

---

**SILLAMÄE 1940. - 1950. AASTATE MILJÖÖVÄÄRTUSLIKE  
HOONESTUSALADE TEEMAPLANEERING**

**ТЕМАТИЧЕСКАЯ ПЛАНИРОВКА РАЙОНОВ С ЦЕННОЙ  
КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКОЙ СРЕДОЙ ПРОЖИВАНИЯ  
1940. - 1950. ГОДОВ В Г.СИЛЛАМЯЭ**

---

Частичный перевод по заказу местного самоуправления г. Силламяэ, октябрь 2009

---

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>I ВВЕДЕНИЕ</b>	<b>2</b>
1. Тематическая планировка районов с ценной культурно-исторической средой проживания г.Силламяэ	2
<b>II ПРИНЦИПЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ</b>	<b>6</b>
3. Принципы пространственного развития	6
<b>III УСЛОВИЯ ОХРАНЫ, ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b>	<b>7</b>
1. Определение районов и условий	7
2. Районы с ценной средой (Miljööväärtuslikud alad)	13
3. Контактная зона (Kontaktvöönd)	30
4. Уличные пространства	33
5. Ансамбли	36
<b>IV ПОСЛЕДУЮЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	<b>39</b>
1. Осуществление тематической планировки	39

# **I**

## **ВВЕДЕНИЕ**

### **1. ТЕМАТИЧЕСКАЯ ПЛАНИРОВКА РАЙОНОВ С ЦЕННОЙ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКОЙ СРЕДОЙ ПРОЖИВАНИЯ г.СИЛЛАМЯЭ**

NB! „Район с ценной культурно-исторической средой проживания“ далее в тексте „район с ценной средой“ и др. вариации.

#### **1.1. Ознакомительная часть**

Данная тематическая планировка служит заявленной в программе развития и общей планировке г. Силламяэ цели сохранить исторически сформировавшийся вид города и архитектурное наследие старой части города, а также наметить пути развития прибрежных районов, предназначенных для отдыха.

Тематическая планировка:

- Уточняет общую планировку г. Силламяэ по теме районов с высокоценной городской средой 1940-50х гг;
- Описывает городское пространство данных районов;
- Уточняет границы районов с ценной средой – границы будущих ограничений;
- Определяет понятные для всех принципы охраны и развития ценностей городской среды – свод правил сохранения и восстановления построек и городского пространства;
- Содержит перечень рекомендуемых и необходимых действий;
- Описывает принятые в обществе пути развития на более длительный период.

В ходе работы были уточнены границы, в соответствии с принципами тематической планировки: граница планировки и установленные общей планировкой границы районов с ценной средой.

Тематическая планировка уточняет общую планировку и строительные правила г. Силламяэ дополнительными условиями планирования и строительства. Ограничения по побережью не изменены. Дополнительно обозначен зеленый пояс берегов водохранилищ р. Сытке. Тематической планировкой не изменен режим защиты охраняемых государством объектов, также не сделано предложений по взятию под охрану ни дополнительных территорий, ни отдельных объектов. Кроме того, ни одна из частных дорог не назначена для переоформления в общественную.

Тематическая планировка является основой для программ развития, детальных планировок, структурных планов и строительных проектов, составляемых для старой части города Силламяэ; также для многоэтапных исследовательских работ, экспертных оценок и информационных материалов. На основании тематической планировки можно ходатайствовать о получении земли в муниципальную собственность (в качестве социальной и/или транспортной земли). Тематическую планировку можно использовать при организации охраны объектов архитектурного наследия и при написании проектов по финансированию.

Тематическая планировка составлена так, чтобы у решающей стороны для принятия решения было достаточно информации о подвергающейся воздействию среде. Она побуждает к обдумыванию внутреннего решения планировки и на первый план при сохранении ценностей городской среды ставит учет общественных интересов.

## 1.2. Состав тематической планировки

Составляемая планировка – это целостный документ, состоящий из текста и карт (Закон о планировании § 2).

**Текст** данной тематической планировки состоит из введения, шести содержательных частей и приложений. Содержательные части описывают процесс, ситуацию, условия и действия; содержат разъяснение терминов, связанных с тематической планировкой; а также исходный материал.

Необходимость составления и производства тематической планировки рассматривается в I части „Введение” (*I Sissejuhatus*). Также здесь можно найти информацию о том, насколько тематическая планировка соответствует общей. II часть „Принципы пространственного развития“ (*II Ruumilise arengu põhimõtted*) включает в себя направления и принципы развития городского пространства, заключение анализа старой части Силламяэ и оценку влияния планируемых действий на окружающую среду.

III часть „Условия охраны, пользования и строительства“ (*III Kaitse-, kasutamise- ja ehitustingimused*) описывают действия в сфере планировки, здесь же представлены условия для трех районов ценной городской среды, уличных пространств, ансамблей и кварталов. Данная часть включает в себя как обязательные условия, запрещенные действия, так и рекомендуемые действия, которые обеспечат сохранение ценностей данного района. Для большего удобства условия и рекомендации размещены по отдельным главам.

IV часть „Дальнейшая деятельность“ (*IV Jätkutegevus*) дает инструкции к осуществлению тематической планировки, освещает необходимость составления детальных планировок и описывает порядок других планировочных и строительных документов.

V часть „Термины“ (*V Mõisted*) включает используемые в тематической планировке понятия и термины, которые представлены в более широком контексте.

Приложения дополняют текст соответствующей информацией.

Представленные в планировке **карты**:

- Ситуационная схема 1:25 000
- Основной чертеж территории планировки 1:5 000
- Сводная карта районов с ценной городской средой 1:2 000
- Дополнительные тематические схемы и схемы анализа, преимущественно 1:7 500.

## 1.3. Цель

Целью данной тематической планировки является: с помощью планировочных средств способствовать **сохранению культурного наследия старой части города Силламяэ**.

Тематическая планировка составляется в дополнение к общей планировке г. Силламяэ для обозначения районов застроек с ценной культурно-исторической средой 1940-50х гг и определения условий их использования (см. Исходная задача тематической планировки прил. 1а):

1. Обеспечить сохранение самобытности городской среды, архитектурных и строительных традиций, целостной с точки зрения градостроительства плановой и объемной структуры, а также высокую ценность среды в новых планируемых районах застройки;
2. Сохранение исторически сформировавшейся градостроительной структуры (структура застройки, структура улиц, структура земельных участков) и элементов городского пространства (улицы, площади, парки, бульвары и т.п.), а также восстановление важных разрушенных частей;
3. Следование исторически сложившимся архитектурным традициям (структура недвижимости и традиции ее застройки, строительные материалы, покрытия крыши, отделка фасадов, архитектурные детали и элементы, уличная мостовая и т.п.) при уходе за постройками, их консервации, реставрации и ремонте;

4. Избежание способов использования, которые вредны и неподобающи для района с ценной средой и расположенных на его территории построек;
5. Сохранение характерного для ценной городской среды способа озеленения, ценных природных объектов и традиционных зеленых зон, открытие и экспонирование глинта, возможность передвижения пешком и на велосипеде вдоль побережья, визуальная связь между морем и городом;
6. Снос малых построек, не представляющих с точки зрения городской среды ценности и эстетически портящих среду обитания (сарай, гаражи, трансформаторных подстанций и т.д.), или их вынос за пределы района;
7. Предотвращение не подходящих ценной городской среде сооружений, (ограждения, осветительные столбы и т.д.) и других объектов (рекламные стенды, наземные элементы инженерных сетей и т.д.) или их вынос за пределы района с ценной городской средой.

#### **1.4. Задачи**

Для достижения целей представлены **задачи тематической планировки** (см. Исходная задача тематической планировки, прилож. 1а):

1. Определить районы застройки с ценной средой 1940х-1950х гг;
2. Определить границы районов застройки с ценной средой 1940х-1950х гг, показать цель регуляции и ограничений по каждому району с ценной средой;
3. Дать оценку районов застройки с ценной средой 1940х-1950х гг, выделить ценности, выявить хорошие примеры, характеризующие район, и проблемы, которые следует избегать;
4. Определить регулирование планировочной и строительной деятельности (условия строительства), в том числе требования и ограничения по каждому району в отдельности, включая следующие темы:
  - Общие принципы планирования – рекомендации по сохранению характерной плановой структуры, экспонированию ценностей городской среды и раскрытию видов, в т.ч. регулирование в отношении высоты и количества этажей зданий;
  - Возведение новых построек и определение территорий с запретом на строительство (в т.ч. возможные области запрета на застройку и ограничения на объем и высоту построек вблизи районов с ценной средой), охрана отдельных объектов – подлежащие охране здания и сооружения;
  - Ремонт имеющихся зданий и сооружение пристроек к ним, изменение целевого назначения зданий и их частей, подходящие для внешней отделки материалы;
  - Малые формы, ограждения и озеленение, благоустройство (в т.ч. уличные покрытия и уличное освещение);
  - Требования к размещению и оформлению мест уличной торговли и уличной рекламы, а также сезонному расширению торговых мест;
5. Определить условия использования района для каждого района в отдельности, указать действия для развития района.

#### **1.5. Соответствие общей планировке**

Тематическая планировка соответствует основному решению общей планировки г. Силламяэ (принята в 2002-м г, изменения внесены в 2006-м). Решение общей планировки уточнено тематической планировкой в соответствии с установленными в исходных задачах целями и задачами (см. п. 2.3.2. исходной задачи, прилож. 1а) в следующем:

1. Уточнена граница территории планировки и установленные общей планировкой границы районов с ценной культурно-исторической средой.
2. Уточненные принципы пространственного развития города для обеспечения сохранности пространства города и ценностей среды проживания описаны в III части

„Условия охраны, использования и застройки“ п. 4. (*III Kaitse-, kasutamise ja ehitustingimused*)

3. Тематическая планировка уточняет решения общей планировки на основании результатов стратегической оценки влияния тематической планировки на окружающую среду.
4. Уточняющие общую планировку общие условия охраны и использования земельных и водных районов, а также районов с ценной средой приведены в части «Условия охраны, использования и застройки».
5. Тематическая планировка уточняет решение общей планировки по организации дорожного движения по следующим темам: парковка на территории дворов, общественная парковка и подъезды к ней. Ни одна из частных дорог не назначена для переоформления в общественную.
6. Используя решение тематической планировки можно ходатайствовать о получении земли в муниципальную собственность в качестве социальной и/или транспортной. Зоны отдыха и рекреации обозначены на сводной карте районов с ценной средой проживания, исходя не столько из современных границ земельных участков, сколько из первоначальной структуры городского пространства. Как зоны отдыха обозначена и неререформированная государственная земля внутри жилых кварталов.
7. Обусловленные побережьем ограничения по сравнению с общей планировкой никак не изменены. Минимальная ширина дополнительно обозначенного зеленого пояса берегов водохранилищ р. Сытке, который должен быть озеленен и доступен для пешеходно-велосипедного движения - 25 м.
8. Режим охраняемых объектов тематической планировкой не изменен, не сделано предложений по взятию под охрану дополнительных земельных районов и отдельных объектов.

## **II**

# **ПРИНЦИПЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ**

### **3. ПРИНЦИПЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ**

Основной целью пространственного развития г.Силламяэ является улучшение качества жизни и среды проживания, при помощи как экономических вливаний, оживления социальной жизни горожан, так и улучшения физического пространства города. В данной планировке предложены способы улучшения качества среды проживания, но в развитии старого города преимуществом является также и оживление экономической и социальной жизни района. Напр., приход новых кафе, магазинчиков и услуг могут положительно отразиться на районе - новые рабочие места и приток новых жителей.

#### **3.2. Принципы тематической планировки**

Один из результатов устойчивого развития города – улучшение качества среды проживания. В районе с ценной культурно-исторической средой важно донести информацию об этом.

Принципы пространственного развития старой части г. Силламяэ обеспечивают сохранение культурно-исторических ценностей городской среды и ее самобытности:

1. Улучшая физическую среду проживания (улицы, благоустройство зеленых зон, возможности для передвижения, игр, места для сидения);
2. Сохраняя жилую функцию района, места для общения, покупок и совместной деятельности;
3. Сохраняя планировочную и объемную структуру;
4. Реновируя постройки;
5. Соблюдая при строительстве архитектурные традиции и следя за развитием соседних районов;
6. Избегая неуместные способы пользования земли и построек;
7. Снося нарушающие с эстетической точки зрения среду малые постройки или реконструируя их в более подходящие по внешнему виду, использованию и функциям строения;
8. Сохраняя, восстанавливая, возводя, благоустраивая и поддерживая в порядке зоны озеленения, природные объекты и зоны рекреации;
9. Экспонируя глинт, открывая виды на море и береговые ориентиры, связывая визуально между собой части города;
10. Организуя движение (в т.ч. парковку), исходя из исторических аспектов, современных требований и учитывая будущие тенденции;
11. Делая возможным и развивая пешеходно-велосипедное движение;
12. Интегрируя новые функции;
13. Применяя целостные решения при развитии каждой тематики или решении любой проблемы;
14. Многосторонне сотрудничая с жителями города.

# **III**

## **УСЛОВИЯ ОХРАНЫ, ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЙОНОВ И УСЛОВИЙ**

Тематической планировкой на основании Закона о планировании (§ 8, ч 3, п 6) определены районы застройки 1940-50х гг с ценной культурно-исторической средой и установлены условия охраны и пользования этого отстроенного в неоклассическом стиле района и других элементов, формирующих ценность данной городской среды (см. схему 7. *Ценность построек* и прил. 5. *Перечень ценных с точки зрения городской среды построек*).

В IV части „Дальнейшая деятельность“ (*IV Jätkutegevus*) данной тематической планировки приведены инструкции по реализации тематической планировки. Конкретные действия и их последовательность планирует и проводит местное самоуправление, желательно в качестве ежегодно составляемой программы действий.

#### **1.1. Районы и границы**

Границы, как территории планировки, так и районов городской среды, обусловлены исходным заданием. В ходе работы они уточнены в восточной и западной частях. Площадь района планировки составляет примерно 110 Га (до уточнения границ - примерно 120 Га), район состоит из трех районов с ценной культурно-исторической средой и окружающей их контактной зоной. См. Схему 3. *Границы*.

**Граница территории тематической планировки** (*Teemaplaneeringuala piir*) проходит с севера вдоль морского побережья, с востока вдоль границы между городским парком и района 1960х гг, на юго-западе по берегам водохранилищ реки Сытке, по улице Кеск до административных зданий Силмета (включая) и достигает морского берега за улицей Сытке (включая).

Граница территории данной тематической планировки не приравнивается к границам последующих тематических планировок, чьи границы должны исходить из их тем; все же границы районов городской среды должны учитываться.

**Районы с ценной средой** (*Miljööväärtuslikud alad*), или районы застройки 1940-1950х гг с ценной культурно-исторической средой были ранее определены в работе Л. Хансар „Проект менталитета семи малых городов“ („*Seitsme väikelinna identiteediprojekt*“), установлены общей планировкой г. Силламяэ в 2006 году и классифицированы по ценным с точки зрения градостроения застройкам и их ансамблям:

- Центр города Силламяэ, или старый город, включая городской парк и конец блв-ра Мере, доходящий до реки;
- Улица Сытке;
- Административные постройки Силмета.

*Целостную городскую среду формируют архитектурные ансамбли, умело встроенные в имеющийся рельеф, богатая структура озеленения, речной берег и морское побережье, упорядоченное дорожное движение, дружелюбное население. Ценный здесь как каждый отдельно взятый дом, так и состоящий из них ансамбль, уличное пространство или квартал. Основным носителем ценности городской среды является уникальный градостроительный стиль, выраженный*

повсюду: от структуры кварталов и масштаба застройки до лестниц, балюстрад, лепнины и цветочных гирлянд на фасадах зданий.

При уточнении **границ районов с ценной средой** (*Miljöväärtuslike alade piirid*) все же были включены некоторые не подходящие району застройки, поскольку они находятся в очень тесной связи с данной средой; по отношению к ним установлены наиболее строгие условия. В границы территории данной тематической планировки входит также городской парк и спортивное здание соответствующего периода.

**В пролегающей между двух границ контактной зоне** (*Kontaktvöönd*) находятся районы, которые граничат с районами, имеющими ценность с точки зрения городской среды, и могут влиять на их целостность физически, визуально или функционально. Поэтому кое-где обе границы не совпадают с границами земельных участков, поскольку влияние может распространяться дальше, в то же время находящиеся вблизи объекты могут не оказывать значительного влияния. В контактную зону входят в том числе:

- Район побережья от пассажирского терминала до Морского парка;
- Правый берег верхнего водохранилища р. Сытке;
- Районы более поздних застроек (преимущественно 1960-е гг);
- Район между старым городом и административными зданиями Силмета, включая нижнее водохранилище р. Сытке.

## 1.2. Правила пользования данной частью текста

Условия охраны приводятся в качестве условий и рекомендаций. Выполнение условий обязательно, и за этим следит стройтехнадзор. Выполнение рекомендуемых действий (“Рекомендуемое развитие”) является общепринятым принципом сохранения ценной городской среды и лучше всего способствует благоприятному развитию целей тематической планировки данной территории.

Условия строительства и планирования различны:

- Район с ценной средой (*Miljöväärtuslik ala*) – общие условия для трех районов, определенных ценными с точки зрения среды проживания;
- Контактная зона (*Kontaktvöönd*) – общие условия для контактной зоны, которые поддерживают сохранение районов среды проживания.

Более детально условия описаны по районам (см. Карта 2. Сводная карта районов городской среды – *Miljöalade koondkaart*):

- Уличное пространство – 11 уличных пространств с ценной средой проживания;
- Ансамбли – 5 ансамблей, отдельно выделен ансамбль городской площади;
- Кварталы – в районе планировки насчитывается 16 кварталов, в т.ч. кварталы городского парка и прибрежной зоны.

**К районам с ценной средой** применяются более строгие условия застройки, которые требуют четкого следования стилистике, первоначальной планировочной структуре и внешнему виду застройки, а также избегания нежелательных способов использования.

Условия **контактной зоны** ограничивают строительную деятельность, нарушающую физически, визуально или функционально целостность районов городской среды на прилегающих застроенных территориях. В относящихся к контактной зоне зеленых районах установлены ограничения на строительную деятельность (кроме построек, обслуживающих пляжную зону) и как условие – развитие их в качестве общественных рекреационных зон.

В целях обеспечения целостности **ансамблей** и **уличных пространств**, для них установлены правила – восстановление фасадов и сохранение пропорций и элементов ансамблей. Самый ценный ансамбль – это ансамбль городской площади, включающий бульвар Мере вплоть до морского побережья.



**Квартал** – это единица детального планирования. Квартал – это наименьшая единица территории планировки при составлении детальной планировки. При этом учитываются условия охраны и пользования для окрестных кварталов, уличных пространств и ансамблей, установленные направлениями развития города, постановлениями общей и тематической планировок.

Условия защиты и пользования кварталов являются основой составления детальных планировок и структурных планов.

В основе нумерации кварталов лежит использованная в более ранних планировках система нумерации кварталов, которая была дополнена.

- В полном своем объеме в районе с ценной средой проживания находятся кварталы 2, 3, 7, 8 (в т.ч. ансамбль городской площади), 10 (Городской парк).
- В районе с ценной средой проживания и в контактовой зоне расположены кварталы 1, 4, 5 (в т.ч. берега водохранилища), 6, 9, 11 (в т.ч. берега водохранилища), 12, 14 (административные здания Силмет), 15 (дома по ул. Сытке, берега водохранилища).
- Кварталы контактной зоны: 13 (гаражи и берега водохранилища) и 16 (прибрежная зона, с одной ценной с точки зрения среды проживания застройкой и окончанием бульвара Мере, так же обладающим культурно-исторической ценностью)

По отношению к каждому району и территории описаны **рекомендации, направленные на развитие**, следование которым поддерживает общую цель – защитить ценность городской среды и улучшить качество среды проживания. Заслуживают внимания, прежде всего, наиболее представительные ансамбли города и уличные пространства.

### **1.3. Заключение**

Основной целью пространственного развития города Силламяэ является **улучшение качества среды проживания**: как поддержка экономического развития, повышение уровня социальной жизни, так и улучшение физической среды.

В районе с уникальной культурно-исторической средой при улучшении качества жизненной среды важно ценить, сохранять и восстанавливать ценности этой среды, являющиеся носителями самобытности и привлекательности территории. Однако предпосылкой активного пространственного развития старой части города является также экономическое и социальное оживление региона.

Охране подлежит вся среда проживания 1940-50 в целом, которую образуют плановая и объемная структура, архитектурные ансамбли, умело вписанные в имеющийся рельеф, богатая структура озеленения, берег реки и побережье моря, упорядоченное транспортное движение, население.

Ценный здесь как каждый отдельно взятый дом, так и состоящий из них ансамбль, уличное пространство или квартал. Основным носителем ценности городской среды является уникальный градостроительный стиль, выраженный повсюду: от структуры кварталов и масштаба застройки до лестниц, балюстрад, лепнины и цветочных гирлянд на фасадах зданий.

Пространственное планирование города и направленную строительную деятельность в центре города осложняет практика земельной реформы 1990х гг, в ходе которой квартирным домам выделялись очень маленькие земельные участки. Поэтому внутри кварталов образовались участки с юридически не определенным правом землепользования. Эти, общего по своей функции пользования, нереформированные участки земли на практике и с точки зрения ответственности являются «ничьей» землей. Такое землепользование грозит территориям квартальных дворов и прочему беспорядками и разрушением внешних пространств. В то же время эта полуофициальная, находящаяся с точки зрения планирования в общем пользовании бытовая земля должна обеспечивать качество среды проживания в кварталах с ценной средой. При уменьшении порядка понизится ценность недвижимости, в результате чего, в свою очередь, уменьшатся возможности качественного восстановления городского пространства.

Как при составлении детальных планировок, структурных планов, строительных проектов и паспортов внешней отделки, так и при другой деятельности необходимо считаться с требованиями Закона о планировании, Закона о строительстве и других правовых актов, а также с соответствующими стандартами, общей планировкой города Силламяэ и тематической планировкой данных районов с ценной культурно-исторической средой.

Сохранение ценных объектов городской среды старой части города Силламяэ обеспечивают основные условия планирования и строительства:

- Сохранять ценные объекты среды проживания г. Силламяэ как единый комплекс, определенный в тематической планировке;
- Сохранять жилую функцию территории и обеспечивать соответствующее качество среды проживания;
- **Сохранять плановую и пространственную структуру**, а также соотношение удельного веса районов с разными функциями.
- Для повышения качества жизни территории важно **реновировать и восстановить архитектуру зданий** - прежде всего построек, образующих ансамбли и уличные пространства ценной среды проживания.
- Дополнительные **элементы** городского пространства, необходимые для повседневной жизни (пешеходно-велосипедные дорожки, павильоны автобусных остановок и иные малые формы, способы урегулирования движения, реклама), могут быть представлены **как в своей восстановленной форме, так и в совершенно новом ключе и с новым выбором материала**. Новые решения должны вписываться в общую стилистику неоклассицизма.
- При сохранении и восстановлении ценных объектов городской среды исходить из сформировавшихся планировочных и архитектурных традиций неоклассицизма (сталинского периода в архитектуре): как при сохранении и восстановлении оригинальных элементов, так и при введении элементов современной среды проживания;
- Реновировать и/или отремонтировать ценные с точки зрения городской среды постройки, реставрировать архитектурные памятники (Центр культуры и здание кинотеатра), а также городскую площадь и др. входящие в ансамбли здания в соответствии с историческим периодом их постройки;
- Строительство новых зданий в районах застройки с ценной культурно-исторической средой, как правило, не разрешается. В контактной зоне возведение новых построек разрешено, если они визуально не нарушают целостности района с ценной средой проживания. На тех же условиях разрешена и перестройка «иных» зданий в кварталах с ценной городской средой.
- Строительная деятельность должна вестись с разрешения самоуправления и в соответствии с принятой детальной планировкой. В случае малых построек – в соответствии со структурным планом;
- Для людей с нарушениями или ограничением двигательного аппарата следует обеспечить возможность передвижения в общественных местах (как внутри зданий, так и вне зданий), учитывая условия ценной городской среды и требования тематической планировки;
- Восстановить обезображенные или разрушенные части общей структуры района с ценной средой проживания (напр. конец бульвара Мере, внутреннее землепользование кварталов);
- Экспонировать глинт, восстановить исторические видовые перспективы и открыть движение в зеленые зоны (в т.ч. в прибрежную зону);

- Сохранить парки и зеленые коридоры района планировки; сохранить, привести в порядок и при необходимости обновить ценные с точки зрения среды проживания аллеи;
- Учитывать территории водоемов как территории, предусмотренные для общественного пользования, с запретом на застройку. На водохранилищах р. Сытке определена зеленая зона шириной 25 м, имеющая как экологическое, так и социальное значение;
- Сохранять в общих чертах имеющуюся организацию транспортного движения. Ограничить движение грузового транспорта в старой части города. Развивать систему пешеходно-велосипедного движения (променады вдоль берега моря, дорожки, тротуары) в соответствии с принципами развития города и региона;
- Решить в существенной мере проблему парковки, исходя из имеющихся объемов: частичная парковка во дворах и в имеющихся гаражных комплексах, при необходимости на улицах, причем применить временные ограничения парковки. Дворы можно «разгрузить», если создать дополнительные возможности парковки на общественных стоянках;
- Используемые сараи и технические сооружения во дворах реновировать в соответствующем эпохе или подходящем ей по стилю; неиспользуемые сараи и технические сооружения ликвидировать или по возможности заменить парковочной стоянкой с крышей;
- Модернизировать техническую структуру старого города, снабдить ливневой канализацией внутренние дворы кварталов.

Основные **рекомендации** по сохранению и повышению ценности среды старой части города Силламяэ:

- Городское пространство Силламяэ следует рассматривать как единое целое; структуру пространства и землепользования разрабатывать, исходя из первоначального городского планирования. Таким образом, обеспечится и сохранение, и рост ценности городской среды проживания.
- Восстановить в исторических местах магазины и бытовые учреждения (парикмахерские, ресторан, кинотеатр и т.д.) или интегрировать в старые здания новые подходящие функции, возвращая общественным зданиям публичное применение;
- Восстановить зеленые коридоры (см. Схему 9. *Сеть зеленых зон*);
- Внешнее пространство требует более внимательного подхода в вопросах досуга детей и молодежи (игровые, спортивные площадки, организация детских кружков и выставок детских работ вне помещений), однако при планировании следует учитывать и пожелания групп старшего возраста;
- Разработать используемые в старом городе стилистические образцы и подборку цветов и материалов для малых форм, деталей и информационных носителей: автобусные павильоны, рекламные вывески и площади под рекламу, скамейки, указатели, ограждения, осветительные приборы, элементы уличной торговли и т.д.;
- Для сохранения ценных объектов городской среды совсем не обязательно восстанавливать все малые формы, хотя такие объекты в свое время придавали общей картине города особый шарм и создавали уникальную атмосферу. На сегодняшний день в сфере малых форм появились новые потребности (напр. павильоны на автобусных остановках и площади под рекламу, которых 60 лет назад в городе не было). Новые малые формы могут создаваться как в неоклассическом стиле, так и выступать в современном образе, но в любом случае следует исходить из соответствия окружающей городской среде.

Рекомендуемое развитие **по районам**:

- Ансамбль городской площади, включая бульвар Мере – реновация фасадов в первоначальном виде, приведение в порядок и оформление площади и бульвара; восстановление функций бульвара Мере и ул. Кеск – общественные функции (торговля и обслуживание, отдых, спорт, занятия по интересам).
- Охраняемое как памятник старины здание кинотеатра – техническое состояние здания из-за бездействия владельца катастрофически быстро ухудшается, здание нуждается в срочной реставрации.
- Прибрежная зона, в т.ч. берега реки Сытке – планировать как пешеходную зону. Развивать прибрежную зону как единое целое, предусматривая на этой территории объекты для отдыха и культуры: возможности отдыха и рекреации, променад (проходит по правому берегу реки, прибрежной зоне, березовой роще); ликвидировать сараи и гаражи в прибрежной зоне, ликвидировать или привести в порядок “*венецию*”; рассмотреть вопрос о переносе запланированного общей планировкой на месте удлинения бульвара Мере малого порта к пассажирскому, запланированному на территории Силламяэского порта;
- Городской парк – восстановление функций; рассмотреть возможность восстановления парка в первоначальном виде вплоть до малых форм, переоформление с использованием новых приемов, исходя из настоящей ситуации. Или объединение обоих подходов;
- Территория музея – реконструировать здание, соблюдая первоначальный стиль района; развитие обслуживающего музей земельного участка с использованием неоклассических приемов оформления парков: создать на территории между музеем и ул. Каяка общественный парк, предусматривая и оптимальные возможности парковки и въезда со стороны ул. Каяка;
- Административные здания Силмета – при реновации фасадов зданий использовать соответствующие стилю приемы оформления (составить паспорт внешней отделки); реставрация сквера;
- Здания по ул. Сытке – найти функциональное применение району, здания либо отремонтировать и отреставрировать, либо законсервировать; необходимо в быстром порядке принять решение о будущем данного района и возможных перспективах для ценной культурно-исторической среды;
- Площадь на ул. Румянцева – организовать дорожное движение как кольцевое с преимуществом для пешеходов, парковку при магазине вынести за пределы площади;
- Стадион на ул. Маяковского – условием для сооружения возможного парковочного комплекса является использование двух этажей: на нижнем этаже парковка, на верхнем – зона рекреации для общественного пользования;
- Квартал Ранна-Вески – развитие в качестве предпринимательского квартала (напр. инкубатор для малого предпринимательства).

## **2. РАЙОНЫ С ЦЕННОЙ СРЕДОЙ (MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD)**

### **2.1. Характеристика**

3 района с ценной культурно-исторической средой: центр города Силламяэ (в т.ч. городской парк), здания Силмета, здания по ул. Сытке

Площадь: Территория планировки – примерно 107 Га  
Район с ценной средой – 42,7 Га

Ориентиры: ансамбль городской площади и бульвара Мере, здание горуправы, дом культуры, городской парк, каскад и мосты водохранилищ реки Сытке.

Застройка старейшей части города началась по плану в конце 1940-х гг, а нижней террасы глинта - в начале 1950-х. В начале 1960-х гг изменился градостроительный стиль, в результате чего строительство неоклассической части города прервалось. Более поздними планировками (60-90е года) центр города был уплотнен не вписывающимися в городскую среду 1950-х панельными “многоэтажками”.

Неоклассический стиль городского планирования характеризуют кварталы с периметральной застройкой и полуоткрытыми дворами, а также строго геометрическая уличная сетка, при которой на пересечении улиц образуются площади (центральная площадь с парадной лестницей и променадом бульвара Мере). Внутри кварталов находятся присущие планировке эпохи неоклассицизма здания общего пользования. Дома старой части города расположены вдоль (красной) линии улицы с определенным ритмом, масштабными соотношениями (высота зданий, решения фасадов) и объемами. Постройки городской части 40-50х годов имеют от 2 до 4 этажей. Здания, построенные на глинте преимущественно двухэтажные, а под глинтом четырехэтажные. Для неоклассического здания типична двух- или четырехскатная крыша, с располагающимся под ней чердачным этажом. На террасе у подножия глинта по ул. Маяковского находится 4 здания, построенные по спецпроекту, угловое решение которых подчеркивается частичной пятиэтажностью.

Компактно застроенный старый город сменяется открытыми пространствами: такими как центральный парк, прибрежная зона и зеленые пояса берегов водохранилищ. В старом городе расположены главная площадь с геометрической планировкой, широкие улицы с аллеями, школьные стадионы и большие зеленые дворы.

Ценности: Запланированные и построенные в 1940-50х гг масштабные неоклассические районы застройки достаточно уникальны в Эстонии. Старая часть города Силламяэ – один из немногих комплексных представителей этого стиля. Хорошо сохранились структура улиц и соответствующие планировке бульвары (в т.ч. исторические ограждения). Благодаря плановой застройке открытых районов и стилевому архитектурно-пространственному решению мы имеем дело с очень ценным с точки зрения среды проживания районом. За последние годы в городе реновировано несколько зданий, представляющих ценную культурно-историческую городскую среду.

Проблемы: Многие здания и вспомогательные постройки данного периода находятся в плохом техническом состоянии из-за недостаточного ухода. Проблемой является использование неподходящих архитектурных элементов (окна, двери, покрытие крыши и труб). Увеличение количества личного транспорта вызывает необходимость все большего числа парковок, что понижает ценность этой части города. Уровень безопасности местами очень низкий (напр., квартал Сытке). Удельный

вес торговых и обслуживающих предприятий уменьшился. Аллеи зарастают и исчезают. Принципы оформления парков (озеленение, материалы) используются неверно. Не сохранились характерные той эпохе скамейки, осветительные приборы и живые изгороди.

## **2.2. Перечень**

Районы с ценной средой<sup>1</sup> (3): Центр города Силламяэ с городским парком, ансамбль зданий Силмета и постройки по ул. Сытке. Большинство зданий относятся к ценной городской среде, включая 4 каменных малых здания (см. схему 7 *Ценность построек* и прил. 5 *Перечень ценных построек городской среды*).

Контактная зона: Т.н. буферная зона района с ценной средой проживания – зона, которая визуально или физически связана с ценными районами городской среды: зеленые зоны (прибрежная зона, берега водохранилища р. Сытке, городской парк) или районы, застроенные позднее.

Уличные пространства ценной городской среды:  
Бульвар Мере, ул. Кеск, Румянцева, Сытке, Горького, Чкалова, Маяковского, Вески, Каяка, Ранна, Калда, центральный променад городского парка и парковая дорожка до лестницы.

Ансамбли ценной городской среды:  
Ансамбль городской площади и бульвара Мере, ансамбль площади по ул. Румянцева, ансамбль квартала Ранна-Вески, ансамбль зданий Силмета, городской парк.

## **2.3. Основные принципы планирования**

### **2.3.1. Землепользование**

- В соответствии с первоначальной планировкой на территории преобладают жилищная земля и обслуживающий её вид землепользования.
- В качестве цели тематической планировки заявлено максимальное сохранение землепользования, распределения и соотношения земель по первоначальной планировке.
- На территории застройки с ценной городской средой земли с целевым назначением под жилые объекты следует сохранить данное целевое назначение в качестве преобладающей основной функции. В качестве вторичного целевого назначения детальной планировкой разрешено определять целевое назначение бизнес- и социальной земли, в случае если вторичное целевое назначение не превысит 50% от всего землепользования земельного участка.
- Целевое назначение землепользования разрешено менять на основании принятой детальной планировки, охватывающей весь квартал.
- Целевое назначение здания можно изменить в соответствии с Законом о строительстве: на основании разрешения на строительство, если при этом не изменится внешний вид здания и площадь нежилых помещений не составит больше 30% от общей площади помещений здания.

### **2.3.2. Пространственная структура**

- Сохранить планировочную и объемную структуру. Сохранить на всей территории планировки уличную сеть вместе с принципами уличного озеленения; характерный

<sup>1</sup> Hansar, L. 2001. Sillamäe linnaehituslikud väärtused. Seitsme Eesti väikelinna identiteedi projekt.

исключительно этому району общий вид и целостность городского пространства (см. *Основную карту, – Põhikaart*), в т.ч.:

- 1) Улицы, выходящие к морю, открывающиеся с глинта виды;
- 2) Характерная для 1940-50х годов периметрическая структура квартала с полуоткрытыми дворами (здания расположены с определенными интервалами, на внутренней территории квартала зеленые зоны с детскими садами, игровыми площадками, рекреационными и хозяйственными сооружениями);
- 3) Пропорции уличных пространств;
- 4) Стилиевое единство построек (типовые проекты), в т.ч. пропорции, цветовые решения и т.д.;
- 5) Планировочные и архитектурные ориентиры – городской силуэт;
- 6) Крупные зеленые районы (зоны отдыха) и аллеи.

- ☐ Сохранять соотношение районов с разными функциями (см. *Основную карту и Табл. 1*).  
Запрещено уменьшать удельный вес зон отдыха и рекреации.

**Табл 1. Пространственная структура**

	<i>Уличное пространство (обществ.)</i>	<i>Зона, обслуживающая здание (полуобществ. или частн.)</i>	<i>Зона отдыха и рекреации внутри квартала (полуобщ.)</i>	<i>Общественная зона отдыха и рекреации (обществ.)</i>
<b>Описание</b>	Территория между линиями застройки, в случае зеленой зоны воображаемая линия между двумя зданиями или крайний тротуар зеленой зоны	Здание и окружающая его территория, шириной до 15 м или до границы земельного участка	Используемые для пешеходно-велосипедного движения, а также для отдыха живущих в квартале людей зеленые зоны территорий дворов (часто не зависят от границ земельных участков квартирных домов)	Публично используемые для отдыха и пешеходно-велосипедного движения полуприродные зеленые зоны и зоны насаждений, имеющие всегородское значение
<b>Включает</b>	Проезжая часть, тротуары, уличное озеленение, уличная парковка, обслуживающий улицу инвентарь	Парковки на территории двора, подъездные пути и пр. необходимые для ведения хозяйства сооружения. Сюда относятся и гаражи, крытые стоянки и стоянки для велосипедов, малые зеленые зоны	Зеленые зоны на территории дворов, пешеходно-велосипедные дорожки, игровые площадки, места для сушки белья. Сюда же относятся сараи, крытые стоянки и стоянки для велосипедов	Променад бульвара Мере – улица, предназначенная для пешеходно-велосипедного движения; Городской парк, центральная площадь, прибрежная зона, берега водохранилищ р. Сьтке, березовая роща и промежуточные переходные территории между ними

<b>Условия</b>	Сохранить направления улиц и пропорции уличного пространства, следовать обязательной исторической линии застройки (бывш. красная линия) и видовым перспективам. (см. в данной части: п. 2.3.5. Улицы и дороги, п. 2.3.6. Организация дорожного движения и парковка, п. 2.3.7. Пешеходно-велосипедное движение и доступность и п. 4. Уличные пространства)	На территории дворов все автодороги и парковки организовать как закрытые от сквозного проезда (тупики). Предусмотреть на данной территории сооружения, необходимые для хозяйственных нужд здания, с возможностью подъезда к ним. (см. в данной части: п. 2.3.6. Организация дорожного движения и парковка и для каждого квартала отдельно - п.б. Кварталы)	Запрещены: въезд на машине и постройка новых парковок/гаражей. Преобразовать в полуобщественные зоны отдыха и оздоровления для местных жителей. (см. в данной части п.2.7. Озеленение и сеть зеленых зон и для каждого квартала отдельно - п.б. Кварталы)	Запрещены: въезд на машине и постройка новых парковок/гаражей. Ликвидировать все гаражи и сараи в районе побережья. Сделать возможным пешеходно-велосипедное движение (подходы и проходы), по возможности на всей территории городской сети зеленых зон. (см. в данной части: п. 2.3.7. Пешеходно-велосипедное движение и доступность, п.2.7. Озеленение и сеть зеленых зон)
----------------	---	--	---	--

- При сохранении и восстановлении ценных объектов городской среды следует исходить из сформировавшихся планировочных и архитектурных традиций неоклассицизма (сталинского периода в архитектуре): как при сохранении и восстановлении оригинальных элементов, так и при введении элементов современной среды проживания;
- Сохранять ансамбли внешнего пространства и восстанавливать отсутствующие детали в соответствии с установленными в тематической планировке условиями (см. в данной части п. 4 *Уличные пространства* и п. 5 *Ансамбли*). Места пересечений улиц и окружающие их застройки исторически были оформлены как общественные площади; в данной планировке они определены как ансамбли. Следует сохранить и по возможности подчеркнуть форму и структуру общественных площадей:
  - 1) Центральная площадь, включая сквер на южной стороне улицы – бульвар Мере – морское побережье, в т.ч. пересечение бульвара Мере с улицами Калда и Ранна.
  - 2) Площадь ул. Румянцева и Чкалова.

### 2.3.3. Виды и рельеф

- При реновации улиц, зданий и озеленения учитывать видовые перспективы и рельефы, характерные для планировки старого города Силламяэ (см. схему 4 *Рельеф*).
- Восстановить главные исторические видовые перспективы (см. схему 12 *Виды, ориентиры и малые постройки*). Для открытия видовых перспектив при необходимости допускается оформительская вырубка озеленений. Запрещено строить новые здания, пристройки и сооружения, также высаживать высокие виды растений, которые могут закрыть вид.
- Что касается рельефа, то прежде всего при оформлении общественных пространств, реконструкции улиц и постройке сооружений следует считаться с необходимостью подчеркивания и открытия уступа Силламяэского глинта.
- Уступ глинта следует защищать от эрозии при помощи озеленительных и ландшафтно-строительных сооружений. При необходимости разрешается вырубка озеленений глинта с целью ухода или оформления. Восстановить следует зеленые коридоры (см. схему 9 *Сеть зеленых зон*).



#### 2.3.4. Архитектура

- ❑ Не разрешать строительную деятельность, не учитывающую ценную городскую среду или нарушающую ее.
- ❑ Сооружение новых построек в районе с ценной средой проживания, как правило, запрещено.
- ❑ В районах застройки с ценной культурно-исторической средой запрещено возводить постройки, использование которых негативно влияет на окружающую среду.
- ❑ При составлении дальнейших планировок, проектов, проведении исследований и оценок в районе с ценной городской средой следует исходить из представленной в тематической планировке оценки ценности зданий и из опирающихся на нее условий охраны и использования (см. прил 5 *Перечень ценных с точки зрения городской среды построек*; схему 7 *Ценность построек*):
  - 1) **Памятник культуры** – находящееся под охраной государства здание; ограничения на строительство разрабатываются в соответствии с Законом об охране памятников старины. Для памятников культуры устанавливается охранная зона 50 м.
  - 2) **Ценное с т.зр. городской среды здание** – все построенные в 1940-1950х гг здания, в том числе здания, измененные позже и находящиеся в очень плохом техническом состоянии; также малые здания, относящиеся к ценной культурно-исторической среде. На картах ценные постройки разделены по двум периодам, что вызвано разными проектами зданий.
  - 3) **Иное здание** – это общественные, жилые и производственные здания без ценностной ориентации, для которых условия строительства данная планировка не регулирует. В данной тематической планировке - здания, построенные в основном после рассматриваемого периода до сегодняшнего дня.
  - 4) **Малая постройка, гараж, трансформаторная станция** – без ценностной ориентации. Условия строительства данная планировка не регулирует. В данной тематической планировке - вспомогательные здания, гаражи и трансформаторные станции, построенные в основном после рассматриваемого периода до сегодняшнего дня.
- ❑ При реконструкции зданий ценной среды решение здания должно соответствовать окружающей его городской среде.
- ❑ Как правило, запрещено менять количество этажей и высоту имеющихся зданий, обладающих ценностью с точки зрения городской среды. См. п.2.6. *Имеющаяся застройка* данной части. Количество этажей можно поменять в случае зданий, не имеющих с точки зрения городской среды ценности, однако решение здания стилистически и по объему должно подходить к окружающей его среде.
- ❑ В крайнем случае, при наличии разрешения на строительство позволены необходимые для ценных зданий городской среды работы по пристройке. В случае, если это не противоречит условиям тематической планировки ценных объектов городской среды и составляемых на ее базе детальных планировок, а также условиям проектирования, выданным городским управлением.

#### 2.3.5. Улицы и дороги

- ❑ Сохранить имеющуюся сеть улиц и основные пешеходно-велосипедные дорожки (см. схему 11 *Городское пространство и пешеходно-велосипедное движение*).
- ❑ При реконструкции улиц исходить из имеющейся структуры и пропорций уличного пространства, учитывать видовые перспективы.
- ❑ При реконструкции улиц и дорог следить за пропорциями между проезжей частью, пешеходно-велосипедными дорожками, шириной и высотой зданий и насаждений.
- ❑ При реконструкции улиц и дорог в районах с ценной городской средой расширение

проезжей части, как правило, не разрешается. Проблемы, возникающие из-за узости дорожного пространства, следует решать, реорганизуя уличное движение как одностороннее.

- ❑ В организации дорожного движения следует применять современные и в тоже время подходящие ценному с точки зрения городской среды уличному пространству методы упорядочивания движения, используя, в том числе, и чередование дорожного покрытия.
- ❑ При ремонте улиц запрещено поднимать уровень проезжей части и тротуаров (кроме как с целью упорядочивания движения). Для улучшения технического состояния построек рекомендуется восстановить прежнюю высоту тротуаров, определяемую дверьми, порогом или крыльцом зданий.
- ❑ Запрещены новые въезды в кварталы со стороны улицы Кеск. Новые въезды обеспечить со стороны второстепенных улиц.
- ❑ Дополнить улицы дорожками там, где их нет, а также достроить систему пешеходно-велосипедного движения, в т.ч. в прибрежной зоне и по берегам водохранилищ.
- ❑ Позволяется расширять тротуары и прокладывать новые пешеходно-велосипедные дорожки при условии, чтобы различные виды таких дорожек представляли собой функционально разделенную дорогу достаточной ширины (напр. зона пешеходов и зона велосипедистов разделены разметкой). Планируемые пешеходно-велосипедные дорожки см. на схеме 11. *Городское пространство и пешеходно-велосипедное движение.*
- ❑ При сооружении улиц, тротуаров и отдельных пешеходно-велосипедных дорожек следует руководствоваться стандартами Эстонии (EVS 843:2003).

### **2.3.6. Организация движения и парковка**

- ❑ Сохранять принципы имеющейся организации движения.
- ❑ Применять методы упорядочивания движения в соответствии со стандартами Эстонии (EVS 843:2003).
- ❑ Проблемы, возникающие из-за ограниченности дорожного пространства, следует решать, реорганизуя уличное движение как одностороннее.
- ❑ В старом городе запрещено движение тяжелого грузового транспорта. Движение тяжелогрузов организовать через Таллинское шоссе.
- ❑ Внутриквартальные проезды запрещены. Для автотранспорта организовать движение по закрытым от сквозного проезда дорогам (тупик) и рядом со зданиями, оставляя центральное пространство внутри кварталов как зоны отдыха, а внутриквартальные дороги - дорогами для пешеходного движения.
- ❑ Проблему парковки на территории планировки решить комплексно: во дворах, на улицах, в местах общественной парковки, в сохраняемых гаражных комплексах и в парковочных домах.
- ❑ Общественные места парковки в старой части города Силламяэ (см. схему 10. *Движение*):
  - 1) На центральной площади
  - 2) За зданием Горуправы (ул. Кеск 27)
  - 3) У Дома культуры (ул. Кеск 24)
  - 4) У здания Спортивного комплекса (ул. Кеск 26)
  - 5) Рядом с магазином (ул. Румянцева 3) на ул. Горького
  - 6) Парковочные карманы рядом с лестницей, идущей с центральной площади
  - 7) Стоянка напротив дома 35 по ул. Ранна в прибрежной зоне (в будущем возможна стоянка, обслуживающая прибрежную зону, в т.ч. стоянка автобусов)
  - 8) Уличная парковка, за исключением ул. Кеск и бульвара Мере.

- ❑ Возможные места общественных парковок (см. схему 10 *Движение*):
  - 1) При въезде в старый город (между домом 1 по ул. Румянцева и домом 1 по ул. Рохелине)
  - 2) Парковку у Дома культуры (ул. Кеск 24) возможно расширить
  - 3) Парковочные карманы на пересечении бульвара Мере и ул. Ранна
  - 4) Парковка у музея – со стороны ул. Каяка; ликвидировать парковку со стороны ул. Маяковского
  - 5) Крытая парковка для общего пользования с зелеными насаждениями на крыше - на месте стадиона по ул. Маяковского (см. п.6 *Квартал 8*)
- ❑ Отрегулировать уличную парковку временными ограничениями парковки. Нельзя сооружать дополнительные места уличной парковки:
  - 1) На ул. Кеск (в границах ценной городской среды), за исключением южной стороны улицы на центральной площади, – парковка будет нарушать общий вид ансамбля ул. Кеск;
  - 2) На бульваре Мере – на улице, предназначенной для пешеходно-велосипедного движения, парковка запрещена.
- ❑ Сохраняемые и, при необходимости, развиваемые гаражные комплексы:
  - 1) Комплекс между ул. Вески и водохранилищем Сытке;
  - 2) Комплекс по ул. Павлова.
- ❑ На уличных пространствах ценной среды старого города не разрешается сооружать дополнительные места уличной парковки за пределами проезжей части, за исключением парковочных карманов.
- ❑ Для восполнения дополнительных парковочных нужд парковочные дома и гаражи следует строить в окраинных районах городской части; проблема необходимости и расположений парковочных домов или гаражей решается посредством транспортной тематической планировки и детальными планировками.
- ❑ Проблему внутриквартальной парковки на территории дворов следует решать комплексно, создавая в пределах имеющихся пространственных ресурсов как можно более концентрированную парковочную зону на своем земельном участке при здании таким образом, чтобы сохранить другие функции, поддерживающие на территории двора ценность городской среды.
- ❑ Сооружение внутриквартальных парковочных мест разрешается по краю внутреннего периметра квартала (за зданиями) так, чтобы в центральной части квартала оставалась зеленая зона. С этой целью разрешается расширение дорог, проходящих по внутреннему периметру квартала. Расширение остальных внутриквартальных дорог не разрешается.
- ❑ Окончательное расчетное число внутренних парковочных мест ценных кварталов для районов с ценной городской средой Силламяэ - меньше рекомендуемого в Стандартах проектирования городских улиц (EVS 843:2003), т.е. не превышает 0,5 места на одну квартиру/частный дом (или 1 место на две квартиры /частных дома).

*Расчет нормы парковочных мест по стандартам Эстонии. Потребность площади – 25 м<sup>2</sup> на одну машину; рассчитывать для каждого квартала, исходя из количества квартир в зданиях ( $N=n_1+n_2+\dots+n_i$  и  $F=N*x*f$ , где  $n$  – число квартир в жилом доме,  $N$  – число жилых домов в квартале,  $x$  – число парковочных мест на квартиру,  $f$  – площадь брутто одного парковочного места).*

**NB!** Число парковочных мест для учреждений, бюро и коммерческих предприятий следует рассчитывать отдельно, в соответствии со Стандартами.

**NB!** В районах с ценной городской средой следует уточнить полученное исходное число в соответствии с наличием используемого пространства в квартале, а также спроектировать дополнительную или новую парковочную зону.

- ❑ В районе с ценной городской средой следует реновировать имеющиеся гаражи в соответствии с условиями тематической планировки и приспособить их к окружающей среде. При завершении использования гаражи внутри дворов следует снести или заменить крытой парковкой.
- ❑ Вопрос отдельных гаражей (в т.ч. необходимость реновации/ перестройки/сноса гаражей на территории дворов) решается отдельно на основании структурных планов кварталов или детальных планировок.
- ❑ В прибрежной зоне и в непосредственной близости от нее расположенные гаражи и сараи (см. схему 10. *Движение*) следует снести, чтобы прибрежную зону можно было использовать целенаправленно в качестве рекреативной. Альтернативные площади (место парковки или гараж) организовать в парковочных домах, намеченных в перспективе, и в сохраняемых гаражных комплексах (которые возможно расширить).
- ❑ В общественных зонах и рекреативных зонах дворов постройка новых гаражей запрещена.
- ❑ В случае реконструируемых (и новых) зданий постройка гаражей на подвальных и цокольных этажах разрешена, однако гаражи не должны выходить на улицу, а въезд в гараж не может быть со стороны уличного фасада.

### **2.3.7. Пешеходно-велосипедное движение и доступность**

- ❑ Развивать целостную и действенную систему пешеходно-велосипедных дорог. Сохранить основные направления пешеходно-велосипедного движения на улицах (бульвар Мере, ул. Кеск и ул. Румянцева), другие имеющиеся пешеходные дорожки (в т.ч. пешеходные дорожки внутри кварталов) и подходы к зеленым зонам. Проложить значимый с точки зрения оздоровления променады в прибрежной зоне.
- ❑ Сохранять в качестве пешеходных зон городские общественные зоны рекреации (см. схему 11. *Городское пространство и пешеходно-велосипедное движение*), в т.ч.:
  - 1) Городской парк,
  - 2) Центральная площадь (за исключением проезжей части ул. Кеск),
  - 3) Бульвар Мере - пешеходно-велосипедная улица до самого моря,
  - 4) Прибрежная зона,
  - 5) Оба берега реки Сытке, на протяжении всего т.н. зеленого пояса (25 м), включая пешеходный мост.
- ❑ Позволяется расширять тротуары и прокладывать новые пешеходно-велосипедные дорожки таким образом, чтобы различные виды таких дорог представляли собой функционально разделенную дорогу достаточной ширины (напр. зона пешеходов и зона велосипедистов разделены разметкой). Пешеходам можно добавить или расширить уличные тротуары в соответствии с необходимостью.
- ❑ На территории дворов сохранять центральные зеленые зоны, предназначенные для отдыха и рекреации, в качестве пешеходных зон. Сохранить пешеходные дорожки внутри кварталов.
- ❑ Восстановить исторические подступы к побережью, в центральный парк и на берег водохранилища (см. схему 6. *Общая планировка 1958*).
- ❑ В центральном парке, в прибрежной зоне и на территории берега реки восстановить первоначальную сеть пешеходных дорожек и принять их за основу при реконструкции, учитывая необходимые на сегодняшний день направления движения.
- ❑ Сохранить бульвар Мере в качестве пешеходной улицы от лестницы до побережья. В местах пересечения пешеходной улицы с проезжей частью организовать на том же уровне пешеходные переходы, применяя в местах переходов и в непосредственной близости от них современные методы регулирования дорожного движения. При реконструкции улицы следовать реконструкционному проекту бульвара Мере (см. прил 8).
- ❑ На берегах реки Сытке обеспечить проход для пешеходов и проезд для велосипедистов. В *зеленой зоне реки*, шириной, по крайней мере, 25 м от границы воды (см. часть V *Понятия*), должны быть посажены высокие насаждения; эта зона должна содержать факторы

(благоустройство, просматриваемость, удобство и близость к природе) и элементы (дорожки с твердым покрытием, скамейки и т.п.), благоприятствующие пешеходно-велосипедному движению.

- Увеличить безопасность внешнего пространства: улучшение освещения, просматриваемости и охраны (служба охраны, соседский надзор).

#### **2.4. Новые постройки в районах с запретом на застройку**

- В районах с ценной городской средой (см. карту 2. *Сводная карта районов городской среды*) запрещается строительная деятельность, существенно изменяющая вид городской среды. Строительство в этих кварталах, изменяющее первоначальную композицию ансамбля или уличного пространства, разрешается в виде исключения лишь на основаниях, установленных детальной планировкой.
- В прибрежной и береговой зоне с запретом на строительную деятельность запрещается строительство новых зданий и сооружений. Законом об охране природы в черте города для побережья установлена зона с запретом на строительство шириной 50 м. В зоне с запретом на строительство разрешается реновировать имеющиеся здания без изменения их объема и согласно условиям, установленным для районов с ценной городской средой.
- В зоне с запретом на строительство, относящейся к побережью и берегам, запрет не распространяется на (Закон об охране природы §38) запланированные в общей планировке (*выборочно*):
  - a) *Портовые постройки и сооружения для организации движения водного транспорта;*
  - b) *Укрепительные сооружения побережья;*
  - c) *Постройки государственной обороны, пограничной службы и службы спасения;*
  - d) *Технические сети и сооружения;*
  - e) *Мосты;*
  - f) *Дороги и улицы общественного характера.*
- В зоне с запретом на строительство данной тематической планировкой определена т.н. *зеленая зона* водохранилищ реки Сытке (25 м от границы воды); действующие здесь условия см. в п. 2.3.7. и 2.7.
- Новые постройки в зоне старого города с ценной городской средой, как правило, запрещены. Исключением являются постройки, сооружаемые в общественных интересах (напр. общественные парковочные дома, туристические объекты на прибрежной территории, сооружения для спорта и отдыха), при условии, что объем и стиль подходят.
- Новая застройка по строительным объемам и высоте должна соответствовать имеющейся городской среде.
- При планировании и сооружении новых зданий следует исходить из общепринятых строительных норм, общепризнанных градостроительных принципов и в п. 2.5. описанных общих требований к постройкам.
- При сооружении новых построек следует обязательно придерживаться установленной в первоначальной планировке строительной линии, причем по этой строительной линии размещается внешняя стена основного здания. Постройка дополнительного здания ближе, чем на 12 м к уличной строительной линии запрещена.

## **2.5. Общие требования к строениям**

- ❑ При строительстве в районе с ценной средой необходимо по возможности следовать первоначальным традициям застройки и строительства (структура квартала, линия строительства и застройки, количество этажей, расположение и масштаб зданий, традиционные строительные материалы и приемы оформления, традиции озеленения и т.п.) и способствовать сохранению и восстановлению цельности района застройки.
- ❑ Постройка должна быть спроектирована и построена с соблюдением принципов общепринятых строительных норм и градостроительных принципов. Строение должно:
  - 1) Быть качественно выполнено;
  - 2) Вписываться в окружающую среду и учитывать сформировавшуюся архитектурную среду;
  - 3) Не представлять опасности для людей, имущества или среды.
- ❑ При проектировании и строительстве следует считаться с обязательными требованиями для строительства, установленными в законах и в инициированных на их основании правовых актах, а также с установленными в Законе о вещевом праве правами соседства.
- ❑ При реконструкции имеющихся зданий и постройке новых следует выполнять строительные требования, касающиеся радоновой безопасности здания.
- ❑ Основной объем здания размещается на предусмотренной условиями планировки или проектирования обязательной строительной линии. За строительную линию не может заходить ни одна часть постройки, за исключением лестницы, навеса лестницы, балкона, лоджии, эркера или стока крыши.
- ❑ Постройка должна быть спроектирована и построена так, чтобы не препятствовать свободному подходу к этой или иным расположенным по соседству постройкам для их ремонта и обслуживания, а также для ликвидации пожаров и иных аварий и несчастных случаев.
- ❑ При проектировании и строительстве здания на участке под застройку в качестве минимального расстояния между ней и границей соседнего участка следует оставить, по крайней мере, половину от высоты пограничной части постройки, если владельцы соседних земельных участков не договорились по-другому и с этим договором согласилось учреждение пожарного надзора или если детальная планировка не предусматривает иного.
- ❑ Все выступающие части строения должны располагаться в границах недвижимой вещи (земельного участка), на которой находится строение, за исключением случая, когда в пользу недвижимой вещи установлен сервитут. При расположении фасада здания на строительной линии улицы выступающие части здания (лестницы, световые шахты подвальных окон, балконы, карнизы) могут выходить на тротуар общего пользования так, чтобы было обеспечено нормальное использование тротуара.
- ❑ Вопрос реорганизации и сооружения вспомогательных зданий квартирных домов следует решать комплексно, учитывая потребности всех квартир.
- ❑ Владелец строения обязан обеспечить содержание принадлежащего ему строения и относящегося к нему земельного участка и их безопасность во время строительства, пользования постройкой и ее сноса. Владелец обязан ходатайствовать о выдаче письменного согласования у служащего строительного отдела, уполномоченного городским управлением:
  - 1) Для изменения внешней отделки строения, за исключением случаев, связанных с отдельными домами, которые не являются охраняемыми памятниками архитектуры или не располагаются в районе с ценной городской средой либо в общем центре города;
  - 2) Для изменения оформления окон, балконов и внешних дверей;
  - 3) Для изменения или постройки нового ограждения, выходящего на улицу. Ограждения между земельными участками сооружаются и изменяются с согласия соседей.

- Выкопанные в ходе работ по исследованию культурного пласта предметы и останки строений, обладающих культурной ценностью, документируются в соответствующем отчете и маркируются или сохраняются на своем месте в соответствии с особыми условиями строительного проекта. При обнаружении в ходе строительных и ремонтных работ объектов, имеющих строительно-историческую ценность, следует приостановить работы и сообщить в строительный отдел.

## **2.6. Имеющиеся застройки**

### **2.6.1. Культурные памятники**

- Для культурных памятников действующие ограничения установлены Законом об охране памятников старины (RT I 2002, 27, 153; ...; 2008, 51, 287).
- Согласно § 35 Закона об охране памятников старины *„Памятник можно консервировать, реставрировать или ремонтировать только на основании проекта, который учитывает особые условия охраны памятников старины, и под надзором специалиста по охране памятников старины”*.
- Охранный пояс архитектурных памятников, значимый для городского пространства и устанавливающий границы территории, где любая деятельность должна быть согласована с Департаментом охраны памятников старины, составляет 50м.

### **2.6.2. Реконструкция, реновация, достройка, снос и изменение целевого назначения застроек ценной городской среды**

*Застройки ценной городской среды являются основным составляющим городской среды и неотъемлемой частью ансамблей и уличных пространств.*

- Строительная деятельность (в т.ч. строительство малых пристроек, изменяющих внешний вид здания) должна проходить с разрешения местного самоуправления и на основании строительного проекта, паспорта внешней отделки и т.п. В районах с ценной городской средой составление детальной планировки необходимо и для строительства пристроек, составляющих менее 30%. Согласие самоуправления в районах с ценной средой необходимо и для строительства вспомогательных зданий и навесов площадью менее 20 м.
- В особых случаях разрешаются пристройки, если:
  - а) Они исходят из тематической планировки ценной городской среды и из составленных на ее основании и утвержденных условий детальной планировки и условий проектирования;
  - б) Они необходимы для зданий общественного пользования и учитывают условия как квартального, так и уличного пространства.
- Строительство, в т.ч. реновация зданий происходит согласно общепринятым нормам строительства и строительному проекту, который исходит из тематической планировки районов застройки с ценной городской средой, из составленной на ее основании и утвержденной детальной планировки, из установленных городом условий проектирования и из паспорта внешней отделки<sup>2</sup> (см. также часть V *Понятия*).
- Реновировать следует, прежде всего, входящие в ансамбли здания и здания общественного характера.
- Архитектурный вид зданий следует сохранять по возможности в оригинальном облике: карнизы, фронтоны, пилястры, профилированные стропильные концы, балконы с деталями (несущие конструкции, ограждение), порталы, оригинальная решетка и материал окон,

<sup>2</sup> Паспорт внешней отделки составляется для здания в отношении тех работ по реновации, для которых не надо составлять строительный проект. Паспортом определяется цветовое решение здания, отделочные материалы и условия для деталей ограждения. Выдача паспорта происходит согласно порядку и форме, утвержденными горуправой Силламяэ.

решения и материал дверей, навесы, декор фасадов (угловая рустика и иные детали и цветовой решение), трубы и их материал, вентиляционные отверстия.

- ❑ При ремонте или обновлении ограждений или крыши зданий ценной городской среды следует использовать первоначальные или близкие к ним материалы. При внешней отделке зданий не разрешается использовать имитирующие материалы. В качестве материала для покрытия крыши допускается использовать глиняный или цементный камень, волновой шифер, вручную сфальцованную жесь, профильная жесь (*Klassik-profiil*). Требуется определение перспективного решения внешней отделки всего здания.
- ❑ При замене окон и дверей новые должны быть аналогичны первоначальным; с сохранением материалов, габаритов, решетки и профиля. Разрешена замена одинарного стекла внутренней рамы на стеклопакет.
- ❑ Самовольно замененные и не соответствующие городской среде окна, двери и др. архитектурные элементы следует заменить на вписывающиеся в городскую среду. Замурованные оконные и дверные отверстия следует открыть, восстановить оригинальные решетки и материал окон. Площадь стекла на подъездных дверях должна составлять не менее 60% от площади двери.
- ❑ Для замены окон и дверей, а также для новых отверстий или закрытия старых необходимо каждый раз получать письменное согласие уполномоченного горуправой служащего. При замене деталей фасада следует следовать требованиям паспорта внешней отделки.
- ❑ Сохранять скат крыши; при ремонте крыши и труб использовать подходящие городской среде материалы. В качестве материала для крыши выбирать сфальцованную жесь. Как с точки зрения архитектурного общего вида здания, так и в целях пожарной безопасности для покрытия труб следует предпочитать штукатурку. При необходимости новые трубы следует выкладывать по историческому образцу.
- ❑ Для улучшения технического состояния строений рекомендуется восстановить прежнюю высоту тротуаров, определенную внешними дверьми, порогами или крыльцом.
- ❑ Ценные здания городской среды, которые находятся в очень плохом техническом состоянии, можно заменить (реконструировать) новыми, которые поддерживают характерные для неоклассического стиля строительные приемы. При необходимости следует заказать строительную экспертизу для определения технического состояния здания.
- ❑ Управляющим зданиями рекомендуется составлять книги содержания домов, которые включают в себя определяемые состоянием требования к содержанию конструкций здания, его технических систем и др.
- ❑ При изменении входа и интерьера для обеспечения свободного передвижения людей с нарушениями двигательного аппарата, зрения и слуха в постройках общего пользования<sup>3</sup> следует считаться с условиями ценной городской среды и тематической планировки.
- ❑ Как правило, чердаки разрешается использовать в качестве вспомогательных помещений только при соблюдении требования пожарной безопасности. Перестройка чердаков под жилые помещения должна проходить с разрешения городского управления и на основании строительного проекта, чтобы это не повлекло за собой дополнительной нагрузки на внешнее пространство (напр. увеличение числа необходимых мест парковки). В ходе перестройки следует руководствоваться постановлением ЭР *“Требования, предъявляемые к жилым помещениям”*. На чердаке можно разрешить сооружение слуховых окон, выходящих на внутренний двор, на заднем фасаде и их размещение на поверхности крыши. Изменение высоты зданий и высоты карниза не разрешается.
- ❑ Следование минимальным требованиям энергоемкости не требуется в отношении строительных памятников, если исполнение этих требований изменило бы сущность или

---

<sup>3</sup> Требования к обеспечению возможности передвижения людей с нарушениями функции двигательного аппарата, зрения и слуха в постройках, предназначенных для общего пользования. Постановление министра экономики и коммуникации № 14 от 28 ноября 2002 г.



внешний вид памятников. Дополнительное утепление внешних стен ценных зданий городской среды с внешней стороны и изменение их облика не разрешается. Утепление внешних стен с внутренней стороны должно основываться на строительно-физических расчетах (в т.ч. учет режима влажности и точки росы). Теплостойкость здания можно улучшить при помощи утепления промежуточных перекрытий и полов.

- ❑ Ликвидация ценных зданий городской среды разрешается лишь в экстренных случаях (техническое состояние, безопасность и т.д.) и только на основании утвержденной детальной планировки. При сносе здания ценные архитектурные детали следует сфотографировать и документировать, а документальный материал представить в строительный отдел.
- ❑ Ценные малые здания (см. прил. 5. *Перечень ценных с точки зрения городской среды зданий*) сохранить в том же объеме и реновировать в соответствии со стилистикой неоклассицизма.
- ❑ В районах застройки с ценной средой кроме прочих условий запрещена установка электрощитов, антенн и иного технического оборудования и проводов на фасадах зданий или перед ними. Провода и соединения следует монтировать под покрытие стен.
- ❑ Условия изменения целевого назначения зданий см. в п. 2.3.1. *Землепользование* данной части.

### **2.6.3. Постройка и изменение целевого назначения иных зданий**

- ❑ *Иное здание* - здание без оценки ценности, т.к. были построены в другое время и в другом стиле. Оценка таких зданий проводится в рамках тематических планировок районов со стилем архитектуры соответствующего периода времени.
- ❑ При реконструкции, реновации и пристройке иных зданий (на территории с ценной городской средой) необходимо учитывать общепринятые строительные нормы, свойственные 40-50м годам, или же учитывая описанные в тематической планировке условия охраны.
- ❑ Условия изменения целевого назначения зданий см. в п. 2.3.1. *Землепользование* данной части.
- ❑ При изменении входа и интерьера для обеспечения возможности передвижения людей с нарушениями двигательного аппарата, зрения и слуха в постройках общего пользования<sup>4</sup> следует считаться с условиями ценной городской среды и тематической планировки.
- ❑ Во дворах на территории с ценной средой амортизированные малые здания и гаражи следует ликвидировать или при необходимости заменить новыми малыми зданиями, учитывающими особенности городской среды, того же или меньшего объема. При завершении использования по целевому назначению гаражи внутри дворов необходимо снести или заменить крытой парковкой.
- ❑ Гаражи и сараи, находящиеся в прибрежной зоне и в ее непосредственной близости (см. схему 10. *Движение*), следует ликвидировать, чтобы было возможно использовать прибрежную зону целенаправленно в качестве зоны оздоровления; при необходимости заменить помещениями, находящимися в гаражных комплексах (гараж или место в парковочном доме).
- ❑ В случае реконструируемых (и новых) зданий разрешается постройка гаражей в подвальных и цокольных этажах, но гаражи не могут быть открыты со стороны улицы конкретного здания, а въезд в гараж не должен быть на стороне уличного фасада.

<sup>4</sup> Требования к обеспечению возможности передвижения людей с нарушениями функции двигательного аппарата, зрения и слуха в строениях, предназначенных для общего пользования. Постановление министра экономики и коммуникации № 14 от 28 ноября 2002 г

## 2.7. Озеленение и сеть зеленых зон

- Сохранять окружающие старую часть города Силламяэ зеленые зоны, при необходимости восстановить или создать зеленые коридоры или физическую связь между зелеными зонами (см. схему 9. *Сеть зеленых зон*):
  - 1) вдоль морского берега в восточном направлении (в т.ч. европейская туристическая тропа Е9);
  - 2) вдоль улицы Калда в восточном направлении лесной зоны, расположенной по склону глинта;
  - 3) вдоль правого берега реки Сытке в южном направлении (соединение с березовой рощей) – *зеленый пояс*;
  - 4) Начиная с соединяющего улицы Каяка и Чехова пешеходного моста по левому берегу реки Сытке в южном направлении (европейская туристическая тропа Е9).
- При планировании дополнительных строительных объемов следует по возможности сохранить зеленые зоны, структуру планировки и ценные насаждения.
- На земельных участках, бульварах и в парках района с ценной средой следует максимально сохранить ценные высокие насаждения, живые изгороди, по возможности низкие насаждения и газон.
- Озелененная часть земельного участка должна составлять, по крайней мере, 30% от размера участка, 2/3 из которых должны составлять высокие насаждения (или обеспечить возможность посадки таких насаждений). Ценные высокие насаждения следует сохранять, а насаждения с меньшей ценностью заменять. При необходимости составить для этого оценку имеющихся насаждений.
- Провести инвентаризацию насаждений (дендрологическое исследование) и разработать на ее основе программу содержания районов озеленения, проект благоустройства или проект оформления; а также обеспечить необходимые для этого средства.
- Для систематического рассмотрения и планирования обслуживания аллей и живых изгородей по краю улиц необходимы, прежде всего, их инвентаризация и определение состояния (дендрологическое исследование). На основании этого следует составить программу по развитию и содержанию уличного озеленения, а при необходимости - определить саженцы на замену в тех местах, где деревья или кусты находятся в плохом состоянии или погибли.
- При переоформлении озелененных районов общего пользования (в т.ч. бульваров), при проектировании и детальном планировании новых общественных озелененных зон, а также при составлении условий проектирования следует исходить из принципов оформления и выбора насаждений, подчеркивающих ценность среды этой части города (см. часть II *Принципы пространственного развития*, п.2.3.5.).
- Бульвары в хорошем состоянии сохранить и привести в порядок, чтобы освободить продольный обзор и фасады. Аллеи в плохом состоянии или утратившие «бульварный» вид необходимо обновлять только в полном объеме.
- Обновление аллей по краям улиц и других бульваров может происходить на всем протяжении аллеи; саженцы должны соответствовать условиям, приведенным в стандартах EVS 778:2001 "Саженцы декоративных деревьев и кустов".
- При планировании уличного озеленения и дорог в озелененных районах важно обращать внимание на основные пути передвижения людей и при необходимости на направление и ограничение движения, чтобы избежать вытаптывание посаженных насаждений и проблему эрозии почвы.
- Для открытия видовых перспективных коридоров разрешается производить оформительскую обрезку насаждений и при необходимости оформительскую вырубку.
- Вокруг деревьев следует предпочитать т.н. мягкие почвенные покрытия, в т.ч. почву, различные мульчи, газон и др. озеленение, т.к. в этом случае вероятность повреждения

деревьев меньше, а вода и воздух попадают в почву. Вокруг деревьев нельзя использовать почвенные покрытия, которые препятствуют впитыванию воды в почву и обмену воздуха.

## **2.8. Малые формы, в т.ч. ограждения**

- Сохранить и привести в порядок первоначальные малые формы, уличные вывески, номера домов и т.п., там где они сохранились. Восстановить исторические осветительные приборы и скамейки уличного пространства ул. Кеск, ул. Румянцева и бульвара Мере. Если восстановление невозможно, при выборе элементов следует руководствоваться подходящим стилем оформления.
- Внешние осветительные приборы должны подходить всем стилям зданий одного городского пространства (уличное пространство, квартал, ансамбль), в то же время они должны быть устойчивы к погодным условиям и актам вандализма.<sup>5</sup>
- Проекты по сооружению и обновлению ограждений по краям улицы или общественной площади входят в состав эскизных строительных проектов или их нужно согласовать как отдельный проект с силламяэским городским управлением.
- Привести в порядок и восстановить ограждения по ул. Горького, Румянцева и Кеск. Для ограждения кварталов разрешается использовать ограждения максимальной высотой 1,2 м от земли. В качестве ограждений по краям улицы разрешается использовать металлические заборы с каменными столбиками или живые изгороди (живая изгородь, без сеточного ограждения). Во дворах разрешается использовать ограждения или живые изгороди с максимальной высотой 0,6 м в соответствии с комплексным решением (структурный план), составленным для всей территории двора.
- Проблему современных элементов, влияющих на уличное пространство (таких как павильоны на автобусных остановках, рекламные площади и вывески, указатели) следует решать, учитывая особенность старой части города. Данные элементы должны соответствовать общей исторической стилистике старого города.
- Малые формы должны быть устойчивы к погодным условиям и актам вандализма.

## **2.9. Уличная торговля и реклама**

- Для сезонного расширения торговых точек подходят ул. Кеск и бульвар Мере, а также скверы и площади: центральный парк, центральная площадь, площадь улицы Румянцева, прибрежная зона, лестницы по ул. Маяковского. Киоски и места сезонной уличной торговли не должны располагаться на газонах или корнях деревьев, но на специально подготовленной площадке, и должны вписываться в историческую среду. Для уличной торговли следует испрашивать разрешение у силламяэского городского управления, которое со своей стороны также определяет конкретные условия оформления.
- При размещении рекламы на архитектурных памятниках и организации торговой деятельности на улице на территории охранных поясов (50 м) следует учитывать особенности, исходящие из Закона об охране памятниках старины.
- Рекламные носители, реклама, световая реклама и вывески с названиями и цифрами должны вписываться в городскую среду, учитывая особенность конкретной улицы, площади или ансамбля здания; они не должны своей формой, цветом и расположением нарушать облик улицы, общественной площади или здания.

---

<sup>5</sup> Дополнительно рекомендуется ознакомиться с: *Hea ja eesmärgikohane välisvalgustus*. «Ehituskaar», сентябрь 2003; доступно на: <http://www.ehituskaar.ee/?op=art&id=440>

- ❑ Наружная реклама и места уличной торговли не должны:
  - a) Скрывать или засорять обзор, открывающийся на находящиеся под охраной старинные здания, группы зданий и объекты, монументы и декоративные скульптуры, а также обзор, имеющий эстетическую или эмоциональную ценность.
  - b) Урезать или закрывать архитектурные детали здания (элементы, свойственные определенному архитектурному стилю), закрывать обзоры и уже имеющуюся рекламу.
  - c) Скрывать средства организации дорожного движения и ограничивать видимость на перекрестках, подвергать опасности движение, ослепляя или отвлекая участника дорожного движения.
- ❑ В районе с ценной средой при размещении рекламы и организации уличной торговли следует учитывать условия данной тематической планировки:
  - a) Реклама не должна доминировать в уличном пространстве и на фасаде дома, она должна иметь минимальный размер и скромную форму;
  - b) Рекламу на фасаде дома следует размещать в традиционных местах (область дверей, верхний ярус центрального нефа, навесы, окна, ворота и т.п.);
  - c) Рекламу нельзя размещать на архитектурные детали здания;
  - d) Носители рекламы следует изготавливать из нейтральных материалов (металл, древесина, стекло, текстиль, роспись на стене в предназначенных для этого местах и т.п.);
  - e) Стандартные световые коробки, как правило, запрещены
- ❑ Реклама должна быть представлена и закреплена корректно. Для размещения рекламы на здании при наличии специально оформленного места предпочитать таковое. Реклама, состоящая из светящихся букв, разрешена в основном на современных зданиях.
- ❑ Избегать дублирование рекламы одной фирмы на разных рекламных носителях у одного и того же здания. Перед входами в коммерческое здание или бюро, находящихся в общем пользовании нескольких фирм, не должно возникать групп нестационарных малых рекламных форм, которые бы захламляли общую картину улицы и препятствовали свободному передвижению. На тротуары рекламные носители размещать нельзя, если ширина свободного тротуара остается менее 0,9 метра. Учитывать следует и возможность передвижения с детскими колясками и в инвалидных креслах. Такие рекламные группы запрещены и в центре города, на главных улицах и в других многолюдных местах.
- ❑ Реклама не должна устанавливаться в парках, в зоне отдыха на прибрежной территории и на детских площадках, за исключением рекламы места действия. Плакаты, объявления и сообщения нельзя наклеивать на стены, столбы, доски и т.д., они должны размещаться только на предназначенных для этого рекламных столбах и досках.
- ❑ Размещенная на установленных на зданиях консолях реклама не должна выступать на тротуар дальше, чем на 1,5 метра от стены здания. Высота нижнего края устанавливаемой рекламы от покрытия дороги должна быть следующей: на местах пешеходных дорожек и тротуаров не меньше 2,2 метра; на местах велосипедных дорожек не меньше 2,5 метра.
- ❑ Общие размеры рекламной площади под малые формы нестационарной рекламы не должны превышать 1,0 квадратного метра, она должна быть оформлена корректно и эстетично, текстовая часть должна быть написана по шаблону или каллиграфическим почерком и должна располагаться в непосредственной близости от входа в здание фирмы.
- ❑ На улице с полосой зеленых насаждений рекламный носитель или реклама размещается от бордюрного камня проезжей части дальше, чем на 2,0 метра. Минимальное расстояние между стационарными рекламными носителями, располагающимися на улице - 20 метров. На электростолбы размещается только один рекламный носитель стандартным форматом до 0,8x1,2 метра. На мусорные ящики размещается реклама размерами до 0,6x0,4 метра.

- ❑ Рекламные носители должны быть согласованы с городским управлением Силламяэ. В паспортах внешней отделки и строительных проектах следует предусматривать места для рекламы.

## **2.10. Благоустройство**

- ❑ При организации вторичной переработки отходов следует руководствоваться требованиями Предписания об обслуживании отходов г. Силламяэ (*Sillamäe linna jäätmehoolduseeskiri*), в т.ч. продолжать безконтейнерный сбор бытовых отходов, используя для этого мусорные машины.
- ❑ При возникновении необходимости в мусорных контейнерах последние желательно размещать в огороженное место или под навес (одна площадка на два-три дома).
- ❑ Модернизировать техническую инфраструктуру старого города и построить ливневую канализацию во внутренних дворах кварталов. Задачу коллекторной системы дождевой воды решать локально поквартально.
- ❑ На улицах с ценной городской средой при проведении копательных работ следует исходить из условий, обеспечивающих сохранение уличной среды тематической планировки (сохранять пропорции уличного пространства, внешний облик зданий, озеленение и малые формы) и в любом случае обеспечить деревьям условия для роста.
- ❑ Строить подземные коммуникации под тротуары и ни в коем случае не проводить их под высокими насаждениями или в непосредственной близости от них.
- ❑ При демонтаже имеющейся в прибрежной зоне теплотрассы и при осуществлении копательных работ исходить из условий охраны данной тематической планировки.
- ❑ При реконструкции воздушных линий следует использовать подземные кабели.
- ❑ При планировании и прокладывании воздушных коммуникаций следует оценивать настоящие и будущие размеры кроны дерева, во избежание необходимости обрубления веток в будущем.
- ❑ Пляж на территории планировки не предусмотрен.

## **2.11. Рекомендуемое развитие районов городской среды**

- ❑ Рекомендуется максимально учитывать оригинальную стилистику всей территории ценной культурно-исторической среды, особенно в плановой структуре и в архитектурном внешнем облике зданий. Внешние пространства желательно оформлять в том же стиле, учитывая современные потребности. Стиль модерн не подходит внешнему пространству данного района.
- ❑ Рекомендуется восстановить аналогичную функцию изначально общественных зданий. Важно сохранить общественные здания для публичного пользования и разнообразить возможности использования квартала (офисы, библиотека, книжный магазин, аптека, кафе и т.д.).
- ❑ Городское управление может до составления детальной планировки квартала наметить в структурном плане различные возможные действия по обеспечению сохранения городской среды.
- ❑ Рекомендуется разработать используемые в старой части города Силламяэ стилистические образцы, а также выбор материалов и цвета для малых форм: павильоны автобусных остановок, рекламные вывески и площади под рекламу, скамейки, указатели, ограждения, осветительные приборы, элементы уличной торговли и т.д.
- ❑ Следует оживить социальную функцию зеленых зон (народные мероприятия и ежедневный отдых и оздоровление, напр., спорт, искусство и т.д.). Это повысит и безопасность уличного пространства.

- Следовать за развитием зон озеленения, намеченным в общей планировке Силламяэ.
  - Установка аттракционов и создание детского парка в городском парке (центральный парк).
  - Постройка лодочного моста и основание места для проведения водных праздников в березовой роще на берегу р. Сытке.
  - Сооружение места для проведения народных праздников, летней сцены и площадки для костра в приморском парке.
  - В конце бульвара Мере будет посажена зеленая аллея (в долгосрочной программе развития).<sup>6</sup>
- Развитие городского парка должно проходить по результатам конкурса идей.
- На проходящих по склонам ул. Калда основных направлениях движения пешеходов следует предусмотреть лестницы. При необходимости в определенных местах движение людей следует ограничить. Следует предоставить соответствующий анализ в качестве комплексного решения на всем протяжении пояса насаждений, проходящего по склону глинта на ул. Калда<sup>7</sup>.
- Что касается внутриквартальных полу-приватных внешних пространств, то при реоформлении районов с насаждениями (в т.ч. бульвары), проектировке и детальной планировке новых зон озеленения, а также при составлении условий проектирований, рекомендуется руководствоваться теми принципами оформления внешнего пространства и выбором зеленых насаждений, которые подчеркивают уникальность городской среды.
- В зоне озеленения перед домом культуры и перед комплексом зданий *AS Silmet* ели выросли непропорционально, что не соответствует симметричности, свойственной принципам озеленения стиля неоклассицизма, т.е. принципу открытого обзора. Стоит обдумать их замену, для чего необходимо составить проект по озеленению<sup>8</sup>.
- В дальнейшей перспективе возможно планировать парковку под территорией дворов. Глинт и бомбоубежища также возможно использовать для парковки или гаражей, следуя стандартам Эстонии и методам по предотвращению радиационной опасности, что содействует также решению радоновой проблемы на первых этажах зданий.
- В связи с демонтажем теплотрассы в прибрежной зоне, в 2008-м году в проекте по реконструкции бульвара Мере необходимо откорректировать местоположение моста и запланировать его в исконном месте - в конце пешеходной улицы бульвара Мере.

## **3. КОНТАКТНАЯ ЗОНА**

### **3.1. Характеристика**

Контактная зона является т.н. буферной зоной района с ценной городской средой – зоной, которая визуально или физически связана с территориями района.

Площадь: Район планировки - примерно 107 Га  
 Контактная зона – примерно 64,3 Га

Ориентиры контактной зоны:

Каскад и мосты реки Сытке и водохранилищ, побережье.

Плановое строительство самой старой части города было начато в конце 1940-х годов, а на нижней террасе глинта - в начале 1950-х. В начале 1960-х годов вместе с изменением

<sup>6</sup> Общая планировка г. Силламяэ. 2006

<sup>7</sup> Стратегическая оценка влияния на окружающую среду тематической планировки районов застройки Силламяэ 1940-1950х гг с ценной культурно-исторической средой. 2008

<sup>8</sup> Там же

политического режима изменился и градостроительный стиль, поэтому строительство городской части в стиле неоклассицизма осталось незаконченным. См. рисунок 6. По более поздним планировкам (60ые - 90ые гг) центральная часть города уплотнена неподходящими к среде большими панельными зданиями, часть которых находится в контактовой зоне, а часть - в районах с ценной средой. Так вокруг старой части города возникли зеленые массивы и поздние участки с застройками, которые включены в контактную зону по своей визуальной связи со старым городом.

**Ценность:** Компактно застроенная старая часть города чередуется с такими открытыми пространствами, как центральный парк, прибрежная зона и озелененные зоны у берега водохранилища, – это создает своеобразную сеть зон озеленения в старом городе.

**Проблемы:** Относящиеся к контактной зоне «иные» здания двух более поздних периодов явно отличаются по архитектуре от стиля неоклассицизма - одни в меньшей (например, дом 25 по ул. Ранна с теми же объемами, что и дом 6 по ул. Мере), другие в большей степени (общежитие по адресу ул. Каяка 15). Хотя общий вид старого города является целостным, некоторые здания более позднего периода постройки нуждаются в их приспособлении к окружающей среде различными способами (от выбора материалов и цветов до изменения объемов).

### **3.2. Перечень**

**Контактная зона:** озеленения (побережье и озелененные зоны у берегов водохранилища) и районы более поздних застроек (60-х, 80-х годов; отдельные здания, построенные в 1990-2000 гг.).

здания, находящиеся в контактной зоне не являются ценными по отношению к оцениваемому строительному периоду тематической планировки.

### **3.3. Основные принципы планирования**

- Строительная деятельность в контактной зоне осуществляется в соответствии с процедурой, установленной Законом о планировании и Законом о строительстве, таким образом, чтобы строительная деятельность не уменьшала ценность городской среды и сохраняла плановую структуру квартала.
- Планирование новых застроек в контактной зоне разрешено при условии, что оно не будет нарушать по строительным объемам, плотности и высоте визуальной целостности районов городской среды периода неоклассицизма.
- Следить, чтобы здания, прилежащие к ценной городской среде, и деятельность, влияющая на внешнее пространство (строительство, организация транспортного движения), не меняли городскую среду пространственно, физически или визуально.
- При планировании дополнительных строительных объемов следует по возможности сохранять озелененные зоны, плановую структуру и ценные зеленые насаждения.
- Сохранять сеть зеленых зон, окружающую старый город Силламяэ, при необходимости восстанавливать или создавать коридоры озеленений или физическую связь между зонами озеленений (см. Схему 9. *Сеть зеленых зон*).
- В прибрежной и береговой зонах, в которых действует запрет на строительство, запрещено возведение новых зданий и построек Законом об охране природы в черте города. Как для побережья, так и для берега реки установлена зона с запретом на строительство шириной 50 м. В зоне с запретом на строительство разрешено реновация имеющихся зданий без изменения объема и согласно условиям ценных районов.

- В прибрежной и береговой зонах с запретом на застройку данный запрет не распространяется (Закон об охране окружающей среды §38) на спроектированные в общей планировке (*выборочно*):
  - a) *портовые строения и сооружения для организации движения водного транспорта;*
  - b) *береговые укрепляющие сооружения;*
  - c) *охранные, пограничные и спасательные постройки;*
  - d) *технические сети и сооружения;*
  - e) *мосты;*
  - f) *дороги и улицы общественного характера.*
- Обеспечить непрерывность зеленой зоны водохранилища реки Сытке (не меньше 25 м) как важной части сети зеленых зон. Зеленая зона выполняет функции экологического буфера и зоны отдыха и рекреации. На протяжении данной зоны должен быть обеспечен доступ и разрешены только небольшие строительные объекты, обслуживающие зону отдыха (пешеходные дорожки, лестницы, укрепления, освещение и т.д.).

### **3.4. Рекомендуемое развитие контактной зоны**

- Городское управление может еще до составления детальной планировки с помощью структурного плана наметить возможные направления развития в контактной зоне по сохранению ценностей городской среды.
- По возможности рекомендуется восстановить исконную общественную функцию зданий. Это важно для того, чтобы оживить кварталы (конторы, библиотека, книжный магазин, аптека, кафе и т.д.).
- Всю сеть зеленых зон развить в одну обустроенную для активного пользования рекреационную зону. Необходимо активизировать социальную функцию зеленых зон (народные мероприятия и ежедневный отдых, напр. спорт, искусство, различная деятельность и т.д.). Это повысит и безопасность уличного пространства.
- Рекомендуется разработать образцы малых форм, используемых в зеленой зоне (прибрежная зона, береговая зона) и выбор материала и цвета: рекламные щиты и площади под рекламу, скамейки, указатели, ограждения, освещение и т.д..
- Внешнее пространство желательно оформить в стиле, подходящем окружающей среде, в то же время учитывая современные потребности жителей города. Слишком модернизированный стиль не подходит для данной территории.
- Следовать указанным в общей планировке Силламяэ направлениям развития озелененных зон.
  - Установка аттракционов и создание детского парка в городском парке (центральный парк).
  - Постройка лодочного моста и основание места для проведения водных праздников в березовой роще.
  - Сооружение места для проведения народных праздников, летней сцены и площадки для костра в приморском парке.
  - В конце бульвара Мере будет посажена зеленая аллея (в долгосрочной программе развития)<sup>9</sup>.
- Развитие прибрежной зоны должно проходить на основании результатов конкурса идей.
- При планировании развития прибрежных зон отдыха и зеленых зон общественного назначения следует учитывать возможное влияние моря и прибрежные процессы. Действия

<sup>9</sup> *Общая планировка г. Силламяэ. 2006*



в прибрежных зонах отдыха следует планировать комплексно в масштабе всей тематической планировки, учитывая и реку Сытке как значимый элемент ландшафта<sup>10</sup>.

- Имеющиеся гаражные комплексы (по ул. Вески и ул. Павлова) благоустроить или перестроить в парковочные дома. По возможности дополнить альтернативными гаражами или местами парковки. При перестройке комплекса по ул. Вески использовать рельеф.
- В дальнейшей перспективе возможно планировать подземные общественные гаражи или парковку под дворами. Глинт и бомбоубежища можно также использовать под парковку и гаражи, что содействует также решению радоновой проблемы на первых этажах зданий.
- При возникновении необходимости в мусорных контейнерах, последние следует установить на обустроенную площадку с твердым покрытием, желательна огороженная или под навесом. По возможности построить одну площадку для контейнеров на два-три дома. Огороженные площадки для мусорных контейнеров и навесы (домики для мусорных контейнеров) должны быть скромными и подходить по оформлению к стилистике старого города.

## **4. УЛИЧНЫЕ ПРОСТРАНСТВА**

Описанные условия кварталов, пространства улиц и ансамблей дополняют условия, отвечающие всей тематической планировке. (См. п. 2. *Ценные районы городской среды*, карты 14 и 15 *Основной чертеж* и *Сводная карта районов городской среды*).

При развитии квартала и организации строительных работ следует обязательно учитывать условия, которые установлены для уличного пространства, окружающего квартал, и для частично находящихся в районе квартала ансамблей.

### **4.1. Характеристика**

В основе планировки в стиле неоклассицизма лежит линейная структура городских улиц и их пересечений. Самый сильный элемент неоклассического городского пространства - это уличные пространства, которые образуют собой ландшафтно-архитектурные пространственные ансамбли. Планировке неоклассицизма характерно симметричное уличное пространство с сильной концепцией. Дома располагаются в определенном ритме по краям улиц, являясь зеркальным отражением находящегося напротив здания (в том числе в разветвлениях).

Неоклассическому уличному пространству свойственна масштабность и обозреваемость построек, мысленную осевую линию улицы подчеркивают симметричные дороги и бульвары. Проезжая часть улицы находится в пропорции с газонами, разделяющими проезжую часть, тротуары и дома. По своей функции уличные пространства также являются видовыми перспективами, выходящими в основном к морю вдоль улиц, пересекающихся с улицей Кеск, и к городским ориентирам.

Все улицы центральной части города, в том числе и дорожки парка, окаймлены аллеями деревьев. Композиционно уличную линию дополняли в свое время изгороди, объединяющие здания, и такие малые формы, как осветительные приборы, скамейки, скульптуры, мосты. Большинство из них к настоящему времени утрачено.

Ценность: Уличное пространство старого города Силламяэ частично сохранилось (напр., ул. Кеск), образуя вместе со свойственными эпохе зданиями территорию чистого стиля с высокой ценностью городской среды. Особого внимания заслуживают элементы уличного пространства:

<sup>10</sup> *Стратегическая оценка влияния на окружающую среду тематической планировки районов застройки Силламяэ 1940-1950х гг с ценной культурно-исторической средой. 2008*

внешний вид зданий (сохранение и восстановление деталей фасада), озеленение улиц (благоустройство и уход), дороги (благоустройство и, местами, перестройка) и малые формы (освещение, скамейки, лестницы).

Проблемы:

При строительстве зданий более позднего периода не соблюдался ни ритм улиц, присущий стилю неоклассицизма, ни линия зданий, ни объемно-архитектурные решения. Большинство аллей на сегодняшний день разрослись и заслоняют видовые перспективы. Некоторые аллеи и большинство изгородей и малых форм уже утрачены, поэтому уличная линия не действует как сильный элемент. Большинство улиц после закрытия торговых предприятий потеряли свою социальную функцию, что в свою очередь снижает безопасность окружающего пространства и ценность всей среды проживания.

#### **4.2. Перечень**

Уличные пространства ценной городской среды:

Бульвар Мере (ул Калда – морская береговая линия)  
Ул. Кеск (с левого берега водохранилищ до конца городского парка)  
Ул. Румянцева (дорога Рохелине 1 – ул. Кеск)  
Ул. Маяковского (ул. Чкалова 2А – ул. Ранна 14)  
Ул. Каяка (ул. Кеск 15 – ул. Ранна)  
Ул. Чкалова (правый берег водохранилищ – ул. Чкалова 1 – ул. Румянцева 1)  
Ул. Ранна (ул. Ранна 4 – бульвар Мере 6)  
Ул. Сытке (ул. Сытке 2 – ул. Сытке 12)  
Ул. Калда (ул. Каяка 16 – до конца городского парка)  
Ул. Вески (начало)  
Подъездная дорога к зданию кинотеатра со стороны ул. Кеск (ул. Кеск 12 – ул. Кеск 9)  
Главные пешеходные дороги городского парка (Дом культуры – ул. Кеск 26 – ул. Калда).

#### **4.3. Основные принципы планирования уличных пространств**

- Сохранить улицы в соответствии с пространственной стилистикой неоклассицизма.
- Восстановить главные исторические видовые перспективы. Запрещено строить новые здания, пристройки и сооружения, которые могут закрывать обзор. Для открытия видовых перспектив разрешено совершать оформительскую обрезку насаждений и иногда оформительскую вырубку.
- Для открытия видовых перспектив следует по возможности ликвидировать не представляющие ценности малые постройки (в том числе гаражи и сараи).
- При реконструкции улиц исходить из имеющейся уличной структуры и пропорций уличного пространства (проезжая часть, пешеходные и велосипедные дорожки, высота зданий и высота и ширина промежуточных насаждений). Учитывать видовые перспективы, следовать обязательной исторической линии застройки (См. схема 11. *Городское пространство и пешеходно-велосипедное движение*).
- При изменении организации дорожного движения, в том числе и парковки, должно сохраниться разделение между пешеходной и проезжей частью. При организации парковки на улицах, окаймленных аллеями, при необходимости следует создать новые т.н. парковочные карманы между деревьями таким образом, чтобы была обеспечена

сохранность деревьев (механические защитные средства почвы и стволов). На парковочных местах желательно использование пропускающего воду мощения из тротуарной плитки и фигурной плитки с отверстием для прорастания травы.

- ❑ Парковка не разрешена на улицах Кеск, бульваре Мере (пешеходная улица), поскольку это нарушает целостность ансамбля. С этих же улиц запрещены проезды для машин к кварталам. О парковке на улице см. п. 2.3.6. *Организация уличного движения* данного раздела.
- ❑ Сохранить бульвар Мере пешеходной улицей от лестницы до берега моря. Пересечение пешеходной улицы с проезжей частью реконструировать на уровне тротуара, предоставив преимущество пешеходам, используя в местах пересечения и в непосредственной близости от них современные методы регулирования движения. При реконструкции блв. Мере следовать проекту реконструкции бульвара Мере (2008 г.).

#### **4.4. Здания уличного пространства ценной городской среды**

- ❑ В зоне ценной городской среды запрещены новые постройки и пристройки к лицевым и боковым фасадам зданий (также малых зданий).
- ❑ Строительная деятельность должна следовать исторически сложившимся архитектурным традициям данного квартала (структура земельных участков, объемы, строительные материалы, покрытия крыш, отделка фасадов, архитектурные детали и элементы, покрытие улиц и т.д.).

#### **4.5. Озеленение и малые формы уличного пространства**

- ❑ Не разрешено прерывание или уничтожение аллей и изгородей в целях создания пешеходно-велосипедных дорожек или расширения имеющейся проезжей части. Следует сохранять в хорошем состоянии и благоустраивать аллеи. Разрешена замена аллей, находящихся в плохом состоянии или потерявших вид. Аллеи заменяются в пределах всего отрезка улицы с обеих сторон, чтобы сохранить исторический ритм рядов деревьев. Утраченные аллеи восстанавливать в соответствии с историческим обликом.
- ❑ Восстановить приборы освещения и скамейки уличного пространства, реновировать лестницы на ул. Каяка. В дальнейшей перспективе восстановить ограждения, скульптуры и др. Если восстановление невозможно, то при выборе элементов следует исходить из принципов оформления в стиле неоклассицизма.
- ❑ Современные элементы, влияющие на уличное пространство: такие как павильоны автобусных остановок, рекламные щиты и вывески, а также указатели - организовать, учитывая своеобразие и потребности старого города. Данные элементы должны быть согласованы со стилистикой всех районов старого города разных исторических эпох.

#### **4.6. Рекомендуемое развитие уличного пространства**

- ❑ В первую очередь благоустроить здания и дороги ценных уличных пространств. Благоустроить озеленение и освещение, при необходимости восстановить. Восстановленные скамейки, ограждения, лестницы и скульптуры дополняют целостность обновленного уличного пространства.
- ❑ При реконструкции улиц составлять строительные проекты, которые руководствуются направлениями развития ближайших кварталов. Для получения общего решения уличного пространства каждый отдельный строительный проект должен охватывать единое уличное пространство, рассмотренное в данной тематической планировке, следовать ее условиям и учитывать условия охраны близлежащих кварталов.
- ❑ Места пересечения улиц исторически оформлены в качестве открытых площадей. Следует сохранять и по возможности подчеркивать форму и структуру этих площадей.

## **5. АНСАМБЛИ**

### **5.1. Характеристика**

Стилю неоклассицизма присущи пространственные ансамбли, к которым относятся как здания, так и связывающие их элементы: такие как внешнее пространство (озелененные зоны, площади, аллеи) и малые формы (лестницы, ограждения и т.д.). Пространственных масштабных ансамблей в Силламяэ два: так называемый парадный ансамбль городской площади и ансамбль городского парка. Группы зданий сами по себе организуют малые ансамбли в городском пространстве, целостность которых дает пространству представительный вид. Важным признаком является зеркальная симметрия расположенных друг против друга зданий. Ансамбли подчеркиваются и выделяются просторными и выполненными в одном стиле озеленениями и уличным пространством.

**Ценность:** Ансамбли акцентируют и украшают городское пространство. Все ансамблеобразующие элементы играют важную роль; исчезновение одного элемента или замена его на не соответствующий эпохе элемент уменьшает пространственную целостность ансамбля. Восстановление исторической функции и целостности композиции городского парка и ансамбля городской площади увеличит в еще большей степени ценность старой части города Силламяэ. Ансамбль городской площади является значимым символом Силламяэ.

**Проблемы:** Ценность ансамблей уменьшают непродуманные и нерассчитанные на среду проживания действия: случайная строительная деятельность (строительство новых зданий, пристройки к имеющимся зданиям ценной среды), недостаточная реновация, изменение принципов озеленения или изменение организации дорожного движения (увеличение числа машин, сокращение пешеходно-велосипедного движения).

### **5.2. Перечень**

Ансамбли ценной городской среды:

Ансамбль городской площади (городская площадь, лестница, бульвар Мере до моря; здания: ул. Кеск 22, 23, 24, 25, 27, 29; бульвар Мере 1, 2, 3, 4, 5, 6)

Ансамбль городского парка (от Дома культуры до Спортивного комплекса)

Ансамбль зданий Силмета (ул. Кеск 1В, 2/1, 4)

Ансамбль площади ул. Румянцева (ул. Румянцева 1, 2, 3, 4, 6 и ул. Горького 1)

Ансамбль зданий в квартале Ранна-Каяка (ул. Ранна 3, 3А; ул. Каяка 16А)

### **5.3. Основные принципы планирования ансамблей**

- Всевозможные пристройки и надстройки должны выполняться с разрешением на строительную деятельность. При действиях, связанных с реновацией или другой строительной деятельностью, следует исходить из принципа сохранения целостности ансамбля или группы зданий и из условий охраны и использования всей части города (см. данную часть п. 2. *Районы с ценной городской средой*).
- Сохранять архитектурную целостность пространства ансамбля или группы зданий. При решениях, касающихся симметрии, сохранять все элементы, поддерживающие и

подчеркивающие ее, как на внешних границах здания, так и в пространстве между зданиями.

- ❑ Утраченные или испорченные части и элементы восстановить по возможности в оригинальном виде. При действиях, связанных с реновацией или другой строительной деятельностью, следует исходить из принципа сохранения целостности ансамбля или группы зданий и других условий охраны.
- ❑ **Ансамбль городской площади** (см. Описание части II. *Принципы пространственного развития* п.2.3.3.1.) восстановить согласно историческим планам. В восстановлении нуждаются входящие в ансамбль здания: ул. Кеск 22 и ул. Кеск 25. При оформлении скверов следовать историческим приемам ландшафтного дизайна.
- ❑ Следует восстановить историческую внешнюю отделку здания по адресу Ранна 22, а выходящую на бульвар Мере ограду церкви, расположенной по адресу Ранна 20, перенести в место, визуально менее нарушающее ансамбль.

#### **5.4. Здания ансамблей ценной городской среды**

- ❑ При строительной деятельности следует руководствоваться исторически сложившимися архитектурными традициями данного квартала (структура участков земли, объемы, строительные материалы, покрытия крыш, отделка фасадов, архитектурные детали и элементы, уличное покрытие и т.д.). Точные строительные условия см. данный раздел п. 2.5. *Общие требования к строениям* и п. 2.6. *Имеющиеся застройки*.
- ❑ В первую очередь реновировать здания ансамблей городской площади и бульвара Мере, исходя из строительных традиций и условий охраны зданий 1940-50х гг.
- ❑ Вспомогательные здания и другие строения, построенные вместе со зданиями ценной городской среды и образующие ансамбль, реновировать, следуя исторической строительной традиции и стилистике ценной среды проживания.
- ❑ Ликвидировать малые строения и пристройки, которые уменьшают ценность городской среды и целостность ансамбля.

#### **5.5. Озеленение и малые формы ансамблей**

- ❑ При обновлении озеленений и аллей, принадлежащих ансамблю, исходить из принципов оформления и озеленения в стиле неоклассицизма, при возможности использовать виды растений, присущие исторической эпохе.
- ❑ Озеленения городской площади оформить с учетом исторической композиции, открывая видовые перспективы на море и городские ориентиры (Дом культуры и здание горуправы).
- ❑ Сохранить и восстановить утраченные малые формы, которые дополняют целостность ансамбля и повышают ценность городской среды: лестницы, скамейки, ограждения, скульптуры. Требования к малым формам см. в данном разделе п. 2.8. *Малые формы*.
- ❑ По возможности вокруг ансамблей построить площади и проложить дороги, используя материалы для покрытия и узоры, характерные стилю неоклассицизма.
- ❑ Проблему элементов, влияющих на ансамбль (таких как павильоны автобусных остановок, рекламные вывески, площади под рекламу и указатели) решить с учетом своеобразия и потребностей ансамбля и всего города.

## 5.6. Рекомендуемое развитие ансамблей

- ❑ Следует составить развернутые программы действий для ансамблей, согласованные со структурными планами кварталов и детальными планировками. Составителем программы действий является городское управление.
- ❑ Внести изменения в проект реконструкции бульвара Мере в связи с прокладкой тепловой трассы под землей – окончание бульвара Мере по возможности приблизить к оригиналу.
- ❑ При восстановлении ансамбля городского парка учитывать его оригинальное оформление, где важнейшим принципом является подчеркивание представительного вида насаждений и функции отдыха: пространство парка разделено по функциям (площадь для массовых мероприятий, эстрада, игровые площадки); бульвар и прямые пешеходные дорожки, соединяющие пространство с аллеями, украшенные скульптурами со спортивной тематикой. Городской парк во все времена был частью культурного и спортивного комплекса – внешнее пространство, соединяющее спортивный комплекс и Дом культуры. Условия охраны и использования см. *Квартал 10*.
- ❑ Реконструировать площадь по ул. Румянцева, используя современные методы регулирования движения. Общественные парковки, необходимые для нужд магазина по ул. Румянцева 3, запланировать во дворах (см. рисунок 10). Методы регулирования движения должны подходить уличному пространству ценной городской среды (по сути урбанистические, по форме могут быть и неоклассические).
- ❑ Техническое состояние зданий 1950-х годов квартала ансамбля Ранна-Каяка очень плохое. Построенные в 1980-х годах на площади ансамбля здания и малые здания находятся в плохом состоянии и не используются. Их следует ликвидировать или при необходимости заменить новыми, чтобы восстановить ансамбль в оригинальном виде и открыть вид на здания ансамбля с улицы и квартала городского музея. Исходя из вышесказанного, следует установить с помощью детальной планировки строительные условия квартала и требование составления проекта для возведения малых построек.
- ❑ Проведенная недавно реновация ансамбля зданий управления Силмета не согласовано в полной мере со строительными традициями 1940-50х гг. По возможности следует восстановить оригинальное цветовое решение зданий и оформление площади.

## **IV**

# **ПОСЛЕДУЮЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

### **1. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ТЕМАТИЧЕСКОЙ ПЛАНИРОВКИ**

Данный раздел носит рекомендательный характер, поскольку со временем в процессе развития города могут измениться и действия, необходимые для достижения поставленных целей. Эти изменения должны соотноситься с целями. Местное самоуправление организует конкретные действия и планирует порядок их проведения при помощи ежегодно составляемой и согласуемой по времени программой действий.

#### **1.1. Процесс осуществления тематической планировки**

Одним из залогов устойчивого городского развития является системность плановых и проектировочных документов и логическое следование постановлениям Закона о планировании, Закона о строительстве и Строительного постановления города Силламяэ:

- Общая планировка / тематическая планировка
- Детальная планировка / структурный план
- Условия проектирования / паспорта внешней отделки зданий (фасадные паспорта) как часть проектировочных условий
- Проект благоустройства / проект парка / строительный проект / оформительный проект / проект улицы и т.д.

Представленные в планировках правила, касающиеся пространственных решений, на практике часто трактуются по-разному и согласование между документами не всегда понимается одинаково. Цель тематической планировки – наряду с формальными правилами, прежде всего, акцентировать содержательные цели.

Одной только оценки формального согласования недостаточно для создания качественного городского пространства, содержательная необходимость и действительные интересы могут в некоторых обстоятельствах остаться неучтенными. Оценка соответствия должна исходить, прежде всего, из содержания планировки и общественных интересов и их обеспечения с учетом в как можно более полной мере интересов разных людей и при сотрудничестве с ними.

Тематическая планировка составлена так, чтобы у решающей стороны было достаточно информации о подвергающейся воздействию среде для принятия решения. Тематическая планировка выдвигает на первый план учет общих интересов при сохранении ценной городской среды.

Городское правление Силламяэ и городское собрание обеспечивают выполнение условий, описанных в тематической планировке, согласно правовым актам. Строительная деятельность должна проводиться согласно выдвинутым условиям и с разрешения местного самоуправления.

При желании проведения строительных работ в районе с ценной городской средой, для которых необходимо разрешение, следует в качестве основания для строительного проекта составить детальную планировку. Тематическая планировка устанавливает обязательные условия для составления детальной планировки. Наименьшей единицей детальной планировки является квартал, обозначенный тематической планировкой.

Детальной планировкой определяется подходящая к ценной городской среде пространственная структура, сеть дорог, целевое назначение, малые формы и внешняя отделка. Проектировочные условия зданий ценной городской среды должны содержать паспорт внешней отделки здания (фасадный паспорт).

Самоуправление может составлять различные планы и схемы для уточнения условий развития дополнительно к планировочным уровням, установленным Законом о планировании. Например, структурный план не имеет, конечно, юридической силы (см. часть V. *Понятия*), но позволяет быстро и гибко обговорить развития и процессы при планировании действий там, где имеется несколько заинтересованных сторон (жилой двор или зоны отдыха), но составление детальной планировки не является целесообразным.

На основании тематической планировки желательно составить программы, направленные на ценную городскую среду и сохранение архитектуры, благодаря которым жители получают информацию и поддержку со стороны города, например, программа крыш, программа окон-дверей, программа декора и т.д. Это поможет поддержать частную деятельность и инициативу.

Достичь позитивного результата планировки поможет привлечение как можно больших сторон к процессу планирования, а после утверждения планировки и к инфодням, посвященным ценной городской среде. Осведомленность жителей поднимет общественный интерес к этой теме и усилит осуществление целей тематической планировки, благодаря осознанной и умелой деятельности властей.

Тематическая планировка ценной городской среды дает основание для:

- Составления детальной планировки и строительных проектов
- Составления структурных планов и условий архитектурных конкурсов
- Решения спорных вопросов
- Ходатайства о денежных пособиях и поддержки проекта для реновации зданий и благоустройства внешнего пространства
- Ходатайства о том, чтобы необходимые для общественного или полуобщественного пользования земли перешли в муниципальное владение

Тематическая планировка является основой для заказа исследовательских работ и оценок экспертов:

- Инвентаризация неоклассической архитектуры в районе с ценной городской средой, составление экспертных оценок о техническом состоянии строений, составление информативного материала о реновации (книги, веб-страницы, филиал Центра устойчивой реновации<sup>11</sup> и т.д.);
- Дендрологические исследования озеленений, планы развития и программы по уходу;
- Исследования окружающей среды (качество воды, загрязнение воздуха, радоновая опасность в зданиях);
- Составление экспертной оценки об изменениях устья реки Сытке и уровне воды водохранилища;
- Составление тематической планировки транспорта и программ парковки.

При ликвидации гаражей городскому управлению следует найти альтернативные возможности для парковки машин жителей города и избежать возможных социальных проблем<sup>12</sup>.

При реализации тематической планировки следует учитывать внешние факторы, которые могут негативно повлиять на район планировки: опасность радона, влияние моря (береговые процессы); факторы, вызванные промышленным районом и т.д.<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> Задачей центра является консультации и обучение по теме, а также при необходимости продажа соответствующих строительных материалов. Целью центра также является и результативная работа по распространению информации среди владельцев домов, жителей и ремонтно-строительных фирм, чтобы ценный материал не был выброшен на свалку, а сдан в центр для дальнейшего использования. Такие центры есть уже в Таллинне, Тарту, Вильянди и Пайде.

<sup>12</sup> *Sillamäe 1940.-1950. aastate miljööväärtuslike hoonestusala teemaplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamine.* Aruanne 2008.a

<sup>13</sup> Там же



## **1.2. Методы осуществления тематической планировки**

### **1.2.1. Детальные планировки, необходимость и последовательность их составления**

Детальная планировка составляется в качестве основания для строительных действий и земельного пользования ближайших лет. Вся территория города Силламяэ, согласно Закону о планировании § 2, абзац 4, является районом, обязательным для составления детальной планировки. На основании установленной детальной планировки составляется строительный проект. Строительство должно производиться согласно строительному проекту и с разрешением на строительство, за исключением постройки малых строений.

При составлении детальной планировки в старой части города Силламяэ, рассматриваемой в данной тематической планировке, район планировки должен охватывать по меньшей мере один квартал, чтобы было возможно совокупно оценить, взвесить и рассмотреть составляющие одно целое ценности городской среды. Квартал рассматривается как одно целое, при этом учитываются установленные тематической планировкой условия охраны и пользования направлений развития города и окружающих кварталов, уличных пространств и ансамблей.

Составление детальной планировки является обязательным, если:

- изменяются целевое назначение и границы кадастровых единиц,
- изменяется деление земельного участка,
- изменяется право на застройку участка, в том числе разрешенная высота зданий, число зданий на участке, объем или строительная площадь (этажи крыш и пристройки),
- изменяется величина района застройки или его расположение на участке,
- планируется использование чердачных этажей.

В других случаях (напр., замена окон, дверей, покрытия крыш, покраска фасадов и др.) возможна деятельность без составления детальной планировки, но при этом обязательно иметь разрешение от местного самоуправления.

В тематической планировке обозначены важные районы города Силламяэ для составления детальной планировки:

- Прибрежная зона на отрезке улицы Сытке – пляж Приморского парка (зона отдыха и рекреации)
- Квартал Ранна – Вески (жилая и предпринимательская зона)
- Квартал улицы Сытке.

Организатором составления детальной планировки является Силламяэская горуправа, кто в основном является также заказчиком и финансистом. Силламяэская горуправа может заключить договор с лицом, заинтересованным в составлении детальной планировки, в котором определяются обязательства местного самоуправления и лица, заинтересованного в составлении детальной планировки при финансировании составления детальной планировки. Частноправовое лицо не должно быть составителем детальной планировки или заказчиком ее составления для района застройки с ценной городской средой на участках земли, взятых под охрану природы и памятников старины, и в случае, если составление детальной планировки не происходит соразмерно установленной общей планировке или тематической планировке.

### **1.2.2. Возможность составления структурных планов**

Чтобы обеспечить сохранение и восстановление общего вида ценной среды и определить развитие общественных дворов внутри кварталов (по возможности при согласии интересов), желательно составить структурный план квартала, уточняющий основы тематической планировки. Структурный план является основой для составления детальной планировки и действий, не требующих разрешения на строительство и благоустройство дворов. Как правило, структурный план составляется по инициативе и при помощи местного самоуправления. Структурный план может быть составлен в качестве эскиза детальной планировки и при необходимости возможно продолжить эту процедуру в качестве детальной планировки.

Структурный план составляется:

- При оформлении общественных пространств или крупных зеленых зон:
  - Ансамбль городской площади вместе с бульваром Мере (квартал 8)
  - Улица Кеск (жилая и предпринимательская зона),
  - Городской парк (зона отдыха и оздоровления; перед составлением детальной планировки следует организовать конкурс идей по архитектуре ландшафта - квартал 10)
- При переоформлении внутренних дворов (в том числе парковки и парковочные дома, реновирование вспомогательных зданий, снос и постройка новых, землепользование дворового участка и озеленений и основы благоустройства),
- Перед планировкой новых проездных путей,
- Перед планировкой масштабных комплексных работ по реновации и обновлению: замена труб, отстройка водно-дождевой системы и т.д.

Структурный план является фиксированным со стороны самоуправления пространственным видением для определения мест и характера планируемых элементов и действий. Структурный план является не юридическим, но содержательным документом для формирования единого понимания планирования и координации действий, чтобы все заинтересованные были по возможности заранее информированы о том, что, где и каким образом будет происходить.

Основным отличием структурного плана от детальной планировки является более простой порядок производства и как можно более понятная визуализация решений. **Структурный план при составлении детальной планировки является последним важным существенной основой, но до тех пор, пока его не утвердили как детальную планировку, на его основании нельзя выдвигать ограничения и он не может быть основанием для составления строительного проекта.**

В ходе составления структурного плана можно при необходимости начать составление детальной планировки.

### ***1.2.3. Паспорта внешней отделки зданий (фасадные паспорта)***

Паспорт внешней отделки зданий составляется для осуществления работ по реновации, для которых нет необходимости составлять строительный проект. Целью выдачи паспорта является придать ценность среде проживания, сохранить, благоустроить и освежить старые помещения, а также воодушевить владельцев благоустраивать свои дома и тем самым улучшать общий вид города.

Паспорт составляется по принципам, которые указывают прежде всего на близкие к оригиналу решения и совместимость с общей средой проживания. Паспортом определяется цветовое решение здания, отделочные материалы и условия для ограждающих деталей. В паспортах внешней отделки в числе прочего следует указать также место для рекламы и правила ее оформления.

Выдача паспорта происходит согласно порядку и форме, утвержденному Силламяэским городским управлением. Как правило, на основе паспорта по соответствующей договоренности можно купить необходимые для реновации здания материалы со скидкой и также получить другие льготы. Паспорт может самостоятельно и под свою ответственность составить архитектор с высшим образованием или проектировочная фирма, у которой есть договор с соответствующим ответственным специалистом.

### ***1.2.4. Проекты***

Строительство должно происходить согласно строительному проекту, составленному по учрежденной детальной планировке и на основе разрешения на строительство, за исключением строительства малых построек. Всевозможная строительная деятельность должна происходить согласованно с местным самоуправлением и с его письменного согласия.

У местного самоуправления есть право прежде чем дать письменное согласие, потребовать строительный проект, исходя из тематической планировки, из условий детальной планировки, из

рекомендаций структурного плана, из проектировочных условий и из архитектурных и дополнительных строительных условий постройки.

Строительный проект составляется согласно Закону о строительстве. В районах с ценной городской средой составление строительного проекта необходимо также для постройки пристроек, составляющих менее 30%. Согласие самоуправления в районе с ценной средой необходимо также для постройки вспомогательных зданий площадью менее 20 м и навесов. В строительных проектах в числе прочего следует указать также место и принципы оформления рекламы.

Для получения целостного решения уличного пространства уличный строительный проект должен рассматривать все пространство, связанное с данной улицей и ограниченное тематической планировкой, следовать ее условиям и учитывать условия прилегающих к улице кварталов.

### **1.3. Экономические возможности осуществления тематической планировки**

Средства для осуществления тематической планировки, касающегося общественного пространства, следует находить в основном в городском бюджете и пособиях; для содержания зданий и благоустройства дворов – в основном из собственных средств землевладельцев.

Тематическая планировка является аргументирующим начальным материалом при составлении финансовых проектов для районов застроек с ценной городской средой.

Ценность жилых пространств в районе с ценной городской средой может повыситься примерно на 20% при соблюдении условий. Общая расчетная продажная стоимость жилой площади в районе с ценной средой может превысить в размере 100 миллионов крон.

Например, продажная стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой площади в Силламяэ на сегодняшний день начинается с 6000 ЕЕК и заканчивается 12000 ЕЕК в случае отремонтированной квартиры, и нет особой разницы, находится ли квартира в районе с ценной городской средой или нет. В Таллинне разница составляет примерно 20%, при этом благоустроенные квартиры в районе с ценной средой дороже, чем такие же по величине благоустроенные квартиры за пределами уникального района.

Тематическая планировка должна побудить городских жителей, землевладельцев и городскую власть к сотрудничеству, при котором каждый вкладывает свои средства для сохранения культурного наследия. Например, жители должны устанавливать дорогие, но и качественные окна и подъездные двери; город должен делать затраты на целенаправленное развитие общественного внешнего пространства. При сотрудничестве обеих сторон должны быть проведены необходимые работы во дворах, на улицах, парковках и в озеленительной зоне.

Эти затраты необходимы для долговременного обеспечения качества и привлекательности среды проживания.