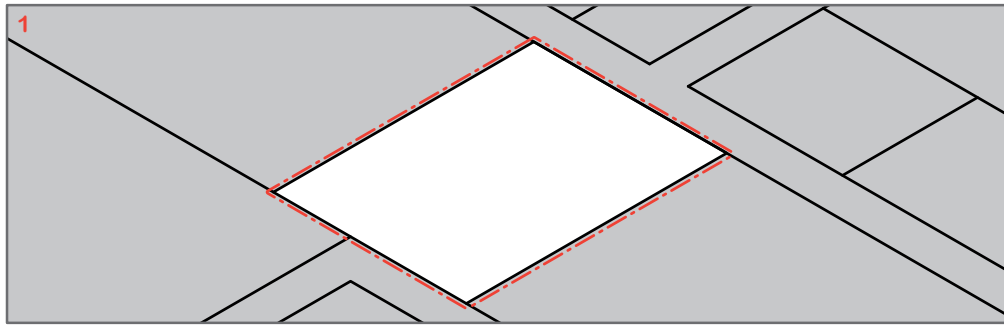
Кроме того, у каждого планировщика свой «почерк» при оформлении чертежей, а у чиновников разные требования, поэтому даже специалистам зачастую трудно понять основной чертеж планировки. Чтобы упростить расшифровку чертежей и понимание запланированного пространства, мы составили иллюстрированный словарь терминов, встречающихся на основном чертеже. Словарь разбит на темы, он объясняет правила чтения чертежа от общих принципов до мелких деталей. Для упрощения ориентирования в терминологии все термины, которые есть в словаре, в пояснениях отмечены звездочкой.

В первую очередь важно понять, где расположена планируемая территория. Следующий шаг – разобраться в планируемой строительной среде. На основании чертежа и таблицы права на застройку уже можно получить первоначальное представление о планировке, которое поможет понять, насколько решение вписывается

в имеющуюся среду. в этом также поможет анализ контактного пояса и иллюстративное изображение, которое часто находится в приложениях к планировке.

В-третьих, в рамках планировки определяется обстановка, окружающая здания, и привязка к общественному пространству: озеленение, дороги, улицы и парковочные места. Планировщик должен предоставить целостное решение для всей планируемой территории, потому что помимо зданий жизненную среду создают и сопутствующие проекту дороги, озеленение, малые формы, решения инженерно-технических сетей и пр. Цель состоит в том, чтобы показать, что когда дело дойдет до составления строительного проекта в соответствии с определенным планировкой правом на застройку, то на участке будет достаточно места для тротуара, велосипедной парковки или, например, игровой площадки.

В четвертую часть словаря вошли ограничения, которые могут оказывать очень большое влияние на землепользование. Разные охранные зоны, ограничительные пояса и пр. задают планировке рамки, за которые планировщик не может выходить, поэтому какое-нибудь на первый взгляд кажущееся странным пространственное решение может быть непосредственно обусловлено объектом, ставшим причиной ограничения (например, дерево под охраной или высоковольтные линии).



I ТЕРРИТОРИЯ ПЛАНИРОВАНИЯ И ЕЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ

Где находится участок и каких он размеров?

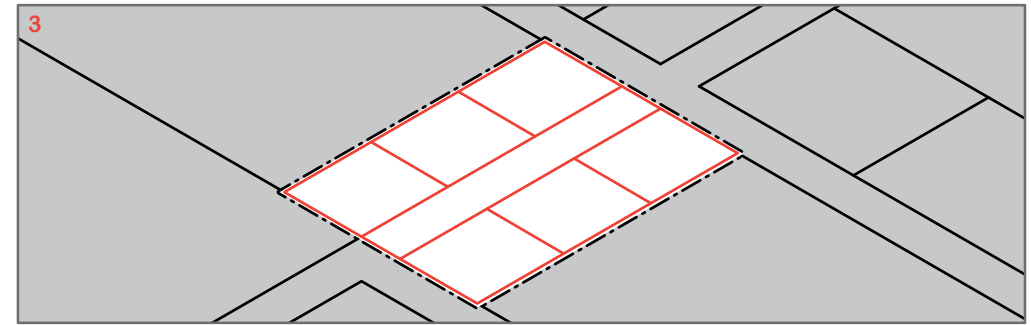
Как участок используется сейчас и как его планируется использовать?

Как выглядит зонирование участка?

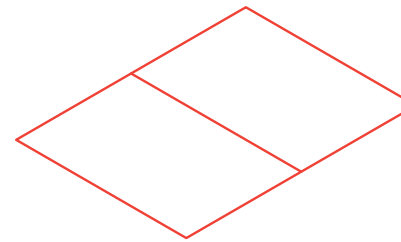
1. Граница территории планирования: маркирует территорию, в отношении которой составляется целостное пространственное решение и определяются новые условия землепользования и строительства.

По размерам планируемой территории можно понять, является ли это переформированием одного маленького участка или крупного района, а также увидеть масштабы планируемых изменений и разобраться, на чьи интересы они могут повлиять.

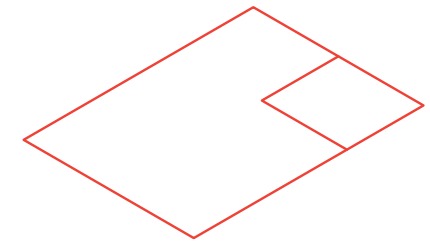
2. Граница кадастровой единицы, объекта недвижимости или земельной единицы: одна территория планировки может охватывать один или несколько разных земельных участков. в зависимости от того, в какой регистр внесен земельный участок, он может являться кадастровой единицей, объектом недвижимости или земельной единицей. Кадастровая единица – это земельный участок, который внесен в земельный регистр. Отображаемый в земельном регистре участок земли можно в свою очередь внести в крепостную книгу – так он превращается в объект недвижимости. А земельная единица – это такой земельный участок, который еще не внесен в регистры. в приложении-карте Земельного департамента (geoportaal.maaamet.ee) при помощи адреса или номера объекта недвижимости можно найти дополнительную информацию о проектируемой территории.



3b

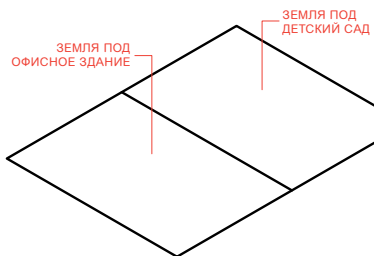


3c

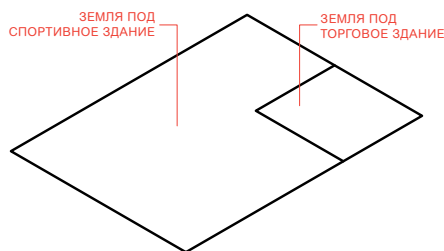


3. Граница образуемого участка: показывает запланированный детальной планировкой раздел земельных единиц, что закладывает основу градостроительной структуре. Участок – это создаваемый в ходе планировки участок земли, для которого определяется право на застройку и на котором будет реализовано пространственное решение. Позже, на основе участка посредством землеустроительных операций, будет образована кадастровая единица. Один просторный участок (схема 2) можно, например, превратить в два участка (как на схеме 3b или 3c) либо создать из него плотную городскую среду посредством деления на несколько маленьких участков (например, 3a).

4a

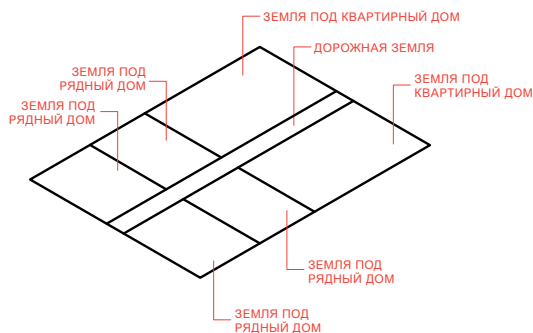


4b



4. Целевое назначение участка показывает, какие возможности эксплуатации планируются на территории (например, квартирный дом, рынок, офисное здание, пляж). На основании очень точного целевого назначения участка местное самоуправление определяет более общее целевое назначение кадастровой единицы, которое отмечается в земельном регистре. Например, целевое назначение участка вне зависимости от того, планируется на нем квартирный или частный дом, в земельном регистре будет одинаковым: жилая земля. в случае с предусмотренным в планировке спортивным зданием на уровне кадастровой единицы землю можно назвать как землей под общественные строения, так и коммерческой землей – это большая разница, потому что от целевого назначения кадастровой единицы зависит и ставка земельного налога, и то, кто и как может начать использовать землю.

4c

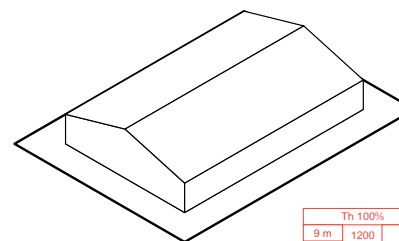


II ПОСТРОЕННАЯ СРЕДА

Что, куда и как можно строить?

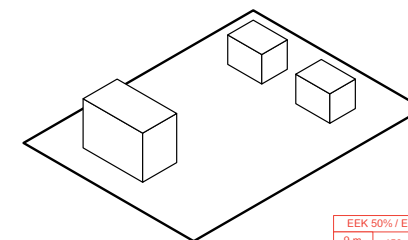
5

| ПРОЦЕНТ ПЛОЩАДИ, ПЛАНИРУЕМЫЙ ПОД ТО ИЛИ ИНОЕ ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЛИ | | |
|--|-------------------|---|
| ВЫСОТА В МЕТРАХ | ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ | МАКСИМАЛЬНОЕ КОЛИЧЕСТВО ЗДАНИЙ НА УЧАСТКЕ |
| МАКСИМАЛЬНАЯ ЭТАЖНОСТЬ | | ПЛАНИРУЕМОЕ КОЛИЧЕСТВО ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ |
| РАЗМЕР УЧАСТКА | | |

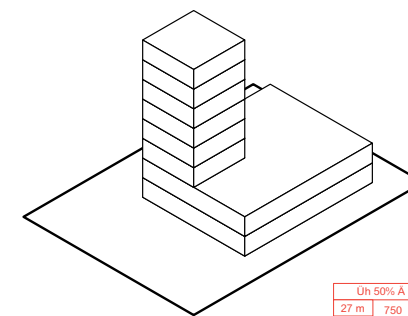


| Th 100% | | |
|---------|---------------------|---|
| 9 m | 1200 m ² | 1 |
| 1 | | |

5. Право на застройку: наравне с условиями использования участка предоставление права на застройку участка является главной задачей детальной планировки. Право на застройку устанавливает наиболее важные параметры планируемой застройки. в соответствии с законом о планировании право на застройку определяет: целевое назначение участка*, максимальное число зданий или сооружений важного общественного значения (либо их отсутствие), площадь застройки*, высоту*, а при необходимости – глубину. Если участок разбивается на несколько, то параметры права на застройку отображаются на чертеже для каждого планируемого участка по отдельности в специальной сноске (см. чертеж), а для всех участков вместе в таблице права на застройку.



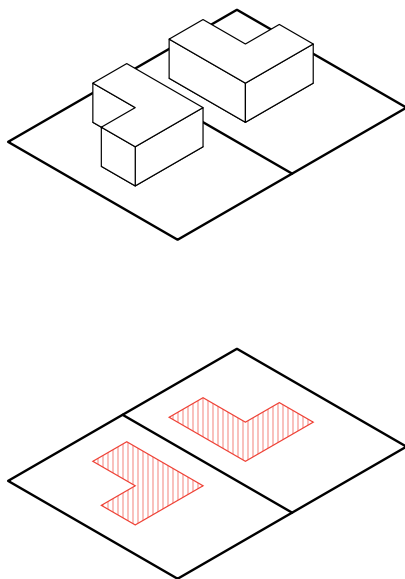
| ЕЕК 50% / ЕЕ 50% | | |
|------------------|--------------------|---|
| 9 m | 450 m ² | 3 |
| 3 | | |



| Uh 50% A 50% | | |
|--------------|--------------------|---|
| 27 m | 750 m ² | 1 |
| 8 | | |

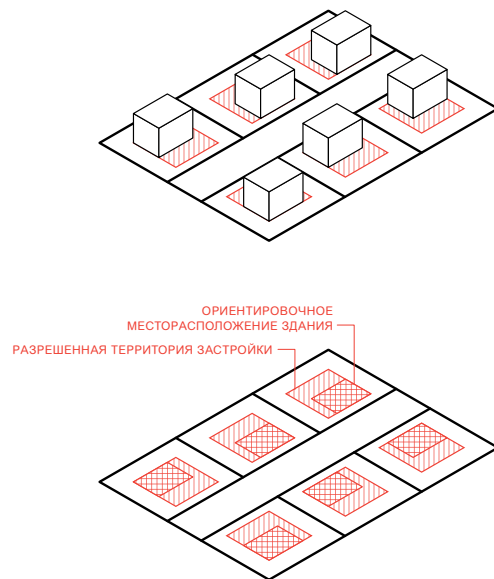
! Детальная планировка может описывать или определять гораздо больше параметров, чем предусмотрено в законе. Например, часто задается максимальная этажность* здания, площадь брутто, ориентировочное месторасположение здания*, а также процент застройки участка* и плотность*. Это такие показатели, которые позволяют самоуправлению в значительно более точной мере задать направление планируемого результату и контролировать его, в то же время они могут существенно сузить возможности последующего проектирования и даже исключить определенные решения. Поэтому следует всегда основательно продумать, насколько точные ограничения целесообразно установить в случае каждой детальной планировки.

6



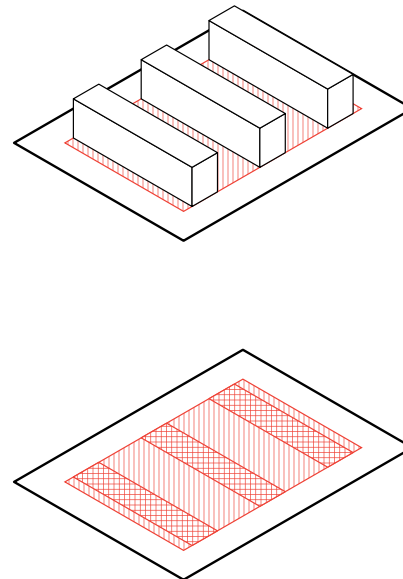
6. Пятно застройки: конкретная территория в рамках участка, на которой можно проектировать здания. Пятно застройки следует рассматривать вместе с информацией о праве на застройку*, чтобы можно было представить, какой станет планируемая пространственная среда. Если речь не идет о центре города или районе с крайне плотной застройкой, где для размещения здания на участке только одна возможность и имеется, пятно застройки обычно изображается несколько большим, чем площадь застройки*, чтобы оставить определенную свободу выбора для точного размещения здания (см. 7a). В случае, если у здания есть подземный этаж, размер которого не совпадает с наземным, то на чертеже отдельно отмечается и подземное пятно застройки.

7a

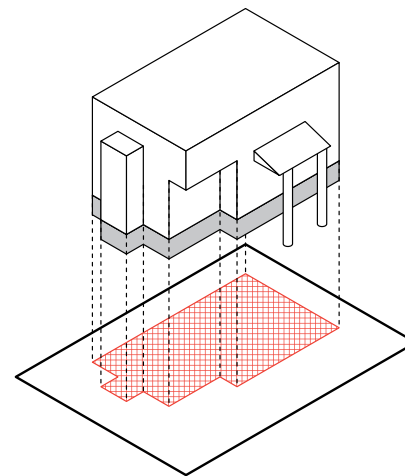


7. Ориентировочное месторасположение здания на участке: оно иллюстрирует одно возможное решение, как здание с определенной в планировке площадью застройки* может быть расположено в границах пятна застройки*. Точное месторасположение здания выяснится позже, на этапе проектирования, и оно будет зафиксировано строительным проектом. Таким образом, если пятно застройки на участке, размер которого составляет 4000 м² составляет, например, 2000 м², а разрешенная площадь застройки составляет только 500 м², то пятно застройки выглядит больше, потому что на самом деле здание займет только четверть от отведенной под здания площади.

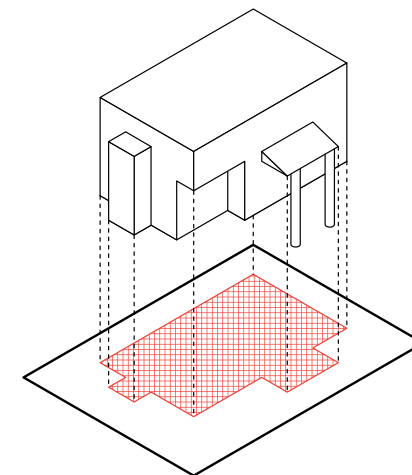
7b



8b

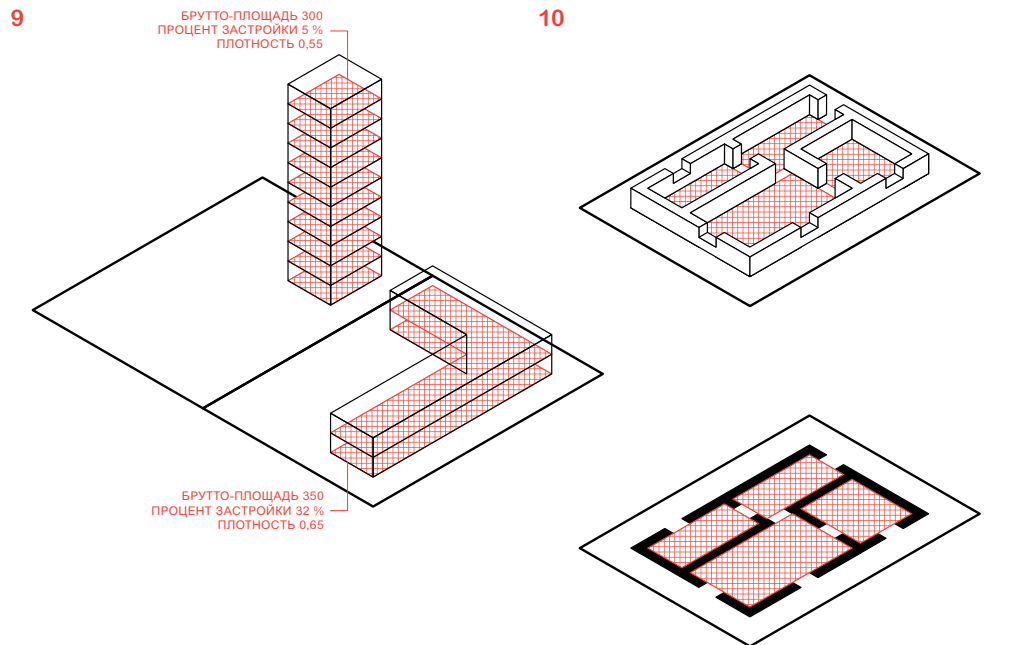


8a



8. Площадь застройки: показывает занимаемую зданием или строением площадь в квадратных метрах. Она получается в результате проекции надземной (8a) и подземной (8b) части строения на горизонтальную плоскость. Это понятие подробнее описано в постановлении (Majandus- ja taristuministri 5.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”), которое уточняет, какие части застройки должны относиться к площади под зданием, а какие нет.

Максимальная площадь застройки дается на все запланированные на участке здания (при необходимости и на сооружения) вместе взятые.



9. Закрытая брутто-площадь: опосредованно показывает, здание какого максимального общего объема можно в этом месте построить. Закрытая брутто-площадь измеряется на каждом этаже по внешней границе стен (балкон, терраса, эстакада, лестница и прочие открытые площади не учитываются). Закрытая брутто-площадь здания равняется сумме закрытых брутто-площадей всех этажей.

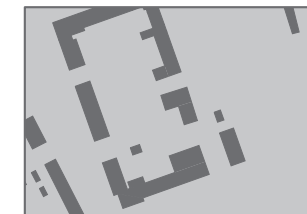
10. Закрытая нетто-площадь, или полезная площадь: это часть здания, в которой человек может реально находиться и которой может пользоваться в нормальных условиях. Это закрытая брутто-площадь этажа за вычетом площади внешних конструкций этажа (например, внешней стены), внутренних конструкций (например, несущие внутренние стены, колонны), а также несущих конструкций (например, несущие внутренние стены). Части помещений, высота которых ниже 1,6 метра, не учитываются – это нужно помнить, например, при наклонных плоскостях и чердачных этажах. Закрытая нетто-площадь здания равняется сумме закрытых нетто-площадей всех этажей.

11–12

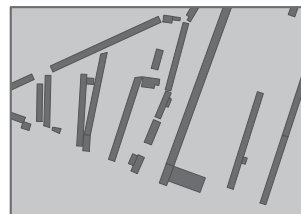
Промышленная зона Forteco на ул. Линда (район Кересе)
Процент застройки 45%



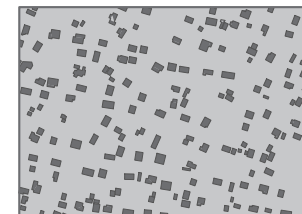
Гаражи на ул. Раху (район Сийвертси)
Процент застройки 50%



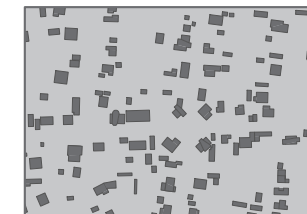
Центральный квартал Салмеаия (район Йоаору)
Процент застройки 40%



Лодочные гаражи на судовой территории Кулгу (район Веекулгу)
Процент застройки 30%



Дачный район Кулгу (район Веекулгу)
Процент застройки 15%

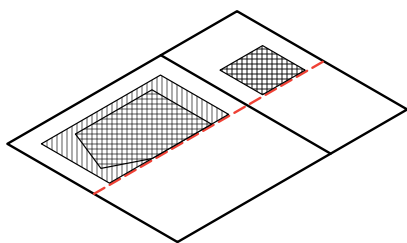
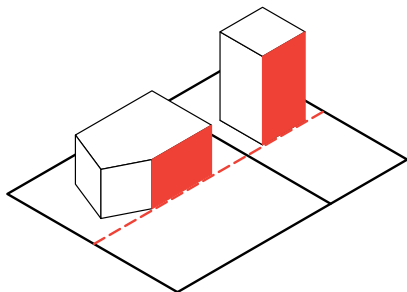


Частные дома на Паэмурру (район Паэмурру)
Процент застройки 20%

11. Процент застройки участка: показывает, какую часть участка могут занять здания. Основой для расчета является соотношение суммы всех площадей застройки* планируемых на участке зданий к площади участка (в процентах). в расчете не учитывается этажность здания, а результат иллюстрирует соотношение площади под зданием к размеру участка. Если процент застройки составляет, например, 100%, то здание займет весь участок, а если 50%, то здание займет половину участка.

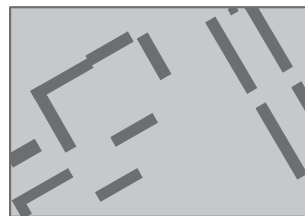
12. Плотность застройки участка: она высчитывается путем деления закрытой брутто-площади зданий* на площадь участка. в расчете учитывается также этажность здания, а результат показывает соотношение площади всей застройки к размерам участка. Если плотность застройки составляет, например, 1, то этажи на участке можно распределить таким образом, чтобы занять весь участок одноэтажным зданием. Если плотность застройки меньше 1, то, распределив этажи на участке, еще останется место; если плотность застройки больше 1, то участок был бы полностью занят многоэтажным зданием.

13



13. Линия застройки: определяется, исходя из месторасположения окружающих зданий или характера населенного пункта - будет ли планируемое здание располагаться на одной линии с другими. Линия застройки распространена в районах с ценной культурно-исторической средой и в центре города с более плотной застройкой, где здания часто стоят в ряд непосредственно на краю дороги. С целью структурирования пространства этот прием используется и в других местах, например, на территориях со свободной планировкой. Выступать за линию застройки не может, как правило, основной объем строения, а лестница, навес, балкон, лоджия, эркер, желоб на крыше или др. детали фасада выступать за нее могут. Точное решение зависит от заданных детальной планировкой условий.

14



Открытый способ застройки, в данном случае – свободная планировка. Панельные дома на ул. Раху (район Пякклимяэ-Сийвертси)

Процент застройки 25 %

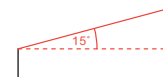
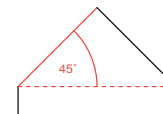
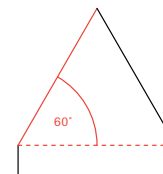


Закрытый, то есть кварталный или периметральный способ застройки. Район Кооли пуйк на Кренгольме (район Кренгольме)

Процент застройки 40 %

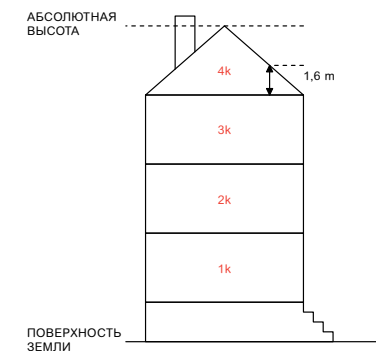
14. Способ застройки: если обобщить, то всего существует три возможных способа застройки: закрытый, открытый и переменный. В случае с закрытым способом застройки (то есть кварталным или периметральным) здания находятся по периметру всего квартала вдоль обрамляющих улиц, создавая четкую пространственную структуру, в которой здания образуют закрытые двory (например, кварталы Сталинской эпохи на ул. Пушкина и старая часть города в стиле барокко). Одним из результатов открытого способа застройки является свободная планировка, при которой здания расположены друг к другу в свободном порядке, оставляя территорию между домами открытой, а передняя или задняя сторона здания равнозначны (например, районы Пякклимяэ и Уускюла). Территории свободной планировки обычно следуют более масштабной геометрии и правилам, которые порой тяжело увидеть в пространстве. При переменном способе застройки среда содержит как закрытый, так и открытый способ застройки.

15



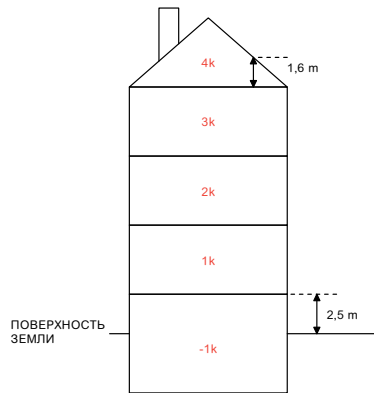
15. Уклон крыши: определяется на базе имеющейся или планируемой архитектурной среды. Если единство архитектурного облика зданий в данном районе считается важным, то определяется, проектировать ли дома с плоской крышей или с несколькими уклонами (например, двускатная крыша). в этом случае помимо прочих архитектурных требований очень точно устанавливается и угол уклона крыши. А если планировщик как раз и ходатайствует о застройке разного внешнего вида, то уклон крыши может быть любым или попадать в определенный промежуток.

16



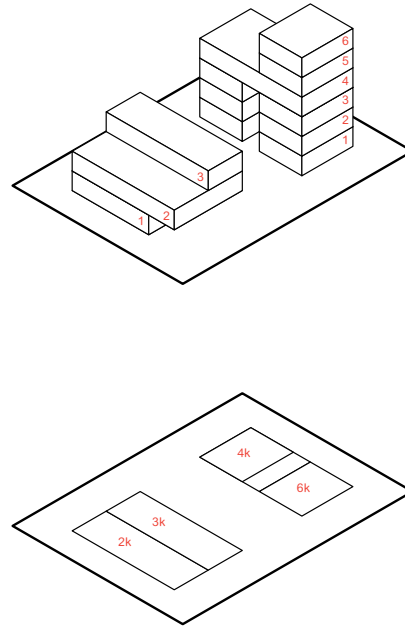
16. Количество надземных этажей и высота зданий: высота здания измеряется от поверхности земли и привязывается к абсолютной высоте, измеренной от уровня моря. Абсолютную высоту особенно важно учитывать в планировках, которые меняют существующий рельеф поверхности земли. Если это не сделано, то в общих чертежах можно самому высчитать, сколько примерно этажей можно вместить в заданную высоту (высота одного этажа составляет примерно 3 метра).

17



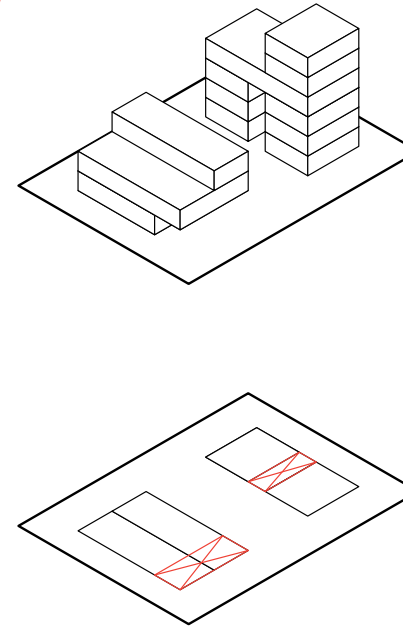
17. Количество и глубина подземных этажей: подземный этаж и его глубина обозначаются, как правило, знаком «минус» перед номером этажа. Этаж является подземным, если расстояние от пола до уровня земли составляет более половины высоты помещения, а высота расположенного над ним пола не превышает 2,5 метра от среднего уровня земли вокруг здания.

18



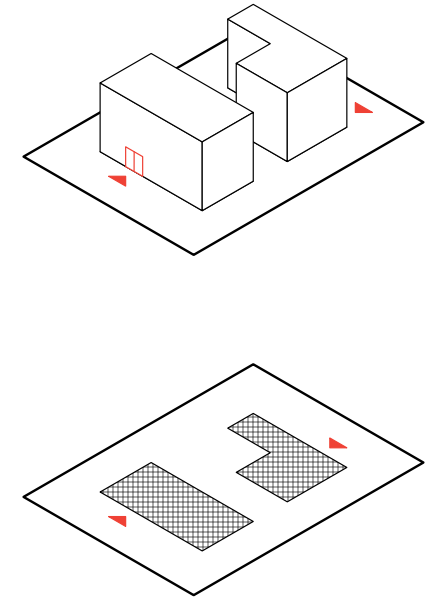
18. Здание разной этажности: показывает, как строительный объем здания вертикально распределяется по этажам. Распространено, например, такое решение, когда с края улицы здание ниже и соответствует высоте соседних зданий, но в глубине участка или на отступающих верхних этажах здание выше (чего можно и не заметить, стоя на узкой улице). Такое изменение этажности часто обусловлено заданными требованиями (например, инсоляцией, т.е. уровнем освещенности помещений солнечным светом) и обстоятельствами, выяснившимися в ходе составления планировки.

19



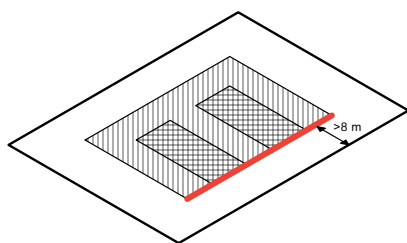
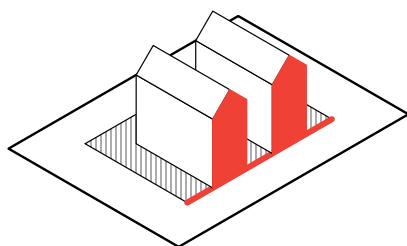
19. Проход под зданием и консоль: проход под зданием – это обычно сводчатый проход, по которому можно попасть на другую сторону здания. Консоль это выступающий за пределы здания элемент, под которым можно передвигаться. Например, второй этаж иногда может быть частично построен над тротуаром, чтобы разнообразить решение городского пространства. На чертеже часто отмечается высота сводчатого прохода или консоли над уровнем земли.

20



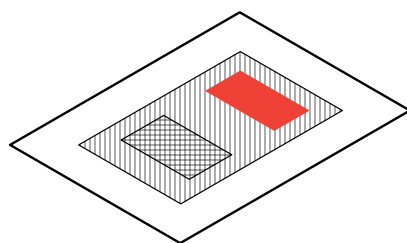
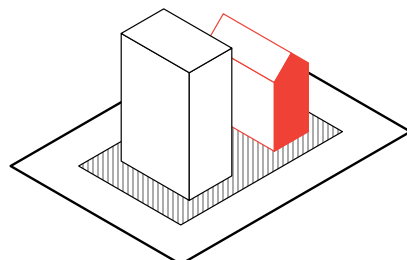
20. Месторасположение главного входа в здание и доступ к зданию: обычно отмечается стрелкой, которая указывает, где запланирован главный вход в здание. Это важная информация, потому что от месторасположения доступа зависит организация передвижения по улице, на парковке, между воротами и домом, а также то, где можно проектировать более приватное дворовое пространство.

21



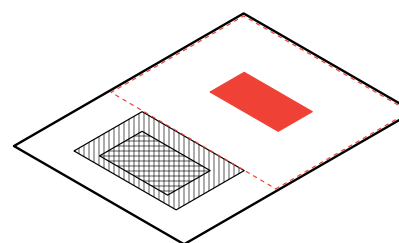
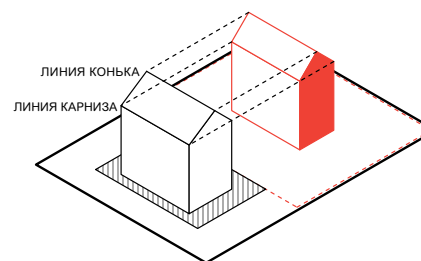
21. Противопожарная стена: с точки зрения противопожарных требований, опасность существует, если расстояние между зданиями* составляет менее 8 м. В этом случае распространение огня необходимо ограничить строительными мерами, и обычно таким решением является проектирование специальной противопожарной стены. Цель противопожарной стены состоит в предотвращении распространения огня от одного здания на другое.

22



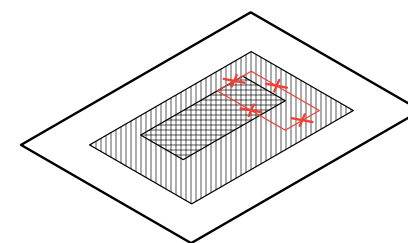
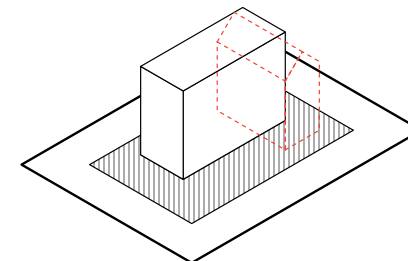
22. Сохраняемое здание: имеющееся здание, которое в соответствии с данной планировкой не будет снесено и право на застройку которого не меняется.

23



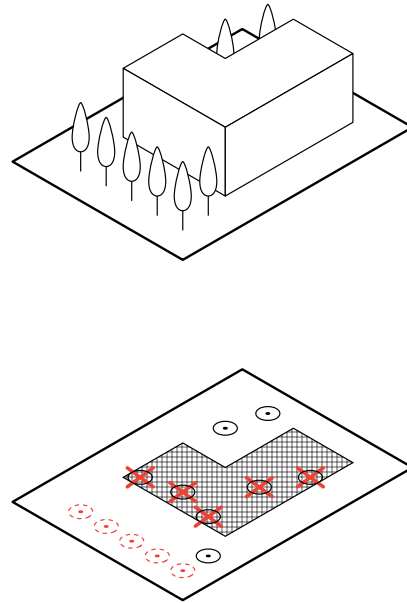
23. Подохранное историческое здание: если на территории планировки есть здание, являющееся памятником истории и культуры, или же на ней находится его защитная зона, то в рамках планировки необходимо отдельно заказать специальные условия охраны памятников старины. Они, в свою очередь дадут вводные данные для планировки, определив, какие правила и условия нужно выполнить, чтобы новое решение учитывало ценное имеющееся здание и городское пространство. В случае с подохранным зданием, важна его обзорность, поэтому следует обеспечить сохранение коридоров видимости. Более подробную информацию о памятниках архитектуры можно получить в регистре Департамента охраны памятников истории и культуры (<https://register.muinas.ee/public.php>).

24



24. Здание под снос: существующее здание, которое разрешается снести. Для сноса необходимо составить проект сноса и ходатайствовать о разрешении на снос.

25



III ОКРУЖАЮЩАЯ СРЕДА И ОБЩЕСТВЕННОЕ ПРОСТРАНСТВО

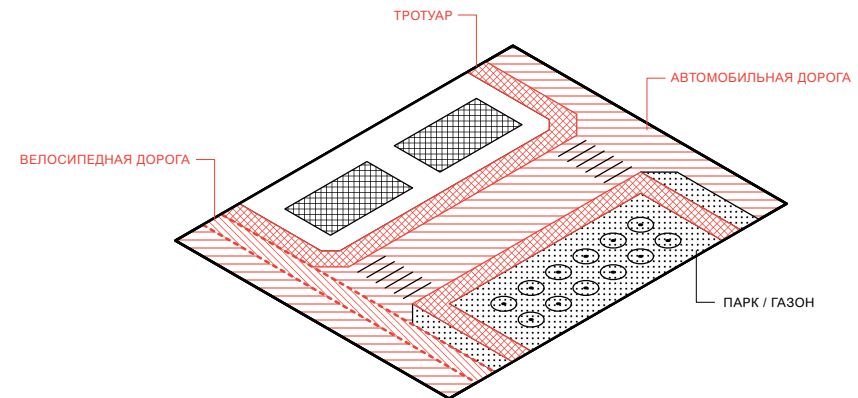
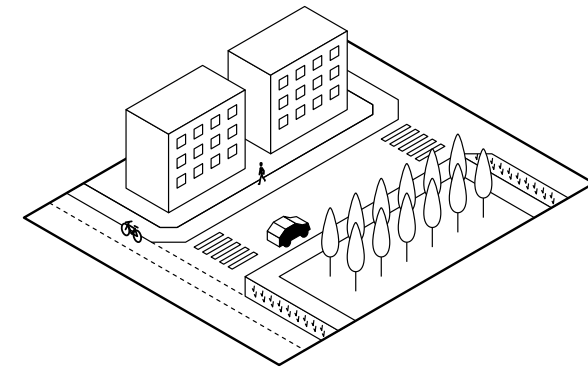
Что происходит вокруг зданий?

Как планировка повлияет на окружающую пространственную среду?

25. Озеленение: детальная планировка задает общее решение по озеленению, которое уточняется на этапе проектирования, когда соответствующая часть решения прорабатывается уже более точно ландшафтным архитектором. в планировке даются общие рекомендации по высадке озеленения, а на чертеже отмечается месторасположение сохраняемых, ликвидируемых и новых деревьев. При планировании озеленения следует исходить из четких норм, чтобы обеспечить необходимое пространство для роста и достаточную удаленность от зданий, дорог, инженерно-технических сетей и прочих объектов.

В зависимости от самоуправления и ценности имеющегося озеленения в рамках планировки может понадобиться и составление дендрологической оценки. В ее рамках определяются ценные деревья, устанавливаются принципы их сохранения или замены.

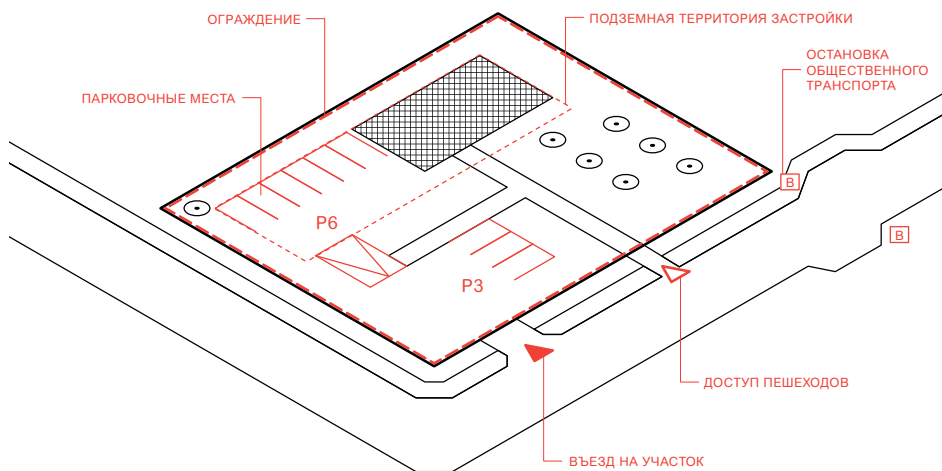
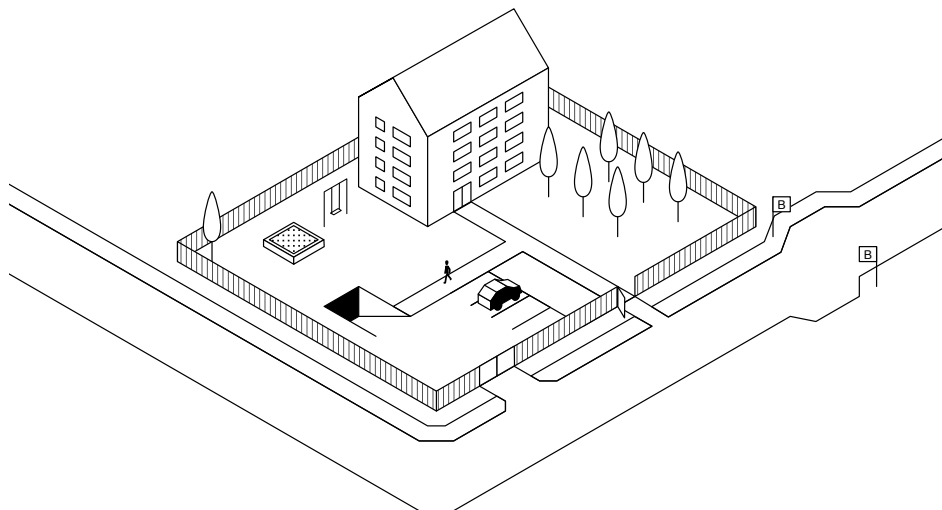
26



26. Организация дорожного движения: в числе прочего, планировка определяет принципы передвижения пешеходов, велосипедистов и транспортных средств на территории планировки. Принципы проектирования дорог по большей части исходят из норм и стандартов, которые очень точно регулируются. Знакомясь с планировкой, следует обратить внимание на то, являются

ли логичными продолжения направлений новых дорог и улиц, обеспечены ли для пешеходов безопасные и функциональные пути передвижения и пешеходные переходы. То есть могут ли все участники дорожного движения в равной степени удобно передвигаться, и достаточно ли авторы планировки помимо автомобилей подумали о пешеходах и велосипедистах?

27–30



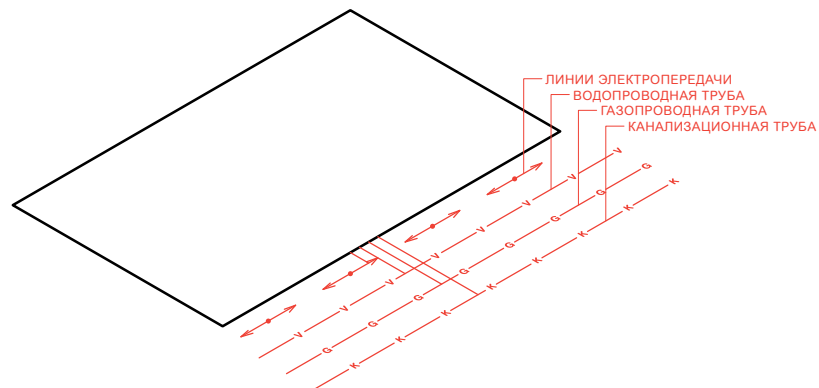
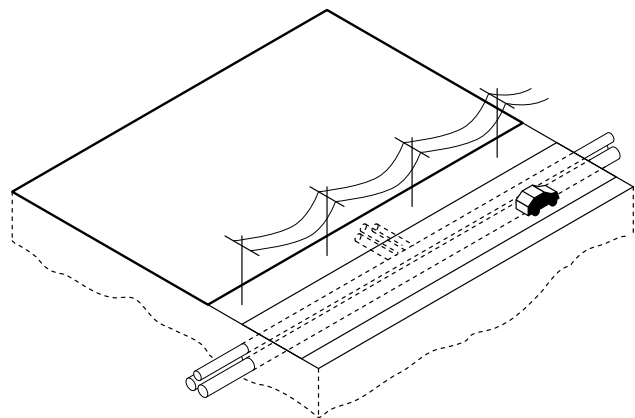
27. Въезд/выезд с участка и доступ для пешеходов: показывает, как территория планировки связана с окружающим городским пространством. Это поможет выяснить, будут ли проектируемые направления движения логично объединены с имеющейся структурой улиц и будет ли обеспечен хороший доступ как для автомобилей, так и для пешеходов и велосипедистов.

28. Парковка: парковочные места обычно проектируются на одном участке с запланированным строением; в случае с группой зданий, расположенных на нескольких участках, иногда строится и общая парковка. Нормативы парковки исходят из Стандарта городских улиц или из парковочной нормы, оговоренной в конкретном самоуправлении. Наилучшая практика в целом такова, что в центре города и в районах с ценной культурно-исторической средой больший упор делается на общественный и безмоторный транспорт, а количество планируемых парковочных мест может быть ниже нормы, чтобы способствовать использованию более бережливых способов передвижения. с точки зрения качества городского пространства важно воздержаться от растраты пространства на парковки, а вместо этого подумать, как развивать современный общественный транспорт, велосипедное движение и возможности для передвижения пешеходов. На чертеже планировки парковочные места во дворе и в здании могут быть отмечены по-разному.

29. Остановка общественного транспорта: ее месторасположение и доступ к ней имеют важное значение с общественной точки зрения и с позиции общественного пространства. Следует учитывать, что доступы к участку и проектируемой застройке должны быть расположены логично по отношению к остановке общественного транспорта. в соответствии

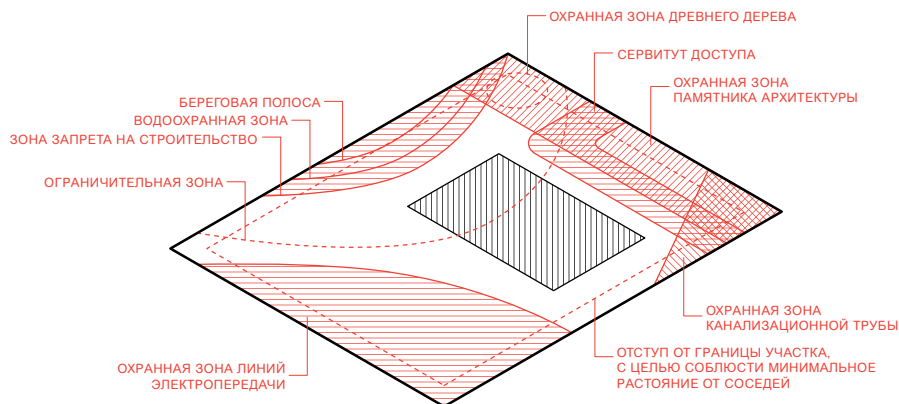
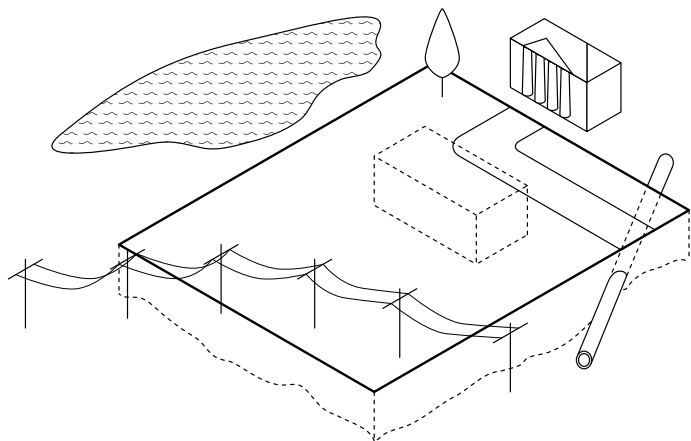
с современными практиками планирования расстояние, которое будет удобно преодолеть пешком, в центре города составляет до 500 м (или 7 минут прогулочным шагом).

30. Ограждение: показывает, имеется ли свободный доступ на всю планируемую территорию, либо в какой-то части участка надо построить забор, который закроет участок для общественности. Планировка может также определять условия в отношении ограждений по части максимальной высоты, материала или прочих требований к внешнему виду.

**31. Инженерно-технические сети:**

как над, так и под землей расположено очень много коммуникационных линий (например, водопроводные и канализационные трубы, электрокабели, воздушные линии электропередачи, кабели связи), которые зачастую не воспринимаются как часть городского пространства, но которые оказывают большое влияние на использование пространства. Влияние исходит из защитного пояса трассы и надлежащего месторасположения, например, предусмотренного минимального расстояния от дороги, здания, дерева или других инженерно-технических объектов. Имеющиеся инженерно-технические сети отображены на топогеодезическом плане, опорном плане, а также на основном чертеже. Будущие инженерно-технические сети указаны на основном чертеже или на отдельном чертеже инженерно-технических сетей, но в ходе строительного проекта это решение может быть уточнено или изменено, потому что планировка задает принципы месторасположения.

32a–j



IV ОГРАНИЧЕНИЯ

Какие ограничения могут повлиять на планировку?

32.

а Объект, ставший причиной ограничения: например, охраняемый природный объект, место произрастания или обитания вида (растений, птиц или животных), инженерно-техническая сеть, необходимость доступа, памятник истории или культуры (чаще всего – памятник архитектуры), природоохранный объект (например,

валун), геодезический знак, находящийся под государственной охраной.

б Пояс запрета на строительство: в границах пояса запрета на строительство возведение новых зданий и сооружений, как правило, запрещено, а различия или размеры поясов приведены в Законе об охране природы. в виде исключения Департамент окружающей среды может дать разрешение на сокращение размеров запретного пояса, но оно должно быть обосновано, а цели по защите береговой линии должны быть обеспечены.

с Ограничительный пояс: ограничительные пояса связаны с природоохранными целями, они исходят из Закона об охране природы. Они определяются для берегов, природоохранных зон, отдельных природоохранных объектов.

д Охранный пояс: охранный пояс есть, например, у недвижимого памятника истории и культуры, берега (водоохранный пояс), шоссе, железной дороги, у подземной или наземной инженерно-технической сети и на водосборной площади (пояс санитарной охраны). Каждый из них происходит из закона, рассматривающего соответствующую сферу деятельности.

е Охраняемые природные объекты: различные охранные зоны (природоохранные зоны, зоны охраны ландшафта и национальные парки), заказники, охраняемые виды и окаменелости, места постоянного обитания, отдельные природоохранные объекты и природные объекты, охраняемые на уровне местного самоуправления. Цель охраны территорий и объектов состоит в том, чтобы сохранить в природе Эстонии все самое характерное и ценное.

Условия охраняемых природных объектов исходят из Закона об охране природы или из соответствующих предписаний и программ по охране.

ф Целевой охранный пояс: территория земли или воды, расположенная внутри охранный зоны, предназначенная для сохранения сформировавшегося или формирующегося природного или частично природного ценноза.

г Береговая полоса: если частная земля расположена на берегу водоема, то все могут пользоваться береговой линией как общественным пространством. На судоходных водоемах ширина береговой линии составляет 10 м, а на других водоемах – 4 м. Береговая полоса должна оставаться общественной вокруг всего водоема вне зависимости от границ участка и застройки. Собственник не может ее перекрывать

даже в том случае, если остальная частная земля отделена забором или обозначена запрещающим вход знаком. У заборов для скота и прочих заборов, расположенных на береговой полосе, должны иметься ворота (это исходит из Закона о воде и из Закона о вещном праве).

h Район с ценной культурно-исторической средой (зона охраны мильё): территория, которую характеризует связь с культурно-исторической средой, единый архитектурный стиль, историческая сеть улиц и озеленение. в районах с ценной культурно-исторической средой правила обычно более строгие, потому что имеющаяся пространственная городская среда ценнее обычной и нуждается в большей охране.

Какие ограничения оговариваются в ходе составления планировки?

i Необходимость сервитута: сервитут это право ограниченного использования чужого объекта недвижимости, то есть, другими словами, возможность ограничить права собственника объекта недвижимости определенным и конкретным образом. Планировка может установить необходимость сервитута, который начнет действовать на основании заключенного между собственниками договора о сервитуте и будет внесен в крепостную книгу. Необходимость в установлении сервитута в основном появляется из-за необходимости доступа (например, если на внутриквартальный объект недвижимости можно попасть только через находящийся в частной собственности объект недвижимости) или из-за инженерно-технических сетей, чтобы у владельца инженерно-технических сетей был доступ к расположенным на частном участке сетям с целью их обслуживания и пр.

j Минимальное расстояние между домами: минимальное разрешенное расстояние между строениями.

КАК БЫТЬ ДАЛЬШЕ?

Инструменты вовлечения и участия
Источники информации

6. Инструменты вовлечения и участия

В этой главе мы собрали целый ряд способствующих участию инструментов, чтобы вдохновить все связанные с планировкой стороны на более разнообразный подход к вовлечению. Закон о планировании предусматривает необходимые демонстрации и дискуссии, но практика показывает, что этого недостаточно – чтобы привлечь граждан, планировщики должны использовать более широкий арсенал методов. Сами граждане тоже нуждаются в лучшем обзоре возможностей того, как активнее выражать свое мнение.

Хотя подходов здесь несколько, условием большинства из названных здесь методов является то, что городская власть и планировщик выйдут, так сказать, из тиши кабинетов и направятся к горожанам. Это также требует от них настоящего интереса и желания выслушать другие мнения – только так можно преодолеть возникающие при составлении планировки сложности. Какие способы вовлечения, как и когда конкретно их применять, зависит от размера и месторасположения

планировки, а также от наличия общественного интереса. Инициатива при этом не всегда должна идти от планировщика или самоуправления – приведенные ниже примеры показывают, что сами заинтересованные группы тоже могут предложить способы участия и применить их. Обсуждение планировок – задача не только ответственной и управляющей стороны, помочь в этом со своей стороны могут все. Принимая участие в обсуждении планировки в качестве частного лица следует помнить, что эмоциональные аргументы не приводят к развитию планировки. Но конструктивная критика, продуманные варианты и готовность к компромиссам создают предпосылки к открытому диалогу вовлеченных сторон.

Данный перечень методов, конечно, не является окончательным, поэтому мы призываем все стороны изыскивать дополнительные возможности и с энтузиазмом их тестировать. Желаем креативности и воодушевления от вовлечения!

ПРЕДПОСЫЛКИ

Программа вовлечения (называется также документом или планом вовлечения) для Эстонии еще довольно малораспространенное средство, с помощью которого самоуправление или планировщик может установить, как вовлекать общественность и другие стороны в процесс планирования. Это позволяет планировщику тщательно осмыслить задачу вовлечения, а заодно и гражданину лучше разобраться, во что и для чего он вовлекается, а также, что от него ожидается. Программа вовлечения может составляться для конкретной планировки (например, в Хельсинки она составляется для каждой планировки) либо использоваться для установления более общих принципов вовлечения – так сказать, для внедрения и закрепления наилучшей практики вовлечения. Картографирование заинтересованных групп необходимо провести еще до начала процесса планирования. Таким образом планировщик выявит возможные заинтересованные стороны и действующие в районе организации. в лучшем случае жители территории планировки будут картографированы по возрасту, модели семьи, образованию, доходу и прочему, а это поможет решить, какие ценности и потребности в пространственном смысле в данном случае необходимо подчеркнуть.

МЕТОДЫ

Коммуникация

Переписка, прямые контакты, способы распространения информации (например, эффект «снежного кома»)

Нельзя недооценивать общение между разными сторонами (а особенно – с глазу на глаз). Иногда хватает всего лишь одного своевременного оповещения, чтобы избежать бесконечных споров о планировке. Непосредственное общение

помогает более оперативному и концентрированному поступлению информации к необходимому адресату, чем в ходе официальной дискуссии.

При распространении информации обязательно следует использовать разные способы и техники, например, эффект «снежного кома»: действующие в районе организации и местные жители могут распространить информацию с помощью рассылки гораздо эффективнее. Зачастую они лучше планировщиков знают территорию планировки, поэтому могут порекомендовать какие-то новые заинтересованные стороны, которые можно привлечь к процессу.

Встречи, публикации

Круглый стол, семинар, дискуссия, день планировки, день развития района/населенного пункта, пикник, праздник барбекю)

Для разъяснения важных тем по планировке будет разумным организовывать различные встречи, чтобы обменяться идеями и обсудить возможные решения. Такие мероприятия можно проводить как в официальной, так и в более неформальной обстановке, а можно и умело связать между собой мероприятия разной направленности. в качестве примера дискуссии в свободной форме можно привести обсуждение реновации домов на ул. Семинари в Раквере в формате праздника барбекю.

Инициатором может стать как местное самоуправление, так и сами жители, например, Общество Пирита организовало регулярно проходящий в Таллинне дискуссионный кружок «Куда движешься, Пирита?», в который на дискуссии приглашаются разные гости.

Планирование будущего

Форум, конференция, тематическая серия

Устанавливая более долгосрочные и широкомасштабные цели, на тему планировок можно подискутировать и, например,

в формате конференции. в Нарве в качестве примера можно привести городскую лабораторию «NARVA – DETROIT: Постиндустриальные приграничные города – куда дальше?» и городской форум «Своеобразии Нарвы».

Групповая работа

Тематическая группа, мозговой штурм, дискуссионный кружок, мастер-класс, совместное составление макета

Различные групповые работы являются неотъемлемой частью планировок или составления для них исходных задач, они способствуют привлечению к процессу более широких заинтересованных групп. Такие встречи полезны для информирования небольшого числа людей, для сбора их мнений и инициирования дискуссии между участниками. Условием успешной дискуссии является свободная атмосфера, в которой участники могут непосредственно пообщаться. Если людей много, то участников стоит разделить на группы поменьше и попросить их подумать и порассуждать на какую-то более узкую тему. Чтобы способствовать обсуждению внутри группы, можно использовать, например, ролевые игры (в т. ч. и для того, чтобы увидеть перспективу планировщика или застройщика), обыгрывание различных сценариев, прения, повествование историй, решение конкретных заданий.

Методы исследования

Опрос, интервью, карта восприятия, школьное сочинение

Существует множество способов исследования и получения информации, но в случае с планировками стоит всегда продумать, какая информация и в каком виде требуется в конкретном случае. Современные технические средства позволяют использовать различные приложения с картами, с помощью которых легко изобразить абстрактное решение в пространстве. Так, например, можно картографировать

самые проходные, важные или неприятные места в городе (например, предварительное исследование Linnalabor для общей планировки города Курессааре и волости Каарма). Таким образом также можно картографировать субъективные и более «мягкие» ценности, что, например, применялось при картографировании эмоций, связанных с тартуским районом Супилинн (посредством акции «Нанесите эмоции на карту!») и в исследовании карты восприятия школьниками при составлении общей планировки города Нарвы. Не стоит бояться и классического формата опросника. в качестве примера здесь можно привести анкету на тему микрорайона Уус-Мааилым в Таллинне, в которой местным жителям предложили найти ответы на тему повседневного использования жизненной среды.

Онлайн-приложения

Сбор идей, социальные сети, блог, домашняя страница

Возможности онлайн-приложений выросли и стали разнообразнее. Их легко реализовать, а для жителей они очень доступны, что позволяет принять участие в обсуждении необходимых тем. в последние годы Эстония все больше использует эти возможности. Например, приложение Таллинна для сбора идей AvaLinn, с помощью которого собирались идеи для городского пространства Пыхья-Таллинн, или сбор идей для общей планировки города Тарту на платформе приложения ArcGIS.

Обход

Тематическая экскурсия, пешая прогулка с планировщиком, «день в качестве планировщика» для жителей

Хороший способ вызвать активный интерес и подтолкнуть к размышлениям это организация экскурсии или пешей прогулки по территории планировки. Планировщики, эксперты или застройщики в ходе этой прогулки могут познакомить со своими

планами, а заодно и выслушать реакцию или предложения местных и пр. заинтересованных групп, придя в идеале к обсуждению возможных альтернатив развития. Если при просмотре чертежей и карт непрофессионал может и не получить ясной картины, то формат экскурсии позволяет общаться более непосредственно, а конкретные темы можно разбирать на месте. Понятно, что планировщик, самоуправление, застройщик и житель могут меняться ролями – житель тоже может руководить прогулкой и представить свое видение.

Презентационное пространство

Планировочное кафе, галерея, выставка

В крупных городах часто имеется специальная площадка, на которой граждане могут получить информацию о процессах планирования и об участии в них, ознакомиться с решениями планировки, оставить свои комментарии, пожелания и замечания. Там также могут проходить общественные дискуссии, рабочие группы и пр. в таком презентационном пространстве гораздо удобнее знакомиться с планировками, а при необходимости можно задать дополнительные вопросы специалистам. Ближайший к нам хороший пример это принадлежащая Департаменту городского планирования Хельсинки и расположенная в центре города выставочная и дискуссионная площадка Laituri.

СМИ

Статья, радио- или телепередача, видеоклип, пресс-сообщение

С помощью СМИ материалы по планировке можно представить под другим углом, а также быстрее и масштабнее их распространить. Чтобы завоевать внимание жителей, идеи, представленные таким способом, должны быть исключительно информативными, но в то же время максимально простыми для понимания, а может даже в чем-то и юмористическими.

СМИ однозначно помогут вызвать всеобщую широкую дискуссию в обществе. В Нарве, например, составлена анимация для победившей в конкурсе на планирование зоны отдыха Йоаорг работы «Большая прогулка», (см. в YouTube Narva „Lipovka“); работы на тему планирования также выпускал Нарвский музей.

Печатные материалы

Буклет, плакат, флайер

Помимо сообщений на тему планировок и тематических статей важную роль играют и другие способы распространения материалов о планировке в печатном виде. в таких материалах будет целесообразным передать информацию в более дружелюбном для читателя виде, а не сухим юридическим языком. Различные плакаты и прочие сообщения также можно вывешивать в проходных местах (библиотека, местный магазин, автовокзал, почтовое отделение, дом культуры, информационная доска). Город Нарва тоже составлял буклет по предыдущей общей планировке, а Хельсинки организует ежегодные обзоры крупных проектов застройки, будущих и реализованных планов.

Альтернативные средства

Перформанс, инсталляция, вмешательство в городское пространство, игра с городским пространством

Наряду с предыдущими способами информирования о планировке или выдвижения предложений по ней можно использовать и более игровые и художественные средства. Игра «Город будущего», организованная Британским советом, является одним из примеров того, как можно с умом привлечь разные стороны представить свое видение. Самым масштабным вмешательством в городское пространство является центральная площадь города Пайде, которая преобразовывается на несколько месяцев в рамках Фестиваля мнений.

7. Источники информации для участников планирования

Хотя связанная с планировками информация публикуется в нескольких источниках, эти места и способы по-прежнему не известны всем сторонам. Люди иногда не умеют находить там нужную информацию или отсеивать ее. Поэтому мы собрали разные и самые используемые каналы информации, добавив к ним свои пояснения и рекомендации. Мы также укажем на дополнительные материалы и справочники, в которых можно найти информацию общего характера о системе планирования Эстонии.

ИНФОРМАЦИЯ О ПЛАНИРОВКАХ В НАРВЕ

Планировки Нарвы – narvaplan.ee

Домашняя страница Департамента архитектуры и городского планирования Нарвской горуправы (<http://www.narvaplan.ee>) дает обзор как общих, так и детальных планировок, а также различных проектов и необходимых вспомогательных материалов.

Вся касающаяся планировок информация собрана на домашней странице narvaplan.ee в разделах «Общая планировка» и «Детальные планировки». Детальные планировки разбиты по годам, поэтому может оказаться сложным найти необходимую информацию. в этом случае было бы разумным сначала воспользоваться **приложением-картой детальных планировок Нарвы – xgis.maaamet.ee/xGIS**, которая отображает информацию о детальных планировках на карте. Если отметить район и сделать запрос информации, то можно увидеть всю информацию о планировке, а если планировка уже установлена или принята, то информация будет содержать и ссылки на документы

детальной планировки: решения, объяснительную записку, чертежи и т. д. в соответствии с содержащейся в приложении-карте информацией при необходимости можно найти планировку и в разделе «Детальные планировки».

! Информацию о строительных проектах и об условиях проектирования можно получить в регистре строений (ehg.ee), который позволяет находить информацию по адресу или кадастровому номеру.

Документы заседаний и правовые акты Городской управы и Городского собрания

Решения, связанные с инициированием, принятием и установлением планировки, принимают Городская управа и/или Городское собрание на своих заседаниях; пункты повестки дня и протоколы являются публичными. Вместе с решениями на соответствующей интернет-странице вывешивается и объяснительная записка к планировке, и по меньшей мере, основной чертеж. Кроме этого, можно ознакомиться с состоявшимися на заседании дискуссиями. Информация о заседаниях и правовые акты находятся на <https://dokregister.narva.ee>.

Газеты и домашняя страница города Нарвы

Информация об инициировании планировки, ее публичной демонстрации или дискуссии, а также о приеме и установлении выходит в газете «Северное побережье», в двуязычной газете Нарвской городской управы «Narva Linnaleht» и ранее в газете «Город».

Информацию можно найти и на странице города Нарвы под информацией о заседаниях <http://narva.ee/ru/gorosaninu/>, но для этого нужно просмотреть всю программу заседаний.

В связанных с детальной планировкой объявлениях важно обратить внимание:

- где находится территория планировки и что на ней планируется (целевое

назначение территории и более точное назначение строения, характер и объемы застройки);

- меняет ли она общую планировку или другую вышестоящую планировку, на каком этапе она сейчас находится (планировка инициирована, составляется, принята или введена). На основании этого станет понятно, на какой стадии находится решение, а также и то, насколько планировщику легко учитывать новые предложения;
- где можно ознакомиться с планировкой и кому выдвигать предложения.

Обращение к Департаменту архитектуры и городского планирования

В Нарве организацией планировок занимается отдел архитектуры и городского планирования (Петровская площадь 5, кабинет 301, info@narvaplan.ee, тел. 35 99 050), в котором можно ознакомиться с планировками на бумажном носителе. Часы приема всего департамента: по понедельникам с 13:00 до 17:00 и по средам с 10:00 до 12:00 и с 13:00 до 16:00 – в эти часы предварительная регистрация к специалистам не требуется. К планировкам, выложенным на публичную демонстрацию, можно добавить пометку об участии и представить письменные предложения и комментарии. Вторая возможность получить информацию – подать информационный запрос, ответить на который следует, как правило, в течение пяти рабочих дней с момента регистрации запроса.

СПРАВОЧНИКИ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Отдел планировок Министерства финансов собрал на интернет-странице Закона о планировании (<https://planeerimine.ee>) связанные с планированием правовые акты и руководства, которые содержат не

только рекомендации планировщикам, а являются хорошим стартом для ознакомления с общими принципами пространственного планирования. Смотрите, например, «Применение принципов планирования», «Проектирование привлекающей всех жизненной среды», «Установки для бережливого пространственного планирования сокращающихся районов», «Руководство по планированию озеленительной сети», «Зеленая книга пространственного проектирования».

Пространственное планирование и строительство: справочник гражданина

– это руководство, изданное обществом Пирита в 2012 году. Материалы руководства досконально разбирают процесс планирования и связанные с ним возможности для сотрудничества в Эстонии в целом, в то же время в связи с поправками в Законе о планировании и Строительном кодексе в нем может оказаться устаревшая информация. См. <https://www.digar.ee/arhiiv/ru>

На домашней странице **Общества планировщиков Эстонии** тоже собраны материалы, помогающие разобраться в вопросах пространственного планирования, например, решения Государственного суда, детально разбирающие мир планирования. См. www.planeerijad.ee, рубрику «документы».

На домашней странице **Центра экологического права** в числе прочего доступны правовые акты, судебные решения, анализы и руководства, связанные со сферой пространственного планирования. Кроме этого, там есть отдельная секция «в помощь гражданину», в которой можно найти информацию о способах участия в дискуссии и защиты своих прав. См. www.k6k.ee, рубрику «экологическое право», а особенно ее подразделы «материалы» и «в помощь гражданину».

«Руководство по вовлекающему планированию» OÜ Vesterra и Linnalabor резюмирует знания, собранные в десяти руководствах, которые были составлены в 2011-2012 годах в рамках тура ходатайств на вовлекающее планирование, проведенного Целевым капиталом гражданского общества. См. www.vesterra.ee или www.linnalabor.ee/kaasavplaneerimine.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ЧТЕНИЕ

На английском

- Charles Montgomery (2013). Happy City: Transforming Our Lives Through Urban Design (Чарльз Монтгомери. Счастливый город: как городское планирование меняет нашу жизнь)
- Jane Jacobs (1961). The Death and Life of Great American Cities (Джейн Джекобс. Смерть и жизнь больших Американских городов)
- Henry Sanoff. Democratic Design: Participation Case Studies in Urban and Small Town Environments (Генри Санофф. Соучаствующее проектирование: практики общественного участия в формировании среды больших и малых городов) www.researchgate.net/publication/316605037_Democratic_Design_Case_Studies_in_Urban_and_Small_Town_Environments

На эстонском

- Jan Gehl (2015). Linnad inimestele (Ян Гейл. Города для людей). Издатели: Eesti Kunstiakadeemia и Yoko Oma
- Статьи на тему архитектуры газеты о культуре “Sirp”
- Статьи на тему городского пространства газеты “Müürileht”
- Журнал “Maja”
- Журнал “Ehituskunst”
- Урбанистический журнал “U” – <https://www.urban.ee/>
- Журнал “Väliluruumi ajakiri ÕU”

На русском

- Садик-Хан Джанет, Соломонов Сет (2018). Битва за города: Как изменить наши улицы. Издательство
- ООО Олимп-Бизнес.
- Колин Эллард (2018). Среда обитания. Как архитектура влияет на наше поведение и самочувствие. Издательство: Альпина Паблишер.
- Генри СанOFF (2015). Соучаствующее проектирование. Проектная группа 8.
- Ян Гейл (2012). Города для людей. Издатель ООО ПСФ КРОСТ.
- Библиотека Проектная группа 8 – <http://www.8architects.com/books>

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ:

- Инфосистема природы Эстонии Центра информации об окружающей среде, Регистр окружающей среды EELIS: <https://infoleht.keskkonnainfo.ee/>
- Крепостная книга: kinnistusraamat.rik.ee
- Геопортал Земельного департамента: geoportaal.maaamet.ee (в т. ч. информация о земле, приложение для продажи государственных земель, приложение-карта Земельного департамента, исторические карты, ограничения, морское пространство, регистр топонимов, охрана природы и Natura 2000, памятники культуры, месторождения, карта почвенного покрова, геология, лесные субсидии Natura, опасные предприятия и предприятия с риском катастрофы, чувствительные к нитратам территории, борьба с борщевиком, системы по улучшению качества земли, строительная геология, геодезические точки).
- Дорожный регистр Департамента шоссейных дорог: teeregister.riik.ee
- Государственный регистр памятников культуры Департамента охраны памятников истории и культуры: register.muinas.ee

- Информационный портал государства, свод законов и постановлений Riigi Teataja: www.riigiteataja.ee
- Государственный регистр строений: www.ehr.ee
- Информационная интернет-страница планировок Министерства финансов: <https://planeerimine.ee>
- Диаграммы делопроизводства по планировкам: <https://planeerimine.ee/seadus-ja-juhendid/menetlused/>
- Официальные известия: <https://www.ametlikudteadaanded.ee>
- Приложение-карта планировок Нарвы: http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGIS?app_id=UU43A&user_id=at&bbox=733100,6585299,39577039,739100,6593900,60422961&LANG=1
- Зеленая книга пространственного планирования это документ по формированию политики, цель которого состоит в анализе проблемных мест этой области и предложении возможных решений: <https://planeerimine.ee/prrr/>
- Финальный отчет экспертной группы по формированию пространства и приложения к нему: https://www.riigikantselei.ee/sites/default/files/riigikantselei/strateegiaburoo/ruumiloome_lopparuanne.pdf
- https://www.riigikantselei.ee/sites/default/files/riigikantselei/strateegiaburoo/ruumiloome_aruanne_lisad.pdf

Использованные ИСТОЧНИКИ

ЛИТЕРАТУРА

- Hille Hinsberg, Urmo Kübar, Kaasamise käsiraamat ametnikele ja vabaühendustele. Tallinn: EMSL, 2009.
Доступно: www.ngo.ee/sites/default/files/files/Kaasamise%20k%C3%A4siraamat.pdf
- Jussi S. Jauhiainen, Linnageograafia. Linnad ja linnauurimus modernismist postmodernismini. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia, 2005.
- Heikki Kalle, Maila Kuusik, Enn Bernard, Pille Metspalu, Jüri Lass (koost), Soovitused planeerimisprotsessi ülesehitamiseks. Tallinn: Siseministeeriumi planeeringute osakond, 2004.
Доступно: <https://www.digar.ee/arhiiv/nlib-digar:8453>
- Anu Kõnnusaar, Liis Keerberg, Peep Mardiste, Mari Jüssi, Osalemine kogukonnaotsuste tegemises. Tartu: Eesti Roheline Liikumine, 2009.
- Jüri Lass, Ruumiline planeerimine ja ehitamine: kodaniku käsiraamat. Tallinn: Pirita Selts, 2012. Доступно: <https://www.digar.ee/arhiiv/nlib-digar:122948>
- Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks https://planeerimine.ee/static/sites/2/uldplaneeringu_juhis_final.pdf
- Richard Moysé (toim), Beating the Developers: An Activist's Guide to the Planning System. Oxford: The Land is Ours, 1999.
Доступно: digitaljournalist.eu/OnTheRoad/activists-guide-to-the-planning-system.
- Tiina Skolimowski, Maie Kais, Merje Muiso, Andres Levald, Olav Remmelkoor (koost), Planeeringute leppemärgid. Tallinn: Keskkonnaministeerium, 2002.
Доступно: <https://www.digar.ee/arhiiv/nlib-digar:12490>
- Stef Steyaert, Hervé Lisoir (toim), Participatory Methods Toolkit: A Practitioner's Manual. Brussels: King Baudouin Foundation, viWTA, 2005.
- Toomas Tammis, „Planeering kui kaasaegne teos par excellence. Kas tulevikku saab välja mõelda?“ – Ehituskunst, 2011, nr 53/54, lk 68–72.
- Regina Viljasaar (toim.), Toomas Paaver. Arhitekt ja avalik ruum (Noore arhitekti eripreemia 2015 kataloog). Tallinn: Eesti Arhitektide Liit, 2017
- Telliskivi Selts TELLISKIVI SELTS, ALATU VALETAJA?
Доступно: <http://arileht.delfi.ee/news/uudised/vastus-arendajale-telliskivi-selts-alatu-valetaja?id=72328185>
- Merle Karro-Kalbergi intervjuu Ilmar Raagiga, Suurte projektide aeg võib Eestis möödas olla. Sirp, 2018.16.11
Доступно: <http://www.sirp.ee/s1-artiklid/arhitektuur/suurte-projektide-aeg-voib-estis-moodas-olla/>

НЕОПУБЛИКОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- Jüri Lass, „Ruumiline planeerimine. Abiks kodanikule“. Suuline ettekanne Tallinna Kunstihoone kodanikuharidusprogrammi „Vabadus on kunst“ raames, 25.03.2012.
- Pille Metspalu, „Eesti planeerimissüsteem. Planeeringute koostamises osalemise võimalused“. Suuline ettekanne Kodanikuühiskonna Sihtkapitali ja Linnalabori korraldatud kaasava planeerimise koolitusel Tallinnas, 8.02.2011.
- Toomas Paaver, „Ruumilise arengu üldmõisted“. Käsikiri. Tallinn, 2011.
- Piret Veeroja, „Collaborative planning in legislation and practice. Based on case studies from Danish and Estonian municipalities“. Uurimistö. Aalborg, Aalborg University, 2011.

ЗАКОНЫ И ПОСТАНОВЛЕНИЯ

(доступны в электронной версии **Riigi Teataja**, www.riigiteataja.ee)

- Asjaõiguseadus
- "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused", Majandus- ja taristuministri määrus, 05.06.2015 nr 57
- Ehitusseadustik
- Haldusmenetluse seadus
- Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus
- Looduskaitseadus
- Muinsuskaitseadus
- Planeerimisseadus
- Veeseadus

СПРАВОЧНИК ПО ПЛАНИРОВКАМ НАРВЫ

Кадри Вахер, Эпп Вахтрамяэ, Регина Вильясаар; соавторы Аэт Адер, Карин Тыугу

Дизайн: Stuudio Stuudio

Редакторы: Полина Ляшева, Мария Дерлыш

Издатель: Linnalabor

www.linnalabor.ee

Финансирование: Департамент Архитектуры и городского планирования

Нарвской Городской управы

Настоящее руководство было составлено по состоянию на ноябрь 2018 года.

Справочник доступен также на эстонском – «Narva planeeringute juhend»

Благодарим за сотрудничество Департамент архитектуры и городского планирования Городской управы Нарвы. в составлении руководства принимали участие главный архитектор города Иван Сергеев, специалист по планировкам Майт Рей, руководитель отдела геодезии и землеустройства Сергей Тысятов, специалист Рене Зорин.

Руководство базируется на руководстве по планировкам Таллинна, составленном Linnalabor в сотрудничестве с b210 в 2012 году (авторы: Регина Вильясаар, Кадри Вахер, Аэт Адер и Карин Тыугу), которое финансировали Целевой капитал гражданского общества и Министерство внутренних дел.

Ранее в составлении руководства по планировкам Таллинна также принимали участие Хейки Калберг, Лаур Кауниссааре, Кадри Клементи, Мадле Липпус, Тоомас Паавер, Теэле Пехк, Лийзи Полл, Грете Соосалу, Трийн Талк, Кадри Тиллеманн, Лаура Уйбопуу, Пирет Везэря, Эрик Вест, Мари Хейнсоо, Яак-Адам Лоовеэр, Ивика Маавере, Пезз Моораст, Эндрик Мянд, Кертту Мяртин, Ану Пладо и Хамса Деви Вильясаар.



linnalabor b210