

Российская Федерация Калининградская область

**НИКОРПРОЕКТ**  
архитектурное бюро

236039 Калининград, Ленинский пр. 109А, тел./факс (4012) 630-100, 630-200

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ ПРОСП. МОСКОВСКИЙ - РУЧЕЙ ВОСТОЧНЫЙ - ТЕРРИТОРИЯ СНТ «ЧАЙКА» - УЛ. БАЖЕНОВА - ТЕРРИТОРИЯ СНТ «ЗАРЯ» - УЛ. ЯЛТИНСКАЯ - ЭСТАКАДА «ВОСТОЧНАЯ» В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

**ТОМ I**  
**ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**



г. Калининград, 2016 г.

## ООО "Никор Проект"

236039 г. Калининград, Ленинский пр., 109А тел./факс (4012) 630-100, (4012) 630-200  
Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ  
от 23 сентября 2014 г. № 0134.05-2010-3907024111-П-110

**Заказчик: ООО «Феникс МВВ»**

# **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ ПРОСП. МОСКОВСКИЙ - РУЧЕЙ ВОСТОЧНЫЙ - ТЕРРИТОРИЯ СНТ «ЧАЙКА» - УЛ. БАЖЕНОВА - ТЕРРИТОРИЯ СНТ «ЗАРЯ» - УЛ. ЯЛТИНСКАЯ - ЭСТАКАДА «ВОСТОЧНАЯ» В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

## **ТОМ I** **ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

Генеральный директор ООО «Никор Проект»

Ефимова Н. И.

Руководитель проекта

Мезей О. В.

г. Калининград, 2016 г.

## СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Руководитель проекта	Мезей О. В.
Главный архитектор проекта	Павлова А. А.
Главный инженер проекта	Новожилов Б. Д.
Инженер-экономист	Горелова Л. В.
Компьютерная графика	Граф Д. Д.

## СПРАВКА РУКОВОДИТЕЛЯ ПРОЕКТА

Настоящий проект разработан с соблюдением Градостроительного Кодекса РФ, градостроительных, санитарных, противопожарных норм.

Руководитель проекта Мезей О. В.

## ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

### **Том I. Основная (утверждаемая) часть**

Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

Графические материалы

### **Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

Пояснительная записка

Графические материалы

### **Том III. Проект межевания территории**

Текстовая часть

Графические материалы

## ТОМ I

### ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

#### СОСТАВ:

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории
2. Графические материалы

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	ПП – 1	1: 2 000

## **ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **ОГЛАВЛЕНИЕ**

	Стр.
Введение .....	7
1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки .....	9
2. Зоны с особыми условиями использования территорий .....	10
3. Красные линии и линии регулирования застройки .....	11
4. Планируемые к размещению объекты капитального строительства. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	12
5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания .....	14
6. Характеристика развития жилой застройки, системы социального обслуживания населения.....	15
7. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения. Инженерная подготовка и инженерное обеспечение территории .....	18
7.1. Инженерная подготовка, дождевая канализация .....	18
7.2. Электроснабжение .....	19
7.3. Газо-, теплонабжение .....	20
7.4. Водоснабжение .....	21
7.5. Бытовая канализация .....	23
7.6. Наружное освещение .....	24
7.7. Линии связи .....	25
8. Общие предложения по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Меры по обеспечению пожарной безопасности территории .....	26
9. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории .....	29
Графические материалы	

## ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории (Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах просп. Московский - ручей Восточный - территория СНТ «Чайка» - ул. Баженова - территория СНТ «Заря» - ул. Ялтинская - эстакада «Восточная» в Ленинградском районе) разработана согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Положения «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. № 250;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89\*;
- СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты».

Основанием для разработки проекта планировки являются:

- Задание на разработку документации по планировке территории;
- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 2006 от 02.12.2015 «О разработке Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах просп. Московский - ручей Восточный - территория СНТ «Чайка» - ул. Баженова - территория СНТ «Заря» - ул. Ялтинская - эстакада «Восточная» в Ленинградском районе»

Документация выполнена на основе материалов:

- Генеральный план муниципального образования «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета народных депутатов г. Калининграда № 69 от

22.02.2006 г.;

• Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденные Решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29.06.2009 г. (в редакции последних изменений от 19.12.2012 г. № 168);

• Актуализированная цифровая топографическая основа в М 1: 2 000.

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком 12. 2015 г.

Разрешительным документом ООО «Никор Проект» на разработку проектной документации является Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ № 0134.05-2010-3907024111-П-110 от 23.09.2014 г.

## 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Территория проекта планировки расположена в Ленинградском районе, в восточной части города Калининграда. Границами проектируемого участка являются:

- на севере – Московский проспект;
- на западе – перспективная эстакада «Восточная»;
- на юге – красные линии ул. Ялтинской;
- на востоке – ручей Восточный, территория садоводческого товарищества «Заря»;

Площадь земельного участка проекта планировки составляет – 102,2 га. Территория, в основном, застроена. На участке размещена индивидуальная, малоэтажная и среднеэтажная жилая застройка, объекты делового, коммерческого и общественного назначения, а также производственные и складские объекты.

На территории есть небольшие свободные от застройки участки с неоформленными земельными отношениями.

На западе, по границе территории проекта, в настоящее время проходит железнодорога. На востоке и юге участка протекает ручей Восточный.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград», проектируемый участок расположен в зоне застройки малоэтажными, среднеэтажными жилыми домами, зоне делового, общественного и коммерческого назначения, зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности и зоне производственно-коммунальных объектов.

Существующая застройка территории, в основном, не противоречит действующим Правилам землепользования и застройки и соответствует решениям Генерального плана города.

## 2. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

В границах проектных работ определены следующие санитарно-защитные и охранные зоны:

- санитарно-защитная зона от группы производственных и складских предприятий на юге от территории проекта – 100 м;
- санитарно-защитная зона от производственно-складского здания – 50 м; санитарно-защитная зона от складской базы пиломатериалов – 50 м;
- санитарно-защитная зона от складской базы – 50;
- санитарно-защитная зона от гаражей для индивидуального транспорта – 50 м;
- санитарно-защитная зона от АЗС, Московский пр. , 246 – 50 м;
- санитарно-защитная зона от АЗС, Московский пр. , 266 – 100 м;
- береговая полоса ручья Восточный – 5 м;
- водоохранная зона ручья Восточный – 50 м;
- санитарно-защитная полоса водовода Д 600 – 50 м;
- зона санитарной охраны источников водоснабжения III пояса;
- охранные зоны инженерных сетей.

В проектных границах объекты культурного наследия и зоны залегания полезных ископаемых отсутствуют.

### **3. КРАСНЫЕ ЛИНИИ И ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ**

В связи с реконструкцией основных транспортных магистралей, проектом планировки корректируются красные линии улиц и проездов.

Размер (расстояние между красными линиями) определяется категорией каждой из планируемых улиц. Размеры улиц в красных линиях: по магистральным улицам районного значения - от 50 до 25 м, по улицам в жилой застройке - от 30 до 15 м, по проездам - 12 - 15 м.

Линии отступа от красных линий расположены в соответствии с Правилами землепользования и застройки на расстоянии 5,0 м от красных линий и отображены на чертеже межевания территории.

#### **4. ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Проектом сохраняется существующая планировочная структура и транспортная схема, заложенная в генеральном плане.

В границах проекта планируется развитие малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки на свободной от застройки территории.

В южной части проектируемого участка, вдоль ул. Баженова, выделена зона объектов образования, в которой размещен детский сад.

Южнее зоны объектов дошкольного образования, в районе ручья Восточный, проектом предлагается разместить зону отдыха, которая включает в себя комплекс спортивных площадок, велодорожек, парковую прибрежную зону, полосу защитного озеленения.

При определении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, наряду с факторами, выявленными в результате анализа состояния и использования территории в период подготовки проекта планировки, учитывались: границы территориальных зон, определенные Правилами землепользования и застройки; разрешенные параметры объектов капитального строительства.

Настоящим проектом планировки не предусмотрено размещение объектов нового капитального строительства федерального и регионального значения, за исключением фрагмента «Эстакады «Восточной», попадающего в границы данного проекта планировки.

*Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного (муниципального) в границах проекта планировки территории.*

К числу объектов местного (муниципального) значения относятся детский сад, спортивные площадки, объекты транспортной и инженерной инфраструктуры.

На проектируемой территории размещен детский сад вместимостью 240 чел. (площадь участка 1,3 га)

Южнее участков детских садов проектом выделена территория под зону отдыха с комплексом спортивных площадок площадью 0,6 га.

*Зоны планируемого размещения прочих объектов капитального строительства в границах проекта планировки территории.*

К числу прочих объектов нового строительства, размещение которых предусмотрено настоящим проектом планировки, относятся объекты жилой застройки: среднеэтажной

(участок площадью 1,6 га в центральной части проектируемой территории), общественно-жилой (участок площадью 0,5 га по ул. Тульской) а также объекты застройки делового, общественного и коммерческого назначения (участки общей площадью 1,7 га южнее ул. Баженова)

## 5. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Транспортное обслуживание территории согласно генеральному плану города Калининграда осуществляется по магистральной улице общегородского значения непрерывного движения - Московский проспект, магистральной улице районного значения – ул. Ялтинская.

На смежной территории разработан и утвержден «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе для размещения линейного объекта «Эстакада «Восточная» от ул. Молодой Гвардии до ул. Муромская с мостами через р. Старая и Новая Преголя в г. Калининграде», согласно которому существующая железная дорога ликвидируется, на освободившейся территории размещена магистральная улица городского значения.

Съезды на проектируемую магистральную улицу общегородского значения «Эстакада «Восточная» предусмотрены с ул. Ялтинской, Московского проспекта, кроме этого проектом предложены съезды с правым поворотом с продолжений 2-х улиц проектируемого района.

Проектом планировки сохраняется структура улично-дорожной сети проектируемой территории. Для развития транспортной сети и обеспечения подъездов к объектам капитального строительства проектом планировки предлагаются следующие мероприятия:

- Реконструкция улиц в жилой застройке: Бакинская, Вишневая, Сиреневая, Баженова, Балашовская.
- Реконструкция магистральной улицы районного значения Ялтинская.
- Организация выездов с улиц Баженова и Шуйская 2-я на проектируемую магистраль городского значения.
- Организация проездов от ул. Ялтинская к проектируемым объектам капитального строительства.

На проектируемом участке организовано пешеходное и велосипедное движение, подходы к объектам социальной инфраструктуры (детские сады, спортивные площадки).

## **6. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ**

На территории проекта планировки расположен существующий малоэтажный жилищный фонд, индивидуальные жилые дома, 5 - 9 этажные многоквартирные жилые дома, в 1-х этажах которых встроены объекты обслуживания населения.

Общая площадь жилых помещений существующего жилищного фонда составляет 145,0 тыс. кв. м (2660 квартир), в том числе индивидуальных жилых домов - 13,9 тыс. кв. м (102 дома (квартиры)). Средняя площадь одной квартиры в многоквартирной застройке - порядка 51,2 кв. м.

На 1 жителя приходится в среднем 21,3 кв. м общей площади жилья. Численность населения в границах проекта планировки ориентировочно составляет 6,8 тыс. чел.

Жилищный фонд размещается в домах довоенной, советской и современной постройки с различной степенью физического износа. Средняя этажность существующей жилой застройки в границах проекта планировки - 4,2 этажа.

В границах рассматриваемой территории проектом планировки предусматривается на свободных от выделенных земельных отводов участках строительство малоэтажной и среднеэтажной многоквартирной жилой застройки.

Существующий жилищный фонд и объекты обслуживания населения рассматриваемой территории сохраняются.

Согласно расчетам, в границах рассматриваемой территории общая площадь жилых помещений составит около 193,0 тыс. кв. м (3510 квартир). Средняя площадь одной квартиры в многоквартирной застройке - порядка 52,2 кв. м. На 1 жителя приходится около 21,7 кв. м общей площади жилья. Численность населения - 8,9 тыс. чел.

Средняя этажность жилой застройки в границах проекта планировки составит 4,4 этажа.

На проектируемой территории сложилась сеть учреждений и объектов обслуживания, удовлетворяющая потребности населения, проживающего в данном жилом районе и на смежных территориях. Здесь расположены отдельно стоящие, встроенные, встроенно – пристроенные объекты и учреждения обслуживания населения повседневного спроса, районного и городского значения:

- учреждения образования (центр развития детей);
- учреждения здравоохранения, социального обеспечения (стоматологический центр, аптеки, медицинский центр, детский оздоровительный центр с бассейном, зооцентр);

- объекты культурно - досугового назначения (МАУ симфонический оркестр);
- спортивные и физкультурно-оздоровительные объекты, клубы (танцевально-спортивный клуб, фитнес – клуб, детский дошкольный клуб);
- предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания (магазины, кафе, парикмахерские, салоны красоты, ателье, мастерские: ремонта обуви, одежды; сервисные центры, салоны связи);
- организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно – финансовые учреждения;
- компании и фирмы различного назначения (строительные, торговые, производственные, производственно-торговые, торгово – монтажные, транспортные, топливные).

Кроме того, в границах проекта планировки расположены: автосалоны, автоцентры, объекты транспортного обслуживания (автозаправки, автомойки), НИИ морского инженерного сервиса, ООО.

Расчет емкости объектов культурно-бытового назначения повседневного спроса на расчетный срок на численность населения в границах проекта планировки (8,9 тыс. чел.) выполнен согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011, прил. Ж (см. табл. № 3).

Необходимое количество мест на 1000 жителей в детских дошкольных учреждениях и школах принимается согласно Местным нормативам Градостроительного проектирования городского округа "Город Калининград" (ООО «Никор Проект», 2014 г.). Нормативный показатель по детским садам – 54 места на 1000 жителей; по школам – 100 мест на 1000 жителей.

Проектом планировки предусмотрено строительство детского сада на 240 мест.

Общеобразовательная школа на 1700 мест запроектирована за пределами границ данного проекта планировки в пределах строящегося микрорайона севернее Московского проспекта. Кроме того, на ул. Свердлова находится общеобразовательная школа № 13 на 725 мест. Итого, суммарная вместимость указанных школ (существующей и проектируемой) – 2225 мест. Исходя из проектной численности населения ранее запроектированного микрорайона (ул. Аксакова – Московский проспект) в пределах 15000 человек, здесь потребность в школьных местах, согласно Местным нормативам Градостроительного проектирования городского округа "Город Калининград" (ООО «Никор Проект», 2014 г.), составит порядка 1500 мест. По расчету, для населения в пределах разрабатываемого проекта планировки количество мест в общеобразовательной школе составляет 890 мест. Предполагается, что вышеуказанные школы смогут

обеспечить детей проектируемой территории школьными местами.

Учитывая дальнейшее развитие жилой застройки как на территории проекта планировки, так и на прилегающих территориях, проектом рекомендуется разместить на незастроенных территориях дополнительно среднюю школу на 1000 мест и детский сад на 240 мест. Размещение данных объектов возможно после внесения соответствующих изменений в Правила землепользования и застройки, а также проведения мероприятий по сокращению санитарно-защитных зон ряда предприятий.

## 7. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

### 7.1. Инженерная подготовка, дождевая канализация

Проектируемая территория составляет 102,2 га. Основная часть территории застроена. Настоящим проектом предусматривается застройка свободной территории площадью 6 га (5,5% общей территории) среднеэтажными, малоэтажными жилыми домами (до 8 эт.) и двумя детскими садами на 240 мест каждый. Сложившаяся существующая инженерно-транспортная инфраструктура функционирует удовлетворительно. Инженерная подготовка территории, в том числе вертикальная планировка, не требуется.

Дождевая канализация проектируемой территории представлена существующими городскими и ведомственными коллекторами диаметром от 200 до 1000 мм. Водоприемниками поверхностного стока являются ручей Восточный и его приток канал МПО-9-2. Основная часть поверхностного стока сбрасывается в водоприемники без очистки.

Развитие дождевой канализации проектируемой территории предусмотрено ранее разработанным «Проектом планировки территории. Восточный жилой район г. Калининграда (Восток-1) в границах улиц: просп. Московский – дор. Окружная – реки Новая и Старая Преголя – ж.д. (южная часть Восточного жилого района, южнее просп. Московский)», утвержденным постановлением главы администрации ГО «Город Калининград» от 10.04.2009 г № 516. К настоящему времени решения вышеуказанного проекта частично реализованы, частично изменены при реализации или подлежат реализации в перспективе.

Настоящим проектом уточнены проектные решения ранее разработанного проекта планировки с учетом сложившейся ситуации. В частности, изменено местоположение централизованных очистных сооружений дождевого стока, ликвидированы проектные трассы дождевых коллекторов там, где они по факту выполнены с отступлением от проекта планировки, дополнены трассы дождевых коллекторов там, где они отсутствуют. В качестве очистных сооружений предусмотрены модульные очистные установки заводской готовности. Ориентировочный состав установки (как вариант):

- пескоотделитель EuroHek;
- бензомаслоуловитель EuroPek NS;

- прочие комплектующие модули.

На очистную установку отводится наиболее загрязненная часть дождевого стока в количестве 70% годового объема.

Предлагается ввод в эксплуатацию двух очистных установок в две очереди равными модулями. Производительность каждого модуля по 60 л/с.

Площадь земельного участка под установку (два модуля) 0,08 га, с возможностью расширения до 0,26 га в случае увеличения количества модулей. Количество модулей уточняется на последующих стадиях проектирования.

Санитарно-защитная зона очистной установки – 50 м.

На свободной территории, подлежащей застройке малоэтажными жилыми домами и детскими садами, предусмотрено переустройство открытых каналов в закрытые трубчатые коллекторы с сопутствующим дренажом.

Реализация вышеуказанных проектных решений обеспечит защиту проектируемой территории от подтопления.

## 7.2. Электроснабжение

Развитие электросетевых объектов предусмотрено согласно проектным очередям освоения территории.

Первая очередь освоения территории предусматривает строительство жилых домов средне- и малоэтажной застройки центральной части. Расчетная электрическая нагрузка составляет 330 кВт.

Вторая очередь предусматривает строительство детских садов и жилых домов средне- и малоэтажной застройки южной части территории. Расчетная электрическая нагрузка составляет 600 кВт.

По первой очереди предусмотрено:

- присоединение проектируемой распределительной электрической сети к РП XXXIX с монтажом двух новых линейных ячеек;
- строительство 2-х взаиморезервируемых КЛ 10 кВ с кабелем марки АПвПу2г-10 сечением 3(1x120/50) до ТП-1 (новая);
- строительство трансформаторной подстанции ТП-1 (новая) с трансформаторами 10/0,4 кВ 2x400кВА

По второй очереди предусмотрено:

- строительство 2-х взаиморезервируемых КЛ 10 кВ с кабелем марки

АПвПу2г-10 сечением 3(1x120/50) от ТП-1 (новая) до ТП-2 и ТП-3 (новых);

- строительство трансформаторных подстанций ТП-2 и ТП-3 (новых) с трансформаторами 10/0,4 кВ 2x400 и 2x250 кВА соответственно.

При размещении отдельно стоящей трансформаторной подстанции напряжением 10/0,4 кВ при числе трансформаторов не более двух, мощностью каждого до 630 кВА, и выполнении мер по шумозащите, расстояние от неё до окон жилых и общественных зданий следует принимать не менее 10 м, а до зданий лечебно-профилактических учреждений – 15 м. Размеры земельных участков для закрытых трансформаторных подстанций должны включать в себя площадь здания, разворотную площадку и подъездные пути. Размеры земельных участков для ТП 10/0,4кВ с двумя трансформаторами — не более 100 м<sup>2</sup>.

### 7.3. Газо-, теплонаружение

Существующая среднеэтажная жилая застройка проектируемой территории частично подключена к централизованной тепловой сети. Теплоснабжение малоэтажной застройки осуществляется, в основном, от индивидуальных теплоисточников.

Согласно письму МУП «Калининградтеплосеть» от 29.01.2016 г. № 1263 централизованное теплоснабжение осуществляется от двух тепловых источников:

- РТС Восточная ПСА;
- котельная по ул. Баженова.

Подключенная тепловая нагрузка РТС Восточная ПСА превышает мощность самого теплового источника. Котельная по ул. Баженова планируется к выводу из эксплуатации до 2020 года.

Схемой теплоснабжения города планируются мероприятия по строительству котельной восточного жилого района, реализация которых планируется на 2020 года при наличии финансирования. Подключение проектируемой застройки к централизованной сети теплоснабжения будет возможно после реализации мероприятий по котельной восточного жилого района при условии выделения финансирования на проектные и строительные работы.

С учетом вышеизложенного, настоящим проектом предусмотрено теплоснабжение застройки проектируемой территории от автономных теплоисточников.

Проектная (рабочая) документация для строительства объектов газоснабжения

должна выполняться организацией, имеющей оформленный в установленном порядке допуск к данному виду работ.

Настоящим проектом в рамках документации по планировке территории установлена принципиальная возможность получения энергоресурса с расчетным расходом природного газа, предусмотрены точки подключения к существующим газопроводам. Выделены трассы газопроводов в границах красных линий улиц, определено местоположение газорегуляторного пункта шкафного типа (ШРП) с целью формирования (межевания) и резервирования земельного участка под их размещение.

Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций газоснабжения разработана с учетом письма ОАО «Калининградгазификация» от 20.01.2016 г. № 282.

Согласно вышеуказанному письму, существующая газораспределительная сеть не имеет свободной мощности. Для газоснабжения проектируемой застройки требуется развитие газораспределительных сетей.

Проектом предусмотрено использование природного газа на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение. Теплоснабжение жилой застройки предусмотрено от поквартирных водонагревателей, общественных зданий от автономной котельной. Расчетный расход газа составляет 380 м<sup>3</sup>/ч; 800 тыс. м<sup>3</sup>/год.

Подключение распределительной сети предусмотрено к газопроводу высокого давления диаметром 720 мм, проложенному в районе Московского проспекта.

Распределение газа принято по 2-х ступенчатой системе – высокое давление (Р<0,6 МПа), низкое давление (Р<0,003МПа). Для снижения давления газа с высокого до низкого предусматривается установка газорегуляторного пункта шкафного типа (ШРП). Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи газа, предусмотрена закольцовка проектируемой и существующей газораспределительных сетей низкого давления. Прокладка газопроводов высокого и низкого давления предусмотрена, в основном, подземной в границах красных линий улиц (дорог).

#### 7.4. Водоснабжение

Развитие водопроводных сетей проектируемой территории предусмотрено ранее разработанным «Проектом планировки территории. Восточный жилой район г. Калининграда (Восток-1) в границах улиц: просп. Московский – дор. Окружная – реки Новая и Старая Преголя – ж.д. (южная часть Восточного жилого района, южнее просп.

Московский)», утвержденным постановлением Главы администрации ГО «Город Калининград» от 10.04.2009 г № 516. К настоящему времени решения вышеуказанного проекта частично реализованы, частично изменены при реализации или подлежат реализации в перспективе.

Настоящим проектом уточнены проектные решения ранее разработанного проекта планировки с учетом сложившейся ситуации в границах проектируемой территории. В частности, дополнены трассы водопроводных сетей там, где они отсутствуют, диаметры проектируемых сетей определены с учетом пропускной способности сетей существующих.

Проектная схема водоснабжения предусматривает обеспечение водой существующей и проектной жилой застройки, а также общественных зданий и объектов обслуживания.

Водопотребление в границах проектирования составляет 3 100 м<sup>3</sup>/сут., в том числе:

- нормативное водопотребление существующей застройки 2 400 м<sup>3</sup>/сут;
- расчетное водопотребление проектируемой застройки на свободной территории 700 м<sup>3</sup>/сут. для суток максимального водопотребления.

Водопроводная сеть объединенная хозяйственно-питьевая и противопожарная. Проектируемые и существующие водопроводы входят в единую закольцованную сеть. Диаметры трубопроводов приняты по расчету при пожаротушении (с учетом диаметров действующих водоводов). Водопроводная сеть прокладывается в границах красных линий улиц (дорог). Существующие водопроводные сети подлежат замене или реконструкции по мере развития системы водоснабжения согласно настоящему проекту. Решения об использовании (сохранению) существующих водопроводных труб должны приниматься на последующих стадиях проектирования при разработке проектной (рабочей) документации с учетом натурного обследования сетей. Вопросы перекладки, выноса, замены существующих коммуникаций и трассировки новых сетей при развитии системы водоснабжения должны решаться проектами организации строительства (ПОС) и проектами производства работ (ППР).

Схема водоснабжения разработана согласно техническому заключению (ТЗ) МУП КХ «Водоканал» от 25.01.2016 г. № ТЗ-33.

Водопроводная сеть закольцована с существующими сетями водопровода Ду=300 мм по ул. Кутаисской, Ду=300, 400 мм по Московскому проспекту.

Существующий водовод Ду=125 мм, проложенный по улицам Баженова, Тульская, Бакинская, подлежит реконструкции с увеличением диаметра до Ду=150 мм с

переключением существующих абонентов. Существующий водовод по ул. Баженова реконструируется в основном с увеличением диаметра, частично без увеличения.

Подключение проектируемых объектов капитального строительства предусмотрено в проектируемые сети водопровода.

Подключение новых водопотребителей будет возможно после завершения реконструкции, строительства и пуска в эксплуатацию ВВС и МНС-1, 2 с резервуарами чистой воды (РЧВ).

## 7.5. Бытовая канализация

Развитие сетей бытовой канализации проектируемой территории предусмотрено ранее разработанным «Проектом планировки территории. Восточный жилой район г. Калининграда (Восток-1) в границах улиц: просп. Московский – дор. Окружная – реки Новая и Старая Преголя – ж.д. (южная часть Восточного жилого района, южнее просп. Московский)», утвержденным постановлением главы администрации ГО «Город Калининград» от 10.04.2009 г № 516. К настоящему времени решения выше указанного проекта частично реализованы, частично изменены при реализации или подлежат реализации в перспективе.

Настоящим проектом уточнены проектные решения ранее разработанного проекта планировки с учетом сложившейся ситуации в границах проектируемой территории. В частности дополнены трассы канализационных сетей, где они отсутствуют, предусмотрено канализование участков проектируемой территории, ранее не подлежащих канализованию. Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Проектная схема канализования обеспечивает водоотведение существующей и проектной жилой застройки, а также общественных зданий и объектов обслуживания.

Водоотведение в границах проектирования составляет 2 700 м<sup>3</sup>/сут., в том числе:

- нормативный расход хозяйствственно-бытовых стоков существующей застройки 2 100 м<sup>3</sup>/сут;
- расчетный расход хозяйствственно-бытовых стоков проектируемой застройки на свободной территории 600 м<sup>3</sup>/сут. для суток максимального водопотребления.

Расчет водоотведения приведен в табл. 3.6.

Схема бытовой канализации разработана согласно техническому заключению (ТЗ) МУП КХ «Водоканал» от 25.01.2016 г. № ТЗ-33.

Бытовые стоки с проектируемой территории собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Водоотведение собранных канализационных стоков предусмотрено в существующий колодец на самотечном коллекторе бытовой канализации на перекрестке улиц Бакинской и Баженова. На участке территории, заключенной между ручьем Восточный и границей проектирования предусмотрена канализационная насосная станция (КНС) подкачки для перехода через ручей. Ориентировочная производительность КНС 30 м<sup>3</sup>/ч. Ориентировочная площадь земельного участка под КНС 0,09 га.

## 7.6. Наружное освещение

При проектировании наружного освещения новой территории застройки учтены мощности освещения объектов соцкультбыта и вновь образованных улиц в пределах благоустройства, протяжённость которых примерно составляет 2 км.

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторных подстанций, предназначенных для питания сети общего пользования. Питательные пункты типовые, на 2 группы. Количество и размещение ПП решается на стадии «Рабочая документация».

Управление сетями наружного освещения централизованное, дистанционное, из диспетчерского пункта наружного освещения. Проектируемые ПП включаются в каскадную схему управления наружным освещением города. Управление сетями наружного освещения осуществляется через блоки управления «Суно-Луч», устанавливаемые в ПП.

Питающие кабели, прокладываемые от ТП к ПП, должны быть сечением не менее 50 мм<sup>2</sup>. Линии наружного освещения выполняются кабелями, проложенными в земле в трубах «Копофлекс».

Расчёт сечения линий наружного освещения проводится по предельно допустимой величине потери напряжения и проверяется на отключение при однофазном коротком замыкании на стадии «Рабочая документация».

Опоры – металлические. Светильники – типовые с использованием энергосберегающих, светодиодных, натриевых ламп малой мощности.

## 7.7. Линии связи

В настоящее время проектируемая территория частично телефонизирована. Количество квартир проектируемой застройки свободной территории на расчетный срок составляет 850 квартир. Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется 900 телефонных номеров. Для линейных коммуникаций в границах проектирования предусматривается единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.).

## **8. ОБЩИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА. МЕРЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ТЕРРИТОРИИ**

По многолетним наблюдениям, на территории города (в том числе и в границах проекта планировки) могут возникнуть следующие чрезвычайные ситуации природного характера:

1. Сильный ветер, в том числе шквал, смерч.
2. Очень сильный дождь, сильный ливень, продолжительные сильные дожди.
3. Сильный туман.
4. Сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30° С и выше в течение более 5 суток).
5. Снежные заносы и гололед.
6. Сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее - 25° С и ниже в течение не менее 5 суток).

Штормовые ветры иногда достигают ураганной силы (скорость ветра, включая порывы) - до 15 – 25 м/сек. и более, нанося большой ущерб природе и народному хозяйству. Такие погодные явления могут послужить причиной прерывания транспортного сообщения, обрыва электрических проводов, частичного разрушения хозяйственных построек.

С целью снижения негативных последствий ЧС природного характера на проектируемой территории необходимо:

- проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению населения и организаций о возникновении и развитии ЧС. Информирование населения о необходимых действиях во время ЧС.

- вдоль улиц общегородского значения и улиц в жилой застройке проводить регулярную обрезку деревьев и рубку сухостоя. Не устанавливать рекламные щиты в опасной близости от дорожного полотна.

На территории проекта планировки возможно возникновение следующих техногенных ЧС:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- пожары;
- аварии на транспорте и транспортных коммуникациях.

Аварии на системах жизнеобеспечения: теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения приводят к нарушению жизнедеятельности проживающего населения и вызывают наибольшую социальную напряженность.

Наибольшее количество природно-техногенных ЧС на коммунальных системах теплового и энергетического жизнеобеспечения происходит в зимние месяцы.

Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера, осуществление планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения.

Для обеспечения пожарной безопасности населения, в Ленинградском районе по ул. 1812 года размещено подразделение пожарной охраны. Прибытие первого подразделения к месту вызова при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/ч не превышает 10 минут.

В соответствии с Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6.10.2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах:

- органы местного самоуправления, в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности, должны осуществлять контроль за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке проектируемой территории.

**К перечню мероприятий по защите населения от чрезвычайных ситуаций относятся:**

- информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах на территории проживания, проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению о возникновении и развитии чрезвычайных ситуаций населения и организаций, аварии на которых способны нарушить жизнеобеспечение населения; информирование населения о необходимых действиях во время ЧС;

- мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций, систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов, за работой сооружений инженерной защиты; периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24.12.1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

### **Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях**

В целях обеспечения оповещения населения об угрозе или возникновении чрезвычайных ситуаций и в соответствии с требованиями Федерального закона «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (принят Госдумой 11.11.1994 г.), необходимо предусмотреть:

- установку в жилых и административных зданиях устройств получения информации от системы оповещения населения области (точки проводной радиотрансляционной сети или сети одного из операторов кабельного телевидения);
- установку оконечных устройств региональной автоматизированной системы централизованного оповещения населения области в соответствии с расчетом, предоставляемым ГУ МЧС;
- установку оконечных устройств ОКСИОН (ПУОН, ПИОН, УБС) и обеспечение их подключения в систему ОКСИОН области на площадях и других местах массового скопления населения.

## 9. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (лист ПП-1 Основной чертеж)

Таблица № 1

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2016 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
1	<b>Территория</b>			
	<b>Площадь в границах проектных работ – всего:</b>	га/%	<b>102,2/100,0</b>	<b>102,2/100,0</b>
	в том числе:			
	- зона объектов культуры и образования	га/%	1,4/1,4	1,3/1,3
	- зона объектов дошкольного образования	га/%	-	1,3/1,3
	- зона объектов общего среднего образования	га/%	-	-
	- зона среднеэтажной жилой застройки	га/%	11,3/11,1	13,8/13,5
	- зона малоэтажной и индивидуальной жилой застройки	га/%	25,3/24,8	25,0/24,5
	- зона общественно-жилой застройки	га/%	-	0,7/0,7
	- зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения	га/%	7,5/7,3	8,8/8,6
	объектов обслуживания населения и объектов производства	га/%	19,0/18,6	18,8/18,4
	зоны производственно-коммунальных объектов III классов санитарной классификации	га/%	1,5/1,5	1,5/1,5
	- зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	га/%	-	3,4/3,3
	санитарно-защитное озеленение	га/%	-	1,9/1,9
	объектов спортивных комплексов и сооружений	га/%	-	0,6/0,6
	- зона улично-дорожной сети и линейных объектов инженерной инфраструктуры	га/%	24,4/23,9	22,3/21,7
	- пешеходных улиц, площадей, бульваров, скверов и набережных	га/%	-	2,8/2,7
	- территорий, свободные от застройки	га/%	11,8/11,5	-
2.	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения,	тыс. чел.	6,8	8,9
3.	<b>Жилищный фонд</b>			

3.1.	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м <sup>2</sup> общей площ. квар.	145,0	193,0
3.2.	Количество квартир	кв.	2660	3510
3.3.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	4,2	4,4
3.4.	Средняя жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел.	21,3	21,7
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, проживающего в границах ПП</b>			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	240/27
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-" -	-	За пределами границ ПП
4.3.	Аптеки	объект	3	3
4.4.	Предприятия:			
	• Торговли, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> торг.площ.	700/100	890/100
	• Питания, всего/на 1000 чел.	посад.мест	55/8	71/8
	• Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	14/2	18/2
<b>5.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1.	Протяженность улично – дорожной сети	км	9,7	11,7
<b>6.</b>	<b>Инженерное обеспечение</b>			
6.1.	<i>Водоснабжение</i>			
6.1.1.	Расчетное водопотребление для суток максимального потребления, всего	куб. м/сут.		3100
6.1.2.	Среднесуточное водопотребление	л/сут. на чел.		195-230
6.2.	<i>Бытовая канализация</i>			
6.2.1.	Расчетный расход бытовых стоков, всего	куб. м/сут.		2700
6.3.	<i>Электроснабжение</i>			
6.3.1.	Расчетная электрическая нагрузка, всего	кВт		930
6.4.	<i>Газоснабжение</i>			
6.4.1.	Расчетная потребность газа, всего	тыс. куб. м/год		800
<b>7.</b>	<b>Инвестиции</b>			
7.1	Инженерное обеспечение, всего	тыс. руб.		323300
	в том числе:			
7.2.1.	Водоснабжение	тыс. руб.		45300
7.2.2.	Бытовая канализация	тыс. руб.		40200
7.2.3.	Дождевая канализация	тыс. руб.		197000
7.2.4.	Тепло-, газоснабжение	тыс. руб.		10600

7.2.5.	Электроснабжение	тыс. руб.		27100
7.2.6.	Наружное освещение	тыс. руб		1200
7.2.7.	Линии связи	тыс. руб		1900

## **ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**