

Общая планировка города Нарвы  
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ,  
ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ  
ЦЕННОСТЬ; КОНКРЕТНЫЕ УСЛОВИЯ ИХ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Для публичной демонстрации: апрель 2024

(Неофициальный перевод)

## Оглавление

1 ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ СТАРОГО ГОРОДА, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ.....	3
2 ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ ТАЛЛИННСКОГО ШОССЕ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ.....	6
3 ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ УЛ. РАКВЕРЕ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ.....	8
4 ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ.....	10
5 ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ ЮХКЕНТАЛИ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ.....	14
6 ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ КРЕНГОЛЬМА, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ.....	18
7 ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ ЛОДОЧНЫХ ГАРАЖЕЙ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ.....	21
8 ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ САДОВЫХ ТОВАРИЩЕСТВ ЭНЕРГЕТИК-3 И ВЕСИЛИЙЛИА, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ.....	23
9 ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ ПО БЕРЕГАМ КАНАЛА ЛЮХИКЕ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ.....	24

## 1 ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ СТАРОГО ГОРОДА, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ

<p><b>Описание территории:</b></p>	<p>Многоквартирные дома постройки 1950-х годов в кварталах, ограниченных улицами Вестервалли, Койдула и Виру. В состав территории также входит группа многоквартирных домов, построенных по более позднему типовому проекту 1-317 вместе со зданиями по ул. Вестервалли 8, ул. Койдула 7 и 8.</p>
<p><b>Особенности застройки:</b></p>	<p>Расположенные по периметру, вдоль улиц, 3-х этажные жилые дома со скатными крышами и оштукатуренными фасадами большей частью построены в 1950-х годах (архитектура, схожая с довоенным представительным традиционным стилем второй половины 1930-х годов). Расположенные по периметру здания, построенные в 1960-х годах по типовому проекту 1-317 (архитектура во многом следует функционализму 1930-х годов), которые своей отделкой и планировкой гармонируют с кварталами более ранней постройки, на данной территории встречаются реже. Над входами зданий, построенных в 1950-х годах, есть барельефы с годом постройки. Кроме того, на данной территории также находятся 4 здания, построенные до 1940 года, которые вписываются в общую среду территории и обогащают ее. Своеобразными и уникальными с точки зрения истории градостроительства Нарвы являются застройка и двор участка по адресу Виру 18, где к зданию детского сада постройки 1950-х годов была добавлена пристройка в современном архитектурном стиле, обозначающая прежнюю линию улицы и объемы зданий, расположенных на том же месте, а на дворовой территории обозначено расположение бывших зданий и линий улиц.</p>
<p><b>Условия:</b></p>	<p>1. Сохранить физическую субстанцию зданий, объемы, деление фасада и линию свеса крыши на существующей высоте. Мансардный (чердачный) этаж можно строить в существующем объеме. Решение о возможности установки мансардных окон или слуховых окон принимается в каждом конкретном случае отдельно; добавление соответствующих в архитектурном плане слуховых окон, как правило, допустимо только в сторону двора с учетом общих пропорций и соседних зданий. Мансардные окна могут быть установлены в случае их архитектурной совместимости;</p>

решение о возможности их установки принимается в каждом конкретном случае отдельно.

2. Сохранить или при необходимости восстановить первоначальный архитектурный облик зданий на основе сохранившихся оригинальных деталей, архивных данных, аналогичных объектов того же архитектора и эпохи. Сохранить или при необходимости восстановить изначальный тип штукатурки фасада, свес крыши, декоративные детали фасада, оригинальные входные двери, навесы, профилированное штукатурное обрамление окон и прочие детали. При необходимости замены деталей они должны быть изготовлены из того же материала, быть того же размера и профиля. Недостающие детали следует восстановить в виде копий по образцу соответствующих подлинных аналогов.

3. Внутренняя планировка зданий может быть изменена, если это не повлияет на несущую способность и устойчивость конструкций, а также не исказит внешний вид здания.

4. Окна и двери должны соответствовать размерам, дизайну, распределению, профилям и направлениям открывания для данного здания. По возможности желательно реставрировать оригинальные окна и двери. Для существующих окон и наружных дверей, изготовленных из несоответствующих материалов (пластик, металл), также несоответствующего внешнего вида, следует составить план замены на соответствующие оригинальным материалам, архитектуре и дизайну. Сохранить характерное для здания расстояние окон и дверей от поверхности фасада, за исключением случаев, когда разрешено объемное утепление (см. пункт 5).

5. Разрешается объемное утепление фасадов зданий слоем утеплителя толщиной не более 100 мм, но предпочтительнее использовать термоштукатурку и краску. При объемном утеплении зданий должен быть сохранен характерный выступ цоколя, карнизного свеса и прочих архитектурных деталей. Элементы декора, которые необходимо демонтировать при объемном утеплении, должны быть восстановлены на фасаде в виде копий оригинальных элементов.

6. В качестве кровельного материала для зданий допускается – в зависимости от архитектуры здания – вальцованная жель или безасбестовый шифер. Оригинальные дымовые трубы следует

сохранить и отделать в соответствии с изначальным решением. При проектировании новых труб руководствоваться архитектурным обликом здания, взяв за образец форму и пропорции оригинальных труб.

7. При выборе цветовой гаммы зданий использовать традиционные типы красок. При выборе оттенка отдавать предпочтение цветовым тонам, характерным для времени строительства здания. Отделка домов терразитовой штукатуркой не допускается; при ремонте штукатурки или утеплении, – в случае изготовления новой терразитовой штукатурки следует использовать традиционные аналогичные материалы и рабочие приемы.

8. Технические устройства (например, воздушные тепловые насосы, спутниковые антенны, трубы turbo), как правило, на фасаде устанавливать не разрешается. Возможность их установки решается отдельно, исходя из архитектуры здания, дизайна фасада и местоположения в городском пространстве.

9. Солнечные панели, как правило, на крыше устанавливать не разрешается. Возможность их установки решается отдельно, исходя из архитектуры здания, дизайна фасада и местоположения в городском пространстве.

10. Рекламные вывески, таблички с именами и прочая инфографика своей формой, цветом и расположением не должны портить внешний вид улицы или здания и, в частности, не должны закрывать или визуально портить элементы декора здания.

11. При проектировании пристройки к зданиям следует отдавать предпочтение т. н. принципу контраста, при котором объем пристройки отличается от исторического здания, однако по объему, пропорциям и использованию материалов сочетается с историческим зданием. Не допускается строительство пристроек, имитирующих историческую архитектуру.

12. При проектировании нового здания на территории следует исходить из исторически сложившегося уличного пространства и расположения исторических зданий в городском пространстве.

13. Допускается снос утилитарных или малоценных зданий (напр., всевозможных подсобных зданий, гаражей). При их перестройке или реконструкции следует исходить из сложившихся на территории архитектурного облика и отделочных материалов.

	<p>Отделка их материалами, имитирующими оригинальные (напр., использование профилированного листа на фасаде) не разрешается. Решения относительно ремонта или замены окон и дверей подсобных зданий следует принимать комплексно, предусматривать использование оригинальных материалов, взяв за образец изначальный дизайн.</p> <p>14. Находящиеся на территории оригинальные и/или характерные для эпохи ценные малые формы и городскую мебель следует сохранить, а при необходимости привести в порядок.</p>
<b>Отдельные объекты:</b>	Условия по Койдула 8 и Вестервалли 2а приведены в Приложении 2.

## 2 ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ ТАЛЛИННСКОГО ШОССЕ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ

<b>Описание территории:</b>	Вдоль Таллиннского шоссе и ул. Энергия расположены построенные в 1960-е годы по типовому проекту 1-317 здания с магазинами, построенными по типовому проекту того же периода, а также с постмодернистским высотным жилым зданием, построенным по специальному проекту.
<b>Особенности застройки:</b>	Здания расположены напротив друг друга, по обе стороны Таллиннского шоссе. Здания располагаются на основе т. н. свободной планировки, при которой они построены не вдоль улицы по периметру, а в данном случае – впритык к улице, при этом ряд домов на северной стороне расположен под небольшим углом к улице. В таком виде данное планировочное решение иллюстрирует распространенную в то время идею при застройке новых кварталов т. н. города-парка, а с учетом массового использования типового проекта, довольно распространенного в то время, является хорошим примером характерных для эпохи градостроительных устремлений и понимания новой, комфортной для человека городской среды. Также, что является характерным для того периода, здания отделены от шумной улицы многополосными просторными аллеями и широкими тротуарами. Кроме того, на восточной окраине территории, по периметру улицы Энергия стоят два жилых здания той же серии с

сервисными помещениями, с расположенными по бокам двумя характерными для того времени типичными зданиями магазинов, образуя деловой, характерный для того времени торговый центр на одной из главных улиц города. В конце северной части улицы Энергия, если смотреть со стороны Таллиннского шоссе, находится высотное жилое здание с сервисными помещениями.

**Условия:**

1. Сохранить физическую субстанцию зданий, объемы, деление фасадов и линию карниза и конька крыши на существующей высоте.
2. Сохранить или при необходимости восстановить изначальный архитектурный облик зданий. Сохранить или при необходимости восстановить исходное решение по карнизу, входные двери и навесы.
3. Внутренняя планировка зданий может быть изменена, если это не повлияет на несущую способность и устойчивость конструкций, а также не исказит внешний вид здания.
4. Окна и двери должны соответствовать размерам, дизайну, распределению, профилям и направлениям открывания для данного здания. По возможности желательно реставрировать оригинальные окна и двери. Существующие, с несоответствующим распределением и неподходящим внешним видом окна и наружные двери следует в общей случае заменить на окна и двери (предпочтительно из оригинальных материалов), подходящие в архитектурном плане.
5. Разрешается объемное утепление фасадов зданий слоем утеплителя толщиной не более 150 мм, однако предпочтительнее использовать термштукатурку и краску. При объемном утеплении зданий должен быть сохранен характерный выступ цоколя, карнизного свеса и прочих архитектурных деталей. На зданиях с выполненным из кирпича разного цвета декоративным дизайном, восстановить его на прежнем месте и в прежних размерах поверх слоя штукатурки, нанесенной на утепление.
6. В качестве кровельного материала для зданий допускается вальцованная жель или безасбестовая фиброцементная плита в соответствии с архитектурой здания, а для зданий по ул. Энергия 2а, Таллиннское шоссе 12 и 16 – рулонный материал. Сохранять

объем, пропорции и расположение дымовых труб на крыше в соответствии с изначальным решением.

7. В цветовой гамме зданий следует использовать традиционные цветовые типы и оттенки, сочетающиеся с соседними зданиями.

8. Технические устройства (например, воздушные тепловые насосы, спутниковые антенны, трубы turbo), как правило, на фасаде устанавливать не разрешается. Возможность их установки решается отдельно, исходя из архитектуры здания, дизайна фасада и местоположения в городском пространстве.

9. Солнечные панели, как правило, на крыше устанавливать не разрешается. Возможность их установки решается отдельно, исходя из архитектуры здания, дизайна фасада и местоположения в городском пространстве.

10. Рекламные вывески, таблички с именами и другая инфографика не должны портить внешний вид улицы или здания своей формой, цветом и местоположением.

11. Находящиеся на территории оригинальные и/или характерные для эпохи ценные малые формы и городскую мебель следует сохранить, а при необходимости привести в порядок.

12. Сохранить перед зданиями по ул. Энергия 1 и 2 ограниченные стеной, отделанные со стороны улицы плитняком платформы, вместе с отделанной плитняком стеной, лестницей и полосой зеленых насаждений.

13. Сохранить витрины сервисных помещений по ул. Энергия 1 и 2 в изначальном размере и стиле. Запрещается заделывать наглухо окна, а также перестраивать их, чтобы уменьшить в размере. Навесы над витринами следует сохранить, а при приведении их в порядок сделать максимально похожими на оригинальные как по дизайну, так и материалам.

### 3 ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ УЛ. РАКВЕРЕ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ

#### Описание территории:

Жилой квартал ул. Раквере 20, 20а, 20b, 20с, построенный во 2-й половине 1980-х годов. Многоквартирные дома, спроектированные по специальному постмодернистскому

	<p>проекту, расположены в квартале по периметру, образуя между зданиями внутренние дворы.</p>
<p><b>Особенности застройки:</b></p>	<p>В эпоху постмодернизма для достижения разнообразия избегали типовых проектов и использовали специальные архитектурные решения. Фасады украшены разнообразным декором и прочими объемными элементами.</p>
<p><b>Условия:</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Сохранить физическую субстанцию зданий, объемы, деление фасада и парапеты крыш на существующей высоте. Строительство более высоких зданий запрещено.</li> <li>2. Сохранить или при необходимости восстановить первоначальный архитектурный облик зданий на основе сохранившихся первоначальных решений и архивных данных. Сохранить или при необходимости восстановить элементы декора фасада. При необходимости замены элементов их следует отделать таким же материалом, изготовить в таких же размерах и с теми же пропорциями.</li> <li>3. Внутренняя планировка зданий может быть изменена, если это не повлияет на несущую способность и устойчивость конструкций, а также не исказит внешний вид здания.</li> <li>4. Окна и двери должны соответствовать размерам, дизайну, распределению, профилям и направлениям открывания для данного здания. Запланировать замену существующих, с несоответствующим распределением и неподходящим внешним видом окон и наружных дверей на окна и двери с дизайном и распределением, соответствующими в архитектурном плане.</li> <li>5. Допускается утепление фасадов зданий слоем утеплителя максимально 150 мм, но предпочтительнее использовать термоштукатурку и краску. При объемном утеплении зданий должны сохраняться характерные выступы и пропорции цоколя и декоративных деталей. Элементы декора, которые необходимо демонтировать при объемном утеплении, должны быть восстановлены на фасаде в виде копий оригинальных элементов.</li> <li>6. Строительство двускатных крыш на зданиях запрещено.</li> <li>7. При выборе цветовой гаммы зданий следует использовать традиционные типы красок. При выборе оттенка отдавать</li> </ol>

предпочтение цветовым тонам, характерным для времени строительства здания.

8. Технические устройства (например, воздушные тепловые насосы, спутниковые антенны, трубы turbo), как правило, на фасаде устанавливать не разрешается. Возможность их установки решается отдельно, исходя из архитектуры здания, дизайна фасада и местоположения в городском пространстве.

9. Запрещается устанавливать на крышах зданий солнечные батареи.

10. Рекламные вывески, таблички с именами и прочая инфографика своей формой, цветом и расположением не должны портить внешний вид улицы, двора или зданий, прежде всего они не должны закрывать или визуальнo портить элементы декора здания.

11. При проектировании нового здания на территории или в ее окрестностях следует исходить из исторически сложившейся градостроительной ситуации и расположения исторических зданий в городском пространстве.

12. Находящиеся на территории оригинальные и/или характерные для эпохи ценные малые формы и городскую мебель следует сохранить, а при необходимости привести в порядок.

#### 4 ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ

##### Описание территории:

Территория застройки центральной части города, представляющая культурно- историческую ценность, на которой расположены комплексы зданий, построенные главным образом во 2-й половине 1940-х годов и в 1950-х годах на участках между Таллиннским шоссе, ул. Кереса и Энергия, на Петровской площади и в ее окрестностях, а также в южной части ул. Пушкина. Кроме того, в данном районе есть ряд зданий, построенных до 1940 года, а одной из главных визуальных достопримечательностей города является жилой дом с водонапорной башней (ул. Пушкина 20). Кроме того, на территории сохранились 2 деревянных дома бывшего пригорода

	<p>Пеэтри, построенных до 1940 года, подобных которым в Нарве осталось лишь несколько (см. также ценный в культурно-историческом плане район Юхкентали).</p>
<p><b>Особенности застройки:</b></p>	<p>Речь идет о послевоенной застройке в центральной части города, почти полностью разрушенного во время 2-й Мировой войны, которая, в соответствии со сталинским периодом ее постройки, имеет подчеркнута представительный вид и ряд урбанистических черт. Большая часть зданий построена по специальным проектам, что делает этот район городским пространством с разнообразным и представительным обликом. Застройка в начале Таллиннского шоссе и улицы Кереса относится к постсталинскому периоду, и выполнена по типовым проектам, что придает ей цельность, благодаря чему она воспринимается как отдельный слой в городском пространстве. Территория украшена характерными для того периода аллеями, и несколькими историческими парками, которые хорошо сочетаются с застройкой.</p>
<p><b>Условия:</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Сохранить физическую субстанцию зданий, объемы, деление фасада и линию свеса крыши на существующей высоте. Мансардный (чердачный) этаж можно строить в существующем объеме. В исключительных случаях разрешается сделать выше конек крыши; в этом случае решение принимается, исходя из архитектуры здания, существующего ската крыши и расположенных по соседству зданий. Решение о возможности установки мансардных окон или слуховых окон принимается в каждом конкретном случае отдельно; добавление соответствующих в архитектурном плане слуховых окон, как правило, допустимо только в сторону двора с учетом общих пропорций и соседних зданий. Мансардные окна могут быть установлены в случае их архитектурной совместимости; решение о возможности их установки принимается в каждом конкретном случае отдельно.</li> <li>2. Сохранить или при необходимости восстановить первоначальный архитектурный облик зданий на основе сохранившихся оригинальных деталей, архивных данных, аналогичных объектов того же архитектора и эпохи. Сохранить или при необходимости восстановить изначальный тип штукатурки фасада, карниз крыши, декоративные детали фасада,</li> </ol>

оригинальные входные двери, навесы, балконы и ограждения балконов, а также прочие детали. При необходимости замены деталей они должны быть изготовлены из того же материала, быть того же размера и профиля. Недостающие детали следует восстановить в виде копий по образцу соответствующих подлинных аналогов.

3. Внутренняя планировка зданий может быть изменена, если это не повлияет на несущую способность и устойчивость конструкций, а также не исказит внешний вид здания.

4. Окна и двери должны соответствовать размерам, дизайну, распределению, профилям и направлениям открывания для данного здания. По возможности желательно реставрировать оригинальные окна и двери. Для существующих окон и наружных дверей, изготовленных из несоответствующих материалов (пластик, металл), также несоответствующего внешнего вида, следует составить план замены на соответствующие оригинальным материалам, архитектуре и дизайну. Сохранить характерное для здания расстояние окон и дверей от поверхности фасада, за исключением случаев, когда разрешено объемное утепление (см. пункт 5).

5. Объемное утепление фасадов зданий на ул. Пушкина, Мальми и на Петровской площади не разрешается. При утеплении разрешается использовать термштукатурку и краски. Допускается объемное утепление фасадов зданий на Таллиннском шоссе и ул. Кереса слоем изоляции толщиной не более 100 мм; однако предпочтительнее использовать для упомянутых зданий термштукатурку и краску. При объемном утеплении зданий должен быть сохранен характерный выступ цоколя, карнизного свеса и прочих архитектурных деталей. Элементы декора, которые необходимо демонтировать при объемном утеплении, должны быть восстановлены на фасаде в виде копий оригинальных элементов.

6. В качестве кровельного материала для зданий допускается – в зависимости от архитектуры здания – вальцованная жель или безасбестовый шифер. Оригинальные дымовые трубы следует сохранить и отделать в соответствии с изначальным решением. При проектировании новых труб руководствоваться архитектурным обликом здания, взяв за образец форму и пропорции оригинальных труб.

7. При выборе цветовой гаммы зданий следует использовать традиционные типы красок. При выборе оттенка отдавать предпочтение цветовым тонам, характерным для времени строительства здания. Отделка домов терразитовой штукатуркой не допускается; при ремонте штукатурки или утеплении, – в случае изготовления новой терразитовой штукатурки следует использовать традиционные аналогичные материалы и рабочие приемы.

8. Технические устройства (например, воздушные тепловые насосы, спутниковые антенны, трубы turbo), как правило, на фасаде устанавливаются не разрешается. Возможность их установки решается отдельно, исходя из архитектуры здания, дизайна фасада и местоположения в городском пространстве.

9. Солнечные панели, как правило, на крыше устанавливаются не разрешается. Возможность их установки решается отдельно, исходя из архитектуры здания, дизайна фасада и местоположения в городском пространстве.

10. Рекламные вывески, таблички с именами и прочая инфографика своей формой, цветом и расположением не должны портить внешний вид улицы, общественной площади или здания, прежде всего, они не должны закрывать или визуально портить элементы декора здания.

11. При проектировании пристройки к зданиям следует отдавать предпочтение т. н. принципу контраста, при котором объем пристройки отличается от исторического здания, однако по объему, пропорциям и использованию материалов сочетается с историческим зданием. Не допускается строительство пристроек, имитирующих историческую архитектуру.

12. При проектировании нового здания на данной территории следует исходить из исторически сложившегося уличного пространства и расположения исторических зданий в городском пространстве.

13. Разрешается снос утилитарных или малоценных зданий (например, всевозможных подсобных построек, гаражей и здания на ул. Мальми 8). При их перестройке или реконструкции следует исходить из сложившихся на территории архитектурного облика и отделочных материалов. Отделка их материалами, имитирующими оригинальные (напр., использование

профилированного листа на фасаде) не разрешается. Решения относительно ремонта или замены окон и дверей подсобных зданий следует принимать комплексно, предусматривать использование оригинальных материалов, взяв за образец изначальный дизайн.

14. Находящиеся на территории оригинальные и/или характерные для эпохи ценные малые формы и городскую мебель следует сохранить, а при необходимости привести в порядок.

**Отдельные объекты:**

Условия по Таллиннскому шоссе 6В и 10А, А. Пушкина 20, Тулевику 6 и 6А, а также Петровской площади 1 приведены в Приложении 2.

## 5 ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ ЮХКЕНТАЛИ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ

**Описание территории:**

Охватывает восточную часть исторической деревянной застройки Юхкентали между центром города и железной дорогой. С севера и востока территория граничит с живописным природным каньоном реки Нарвы (известным как Йоаорг), с юга – с железной дорогой (кроме находящихся около железнодорожной дороги утилитарных зданий), с запада – с участками недвижимости на западной стороне улицы 1 Мая. В центре территории возвышается Александровская церковь – достопримечательность этого городского района и один из символов города.

**Особенности застройки:**

Речь идет о районе Нарвы с разнообразной и многослойной застройкой, в котором представлена архитектура в стилях историзма, сталинизма и модернизма. В значительной степени сохранились оригинальные – времен планирования (вторая половина 19 века) – уличная сеть и многочисленные здания, построенные до 1940 года. В дополнение к вышесказанному, территория застроена зданиями, построенными в основном в 1950-е и 1960-е годы, а также отдельными, более поздними строениями. Застройка в основном периметральная; застройка в разных наслоениях в целом соответствует друг другу по масштабу

и учитывает соседние здания. Важной визуальной доминантой на территории является возвышающаяся в центре, ценная в архитектурном плане Александровская церковь; южную часть территории делает выразительным вокзал с парком перед ним. В нескольких местах есть потенциал для восстановления утраченных участков улиц.

**Условия:**

1. Сохранить физическую субстанцию, объемы, деление фасада и линию карниза на существующей высоте зданий по адресам: ул. Юхкентали 1, 3, 5, 9, 14; ул. Раудсилла 5, 6, 8; ул. Кирику 3, 6, 8, ул. 1 Мая 7; ул. Вайвара 2, 7, 9, ул. И. Графова 21 и ул. Ваксали 19. Мансардный (чердачный) этаж можно строить в существующем объеме. В исключительных случаях разрешается сделать выше конек крыши; в этом случае решение принимается, исходя из архитектуры здания, существующего ската крыши и расположенных по соседству зданий. Решение о возможности установки мансардных окон или слуховых окон принимается в каждом конкретном случае отдельно; добавление соответствующих в архитектурном плане слуховых окон, как правило, допустимо только в сторону двора с учетом общих пропорций и соседних зданий. Мансардные окна могут быть установлены в случае их архитектурной совместимости; решение о возможности их установки принимается в каждом конкретном случае отдельно.

2. Сохранить или при необходимости восстановить оригинальный архитектурный внешний вид зданий, указанный в пункте 1, исходя из сохранившихся оригинальных деталей, архивных данных, аналогов того же архитектора и эпохи. Сохранить или при необходимости восстановить изначальный тип штукатурки фасада, карниз крыши, декоративные детали фасада, оригинальные входные двери, навесы, балконы и ограждения балконов, а также прочие детали. При необходимости замены деталей они должны быть изготовлены из того же материала, быть того же размера и профиля. Недостающие детали следует восстановить в виде копий по образцу соответствующих подлинных аналогов.

3. Внутренняя планировка зданий может быть изменена, если это не повлияет на несущую способность и устойчивость конструкций, а также не исказит внешний вид здания.

4. Указанные в пункте 1 двери и окна допускаются с размерами, дизайном, распределением, профилями и направлениями открывания, соответствующими зданию. По возможности желательно реставрировать оригинальные окна и двери. Для существующих окон и наружных дверей, изготовленных из несоответствующих материалов (пластик, металл), также несоответствующего внешнего вида, следует составить план замены на соответствующие оригинальным материалам, архитектуре и дизайну. Сохранить характерное для здания расстояние окон и дверей от поверхности фасада, за исключением случаев, когда разрешено объемное утепление (см. пункт 5).

5. Объемное утепление фасадов зданий по адресу: ул. Юхкентали 5, ул. Кирику 3, ул. Раудсилла 5; ул. Вайвара 7; ул. И. Графова 21 (ранее часть здания с четырехскатной крышей) и ул. Ваксали 19 не разрешается. При утеплении разрешается использовать термоштукатурку и краски. Фасады прочих зданий, упомянутых в пункте 1, разрешено объемно утеплить слоем изоляции толщиной не более 100 мм, хотя предпочтительнее использовать также для упомянутых зданий термоштукатурку и краску. Остальные здания, не упомянутые в перечне зданий пункта 1, но расположенные на той же территории, разрешается утеплять слоем изоляции толщиной не более 150 мм. При объемном утеплении зданий должен быть сохранен характерный выступ цоколя, карнизного свеса и прочих архитектурных деталей. Элементы декора, которые необходимо демонтировать при объемном утеплении, должны быть восстановлены на фасаде в виде копий оригинальных элементов.

6. В качестве кровельного материала для зданий допускается – в зависимости от архитектуры здания – вальцованная жельсть или безасбестовый шифер. для зданий на ул. 1 Мая 7, ул. Вайвара 7, ул. И. Графова 21 и ул. Кирику 3 разрешается также керамический камень. Оригинальные дымовые трубы следует сохранить и отделать в соответствии с изначальным решением. При проектировании новых труб руководствоваться архитектурным обликом здания, взяв за образец форму и пропорции оригинальных труб.

7. При выборе цветовой гаммы зданий следует использовать традиционные типы красок. При выборе оттенка отдавать

предпочтение цветовым тонам, характерным для времени строительства здания.

8. Технические устройства (например, воздушные тепловые насосы, спутниковые антенны, трубы turbo), как правило, на фасаде устанавливаться не разрешается. Возможность их установки решается отдельно, исходя из архитектуры здания, дизайна фасада и местоположения в городском пространстве.

9. Солнечные панели, как правило, на крыше устанавливаться не разрешается. Возможность их установки решается отдельно, исходя из архитектуры здания, дизайна фасада и местоположения в городском пространстве.

10. Рекламные вывески, таблички с именами и прочая инфографика своей формой, цветом и расположением не должны портить внешний вид улицы, общественной площади или здания, прежде всего, они не должны закрывать или визуально портить элементы декора здания.

11. При проектировании пристройки к зданиям следует отдавать предпочтение т. н. принципу контраста, при котором объем пристройки отличается от исторического здания, однако по объему, пропорциям и использованию материалов сочетается с историческим зданием. Не допускается строительство пристроек, имитирующих историческую архитектуру.

12. При проектировании нового здания на данной территории следует исходить из исторически сложившегося уличного пространства и расположения исторических зданий в городском пространстве.

13. Допускается снос утилитарных или малоценных зданий (напр., всевозможных подсобных зданий, гаражей). При их перестройке или реконструкции следует исходить из сложившихся на территории архитектурного облика и отделочных материалов. Отделка их материалами, имитирующими оригинальные (напр., использование профилированного листа на фасаде) не разрешается. Решения относительно ремонта или замены окон и дверей подсобных зданий следует принимать комплексно, предусматривать использование оригинальных материалов, взяв за образец изначальный дизайн.

	14. Находящиеся на территории оригинальные и/или характерные для эпохи ценные малые формы и городскую мебель следует сохранить, а при необходимости привести в порядок.
<b>Отдельные объекты:</b>	Условия по ул. Раудсилла 3 и ул. Юхкентали 7 указаны в Приложении 2.

## 6 ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ КРЕНГОЛЬМА, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ

<b>Описание территории:</b>	В основном застройка времен сталинского ампира в северной и восточной частях района Кренгольма. Ярким примером построенного в 1950-х годах в стиле сталинского ампира является жилой квартал между улицами Кренгольми, Василия Герасимова, ул. Кооли пыйк и ул. Хайгла, дом культуры им. Герасимова с парком, а также застройка вокруг улицы Йоала. Дом культуры (ул. Йоала 8) – пример единственного в Эстонии здания, построенного по типовому проекту, часто использовавшегося на территории Советского Союза. Его уникальность для Эстонии делает данный дом культуры выдающимся сооружением, отражающим особенности своего времени. В районе улицы Йоала сохранилось представляющее культурно-историческую ценность здание – Кренгольмский народный дом, – построенное в начале 20 века, использовавшееся в дальнейшем в качестве здания рынка (адрес: ул. Калда 1).
<b>Особенности застройки:</b>	Представительный выбор архитектуры, типичной для эпохи сталинизма, с образцами как крупных общественных зданий, так и жилых домов, характерных для небольших городов. Дома на улицах Йоала и Коэе украшены характерными для той эпохи богатыми элементами декора. Здания расположены периметрально, что делает этот район хорошим примером принципов планирования того времени. Данное сталинское наложение хорошо сочетается с исторической застройкой времен царизма, расположенной в том же районе. Характерной чертой территории являются аллеи, а застройку удачно дополняет

представительный парк Йоала вместе с расположенным в его центре домом культуры и близлежащим зданием школы.

**Условия:**

1. Сохранить физическую субстанцию зданий, объемы, деление фасада и линию свеса крыши на существующей высоте. Мансардный (чердачный) этаж можно строить в существующем объеме. В исключительных случаях разрешается сделать выше конек крыши; в этом случае решение принимается, исходя из архитектуры здания, существующего ската крыши и расположенных по соседству зданий. Решение о возможности установки мансардных окон или слуховых окон принимается в каждом конкретном случае отдельно; добавление соответствующих в архитектурном плане слуховых окон, как правило, допустимо только в сторону двора с учетом общих пропорций и соседних зданий. Мансардные окна могут быть установлены в случае их архитектурной совместимости; решение о возможности их установки принимается в каждом конкретном случае отдельно.

2. Сохранить или при необходимости восстановить первоначальный архитектурный облик зданий на основе сохранившихся оригинальных деталей, архивных данных, аналогичных объектов того же архитектора и эпохи. Сохранить или при необходимости восстановить изначальный тип штукатурки фасада, карниз крыши, декоративные детали фасада, оригинальные входные двери, навесы, балконы и ограждения балконов, а также прочие детали. При необходимости замены деталей они должны быть изготовлены из того же материала, быть того же размера и профиля. Недостающие детали следует восстановить в виде копий по образцу соответствующих подлинных аналогов.

3. Внутренняя планировка зданий может быть изменена, если это не повлияет на несущую способность и устойчивость конструкций, а также не исказит внешний вид здания.

4. Окна и двери должны соответствовать размерам, дизайну, распределению, профилям и направлениям открывания для данного здания. По возможности желательно реставрировать оригинальные окна и двери. Для существующих окон и наружных дверей, изготовленных из несоответствующих материалов (пластик, металл), также несоответствующего внешнего вида,

следует составить план замены на соответствующие оригинальным материалам, архитектуре и дизайну. Сохранить характерное для здания расстояние окон и дверей от поверхности фасада, за исключением случаев, когда разрешено объемное утепление (см. пункт 5).

5. Объемное утепление фасадов зданий на улицах Йоала и Козе запрещено. При утеплении разрешается использовать термоштукатурку и краски. Разрешается утеплять фасады зданий на улицах Хайгла, Герасимова и Кооли слоем утеплителя толщиной не более 100 мм, однако предпочтительнее использовать для упомянутых зданий термоштукатурку и краску. При объемном утеплении зданий должен быть сохранен характерный выступ цоколя, карнизного свеса и прочих архитектурных деталей. Элементы декора, которые необходимо демонтировать при объемном утеплении, должны быть восстановлены на фасаде в виде копий оригинальных элементов.

6. В качестве кровельного материала для зданий допускается – в зависимости от архитектуры здания – вальцованная жель или безасбестовый шифер. Оригинальные дымовые трубы следует сохранить и отделать в соответствии с изначальным решением. При проектировании новых труб руководствоваться архитектурным обликом здания, взяв за образец форму и пропорции оригинальных труб.

7. При выборе цветовой гаммы зданий следует использовать традиционные типы красок. При выборе оттенка отдавать предпочтение цветовым тонам, характерным для времени строительства здания.

8. Технические устройства (например, воздушные тепловые насосы, спутниковые антенны, трубы turbo), как правило, на фасаде устанавливать не разрешается. Возможность их установки решается отдельно, исходя из архитектуры здания, дизайна фасада и местоположения в городском пространстве.

9. Солнечные панели, как правило, на крыше устанавливать не разрешается. Возможность их установки решается отдельно, исходя из архитектуры здания, дизайна фасада и местоположения в городском пространстве.

10. Рекламные вывески, таблички с именами и прочая инфографика своей формой, цветом и расположением не должны

портить внешний вид улицы, общественной площади или здания, прежде всего, они не должны закрывать или визуально портить элементы декора здания.

11. При проектировании пристройки к зданиям следует отдавать предпочтение т. н. принципу контраста, при котором объем пристройки отличается от исторического здания, однако по объему, пропорциям и использованию материалов сочетается с историческим зданием. Не допускается строительство пристроек, имитирующих историческую архитектуру.

12. При проектировании нового здания на данной территории следует исходить из исторически сложившегося уличного пространства и расположения исторических зданий в городском пространстве.

13. Допускается снос утилитарных или малоценных зданий (напр., всевозможных подсобных зданий, гаражей). При их перестройке или реконструкции следует исходить из сложившихся на территории архитектурного облика и отделочных материалов. Отделка их материалами, имитирующими оригинальные (напр., использование профилированного листа на фасаде) не разрешается. Решения относительно ремонта или замены окон и дверей подсобных зданий следует принимать комплексно, предусматривать использование оригинальных материалов, взяв за образец изначальный дизайн.

14. Находящиеся на территории оригинальные и/или характерные для эпохи ценные малые формы и городскую мебель следует сохранить, а при необходимости привести в порядок.

**Отдельные  
объекты:**

Условия относительно зданий Йоала 9 и В. Герасимова 2 указаны в Приложении 2.

## 7 ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ ЛОДОЧНЫХ ГАРАЖЕЙ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ

**Описание  
территории:**

Район с одноэтажными гаражами для лодок в северо-восточной части района Кулгу. Гаражи начали строить в начале 1960 годов; гаражи обрамлены каналами между боксами, построенными бок

	<p>о бок. Боксы образуют продолговатые массивы длиной до 300 м. Обычно перед боксами расположены причалы для лодок; зачастую между каналом и боксами обустроены зоны отдыха со стационарными столами и стульями. Весь комплекс огорожен сеткой. Около главных ворот также находится двухэтажное административное здание. Каналы соединяются с приточным каналом Балтийской тепловой электростанции, который, в свою очередь, выходит из водохранилища. Каналы также могут использоваться плавсредствами с небольшой осадкой.</p>
<p><b>Особенности застройки:</b></p>	<p>Гаражные боксы, построенные бок о бок, образуют длинные цепочки вдоль каналов, заполненных водой. Цепочки гаражных боксов у воды создают своеобразный, неповторимый облик этого места. Небольшие боксы и предназначены для хранения лодок; единственными проемами боксов являются обращенные к каналу ворота, которые образуют визуальный ритм. Лодочные причалы и мебель перед боксами местного стиля, так же, как и внешний вид многих боксов.</p>
<p><b>Условия:</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Сохранить существующую сеть каналов.</li> <li>2. Сохранить существующие параметры каналов, т.е. их длину и ширину.</li> <li>3. Обеспечить ситуацию, исключающую зарастание каналов.</li> <li>4. Сохранить существующие лодочные гаражи. При проектировании новых гаражей руководствоваться габаритами существующих гаражей, а в качестве их местонахождения отдавать предпочтение местоположениям снесенных гаражей.</li> <li>5. Сохранить продолговатый объем цепочек боксов.</li> <li>6. Сохранить существующую высоту боксов; пристраивать к боксам 2-й этаж запрещается.</li> <li>7. Двери боксов должны быть из непрозрачного материала. При желании установить в лодочном гараже стеклянную дверь, ее можно установить в качестве внутренней, расположенной за внешней из непрозрачного материала.</li> <li>8. Ограждение участка должно быть из прозрачного материала.</li> </ol>

9. Сохранить визуальный дизайн главных ворот и вывеску над воротами с названием организации, основавшей гаражный кооператив.

## 8 ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ САДОВЫХ ТОВАРИЩЕСТВ ЭНЕРГЕТИК-3 И ВЕСИЛИЙЛИА, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ

<p><b>Описание территории:</b></p>	<p>Застроенный садовыми домиками участок в западной части района Кулгу. Между земельными участками и зданиями проходят заполненные водой каналы, соединенные с водохранилищем. Каналы также используются плавсредствами с небольшой осадкой. Застройка осуществлена в основном в 1970-х и 1980-х годах, причем внешний вид застройки и зеленых насаждений с самого начала был местным, а его формирование и изменения продолжают по сей день. В центре территории, на берегу канала также расположено несколько лодочных гаражей.</p>
<p><b>Особенности застройки:</b></p>	<p>Садовые участки и обустроенные по берегам заводей канала садовые участки образуют своеобразное сообщество искусственной и природной среды. Помимо каналов, между участками и садовыми домиками пролегают улицы, доступные для наземных транспортных средств, вследствие чего речь идет об уникальном и разнообразном ландшафте, по которому можно передвигаться как на лодке, так и на автомобиле. Своеобразие облику территории придает также несимметричность планировки и местный характер застройки.</p>
<p><b>Условия:</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Сохранить существующую сеть каналов.</li> <li>2. Сохранить существующие параметры каналов, т.е. их длину и ширину.</li> <li>3. Обеспечить ситуацию, исключаящую зарастание каналов.</li> <li>4. Максимальная высота построек не должна превышать 7,5 м.</li> </ol>

## 9 ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ ПО БЕРЕГАМ КАНАЛА ЛЮХИКЕ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКУЮ ЦЕННОСТЬ

<p><b>Описание территории:</b></p>	<p>Район лодочных гаражей, обустроенных жилыми помещениями, расположенный на западной окраине городского района Кулгу. Застройка осуществлена в основном в 1980-х и 1990-х годах, причем внешний вид застройки и зеленых насаждений изначально был местным, при этом их формирование и изменения продолжаются в настоящее время. Лодочные гаражи по берегам канала Люхике образуют несколько расположенных бок о бок друг к другу продолговатых массивов зданий, окаймляющих восточный край канала на протяжении примерно 1 км. У подавляющего большинства боксов есть надстроенный 2-й этаж, на котором обычно располагаются жилые помещения. Со стороны канала подавляющее большинство боксов оформлено выступающими консольными или установленными на столбах балконами разных размеров и конструкций. Во многих случаях между каналом и боксами расположены зоны отдыха со стационарными столами, стульями и принадлежностями для гриля. Над водным зеркалом канала расположены многочисленные лодочные причалы и мостики для плавания. Канал Люхике является приточным каналом Балтийской тепловой электростанции и связан с водохранилищем. Канал до электростанции может использоваться маломерными плавсредствами. Канал также используется для купания.</p>
<p><b>Особенности застройки:</b></p>	<p>Построенные бок о бок друг к другу гаражные боксы с надстроенным над ними 2-м этажом образуют несколько длинных рядов зданий у заполненного водой канала, которые вместе с разноликой отделкой, а также местами сильно выступающими балконами, образуют уникальное и разнообразное сообщество по берегам водного зеркала. Лодочные причалы и мебель перед боксами, а также сами лодочные боксы в местном стиле также добавляют ценности.</p>
<p><b>Условия:</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Сохранить канал Люхике.</li> <li>2. Сохранить существующие параметры канала Люхике – его длину и ширину.</li> <li>3. Не допустить зарастание канала Люхике.</li> </ol>

4. Сохранить существующие лодочные гаражи вместе с надстроенным 2-м этажом. При проектировании новых гаражей руководствоваться габаритами существующих гаражей, а в качестве их местонахождения отдавать предпочтение местоположениям снесенных гаражей.
5. Сохранить продолговатый объем цепочек боксов.
6. Сохранить балконы боксов со стороны канала.
7. Высота строений не должна превышать 10 м.
8. На территории, расположенной восточнее цепочки боксов, в настоящее время используемой под приусадебные участки, строительство жилых домов не разрешается.