



# КОХТЛА-ЯРВЕ – ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ПРОМЫШЛЕННЫЙ ЦЕНТР



Данный проект финансируется  
Европейским Союзом

Город Кохтла-Ярве расположен в самом перспективном с точки зрения возможностей промышленного развития регионе Эстонии – в Ида-Вирумаа. Он входит в пятерку крупнейших городов Эстонии.

Кохтла-Ярве – промышленный город, центр сланцевого бассейна, имеющий значимое место в экономике нашего государства.

Его географическое положение само по себе является важным ресурсом.

Кохтла-Ярве находится в 150 километрах от столицы Эстонии – Таллинна. От университетского центра – Тарту – его отделяют 120 километров. В 60-ти километрах от Кохтла-Ярве проходит восточная граница Эстонии, а значит, и восточная граница Европейского Союза. В 215 километрах от Кохтла-Ярве находится Санкт-Петербург – один из крупнейших городов Европы. Рядом с Кохтла-Ярве проходят шоссе и железная дорога, соединяющие Таллинн с Санкт-Петербургом и Москвой. Лишь 30 километров отделяют Кохтла-Ярве от морского порта в Силламяэ.

Словом, наш город находится на оживленном пути между Западной и Восточной Европой, рядом с ним пролегают автомобильные, железнодорожные и морские пути. Изначально промышленность Кохтла-Ярве была основана на двух «китах»: сланцедобыче и сланцепереработке. Они и сейчас играют решающую роль в экономике города, да и всего северо-восточного региона Эстонии. Крупнейшее сланцеперерабатывающее предприятие находится непосредственно в городе: это AS Viru Keemia Grupp.

Крупными химическими предприятиями являются также AS Genovique Spetialties, AS Nitrofert.

Вместе с тем в городе получили развитие и другие виды промышленного производства. Легкая промышленность представлена, в основном, швейными предприятиями, такими, как фабрика Baltika grupp. Крупным предприятием по производству металлоизделий и металлоконструкций является AS Remeksi Keskus. Развита в городе промышленность стройматериалов, примером может служить AS Silbet. Фирма OÜ VKG Energia производит тепло и электроэнергию.

В городе существует большое количество средних и мелких предприятий, занимающихся различного рода производственной и торговой деятельностью; общее число их – около тысячи.

Важным ресурсом для развития любых видов производства являются люди, умеющие и желающие работать. Культура промышленного производства развивалась в Кохтла-Ярве десятилетиями, и в настоящее время город располагает значительными свободными ресурсами квалифицированной рабочей силы.

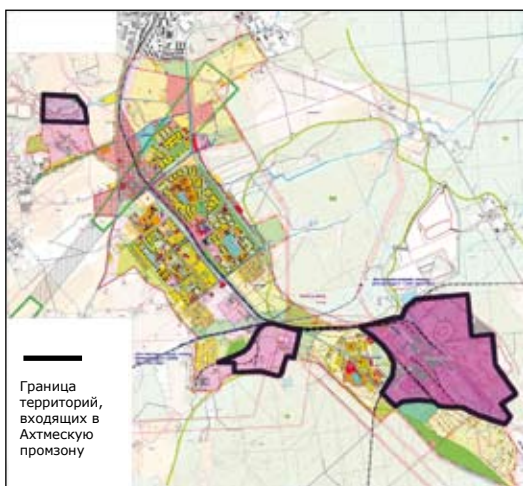
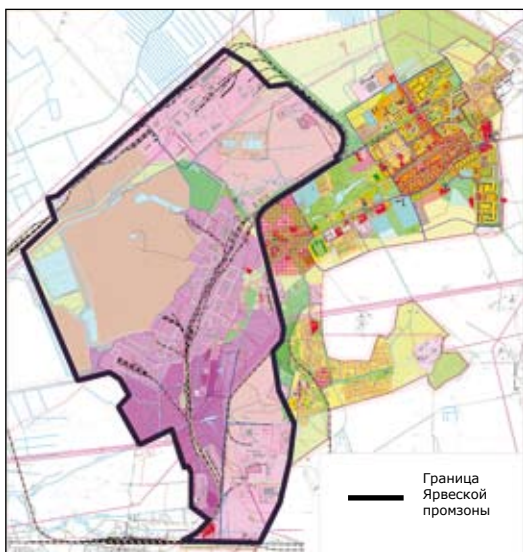
Важнейшим центром технического образования в Кохтла-Ярве является расположенный в городе Вирумааский колледж Таллиннского технического университета, который дает высшее техническое образование по различным специальностям, связанным с промышленным производством. Кроме того, средне-специальное образование можно получить в Ида-Вирумааском Центре профессионального образования, находящемся поблизости в волости Йыхви.





## ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ КОХТЛА-ЯРВЕ

Производство в Кохтла-Ярве сосредоточено, главным образом, в двух крупных промышленных зонах – Ярвеской и Ахтмеской. Там находятся уже работающие предприятия, строения и сооружения работавших прежде, но к настоящему моменту закрытых предприятий, а также свободные земли, пригодные для промышленного использования.



### Свободные промышленные ресурсы Кохтла-Ярвеских промзон (ориентировочно):

- 28 производственных зданий общей площадью свыше 45.000 м<sup>2</sup>;
- электроэнергия - свыше 25 MW;
- тепловая энергия свыше 530 MW;
- ресурсы сжатого воздуха:- свыше 30 м<sup>3</sup>/min (1800 м<sup>3</sup>/ час);
- ресурсы природного газа:- свыше 15 миллионов м<sup>3</sup>/год;
- питьевая вода:- свыше 4.5 миллионов м<sup>3</sup>/год;
- техническая вода:- свыше 3.8 миллионов м<sup>3</sup>/год;
- имеется возможность использовать финансовые ресурсы ЕС для повышения квалификации рабочей силы.

**Ярвеская промзона** является одной из крупнейших в Эстонии, ее общая площадь составляет около 1400 гектаров. Как показывает общая планировка города, около 450 гектаров на территории промзоны в настоящее время пустуют. Эти площади могут быть относительно легко использованы для развития различных видов промышленного производства. Примерно 250 гектаров из этих площадей расположены вблизи от одной из основных дорог промзоны – улицы Уус-Техасе, связанной с шоссе Таллинн-Нарва-Санкт-Петербург.

На территории промзоны имеется разветвленная железнодорожная сеть общей длиной 35 км, обеспечивающая потребности в железнодорожном транспорте как существующих, так и перспективных предприятий. При необходимости возможно строительство новых железнодорожных веток.

Промзона располагает следующими производственными ресурсами, которые обеспечены расположенными на ее территории предприятиями: вода, канализация, очистка сточных вод (Järve Biopuhastus), тепло и электроэнергия (VKG Energia), электроэнергия (Eesti Energia), газ (Eesti Gaas).

**Ахтмеская промзона** охватывает площадь в 286 гектаров. Из них 60 гектаров – свободная территория. Промзона имеет готовые коммуникации и достаточные ресурсы по воде, газу, электричеству.

Промзона расположена в 3-х километрах от шоссе Йыхви-Тарту. К промзоне примыкает железная дорога.





## ИНВЕСТИРОВАНИЕ: ОБЩИЕ ПРАВИЛА

В случае, если у инвестора возник интерес к более подробному знакомству с промышленными зонами Кохтла-Ярве, ему следует обратиться в городское управление.

Для начала производственной деятельности инвестору необходимо:

- в случае если сооружаемый объект является объектом с существенным воздействием на пространственную среду следует провести общую планировку;
- в случае необходимости изменения цели землепользования провести детальную планировку приобретенного участка земли;
- если цель землепользования не изменяется (коммерческая земля или производственная земля), необходимо составить проект на строительство необходимых зданий, строений.

Проект является основанием для ходатайства о получении разрешения на строительство. По завершении строительства городским управлением выдается разрешение на эксплуатацию.

### ПРОВЕДЕНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ПО ВОЗДЕЙСТВИЮ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ

Воздействием на окружающую среду является предположительно сопутствующее деятельности непосредственное или косвенное влияние на здоровье и благополучие человека, на окружающую среду, культурное наследие или имущество.

Оценка воздействия на окружающую среду проводится в случае, когда запрашивается разрешение на деятельность или его изменение. Также причиной запрашиваемого ходатайства на деятельность или его изменения является деятельность, которая предположительно влечет за собой значительное влияние на окружающую среду.

### СУЩЕСТВЕННОЕ ВОЗДЕЙСТВИЕ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ

Воздействие на окружающую среду считается существенным, если оно предположительно может нарушить природное равновесие в месте осуществления деятельности, вызвать необратимые изменения в окружающей среде либо поставить под угрозу здоровье и благополучие человека, культурное наследие или имущество.

### ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ С СУЩЕСТВЕННЫМ ВОЗДЕЙСТВИЕМ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ

Видами деятельности с существенным воздействием на окружающую среду являются:

- 1) переработка нефти, за исключением производства из нефти только смазочных веществ;
- 2) газификация или разжижение угля или горючего сланца, если используется 500 тонн или более сырья в сутки;
- 3) строительство теплостанций и сооружение иных сжигательных установок с номинальной тепловой мощностью 300 мегаватт или более;
- 4) строительство, закрытие и вывод из эксплуатации атомных электростанций или иного ядерного оборудования, за исключением исследовательского оборудования, предназначенного для производства или переработки расщепляемых материалов или материалов для ядерного синтеза, если их номинальная тепловая мощность не превышает одного киловатта постоянной тепловой нагрузки;
- 5) производство и обогащение ядерного топлива, переработка облученного ядерного топлива и обращение с отработанным ядерным топливом или радиоактивными отходами;
- 6) строительство временных мест складирования или могильников отработанного ядерного топлива или радиоактивных отходов;
- 7) производство вещества в промышленном объеме при помощи химических процессов, если несколько единиц оборудования последовательно и функционально соединены между собой и на них производятся органические или неорганические основные химикаты, фосфорные, азотные или калийные удобрения в виде простых или сложных удобрений, средства защиты растений или биоциды, лекарственные средства в ходе химических или биологических процессов либо взрывчатые вещества;
- 8) производство бумаги или картона при производственной мощности не менее 200 тонн в сутки или производство пульпы из древесины или аналогичных волокнистых материалов;
- 9) забор подземных вод не менее 10 миллионов кубометров в год;
- 10) сжигание, химическая переработка и складирование опасных отходов;
- 11) сжигание и химическая переработка неопасных отходов в объеме более 100 тонн в сутки, создание свалок неопасных отходов валовой вместимостью более 25 000 тонн;
- 12) закрытие свалок, территория которых составляет не менее 1,5 гектара;
- 13) возведение птицеводческих и свиноводческих ферм или ферм по разведению крупного рогатого скота в расчете на более чем 85 000



бройлеров или 60 000 кур, 3000 свиней на откорме расчетным весом более 30 килограммов каждая, 900 свиноматок, 450 дойных коров, 600 единиц мясного крупного рогатого скота или 900 единиц молодняка крупного рогатого скота в возрасте не более 24 месяцев;

- 14) добыча полезных ископаемых открытым способом на территории площадью более 25 гектаров, подземная добыча или механизированная добыча торфа;
- 15) возведение терминалов для химической продукции общей вместимостью более 5000 кубометров химикатов категории «D» или «С», 500 кубометров химикатов категории «B» либо более 50 кубометров химикатов категории «A»;

Оценку воздействия на окружающую среду организует лицо, которое планирует деятельность и желает осуществить ее (далее - инвестор). Инвестор несет расходы, связанные с процедурой проведения оценки воздействия на окружающую среду.

#### **ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОБЩЕЙ ПЛАНИРОВКИ**

Составление общей планировки обязательно при выборе месторасположения для объекта с существенным пространственным воздействием. Площадь территории, планируемой общей планировкой для объекта с существенным пространственным воздействием, определяется уездным старейшиной в сотрудничестве с соответствующим местным самоуправлением и по согласованию с правительством.

Объектом с существенным пространственным воздействием является объект, обусловленные которым транспортные потоки, количество загрязняющих веществ, число посетителей и потребность в сырье или рабочей силе в планируемом месте расположения объекта в значительной мере отличаются от существовавших прежде, и воздействие которого распространяется на значительную территорию. Список объектов с существенным пространственным воздействием устанавливается Правительством Республики.

Утвержденная общая планировка является

основой для составления детальной планировки на территориях и в случаях обязательной детальной планировки, а также для землеустройства и выдачи условий проектирования за пределами территорий обязательного детального планирования.

Общей планировкой определяется необходимость и последовательность составления детальных планировок, в ней раскрываются также экономические возможности реализации общей планировки.

При составлении общей планировки учитываются результаты стратегической оценки воздействия на окружающую среду.

#### **ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ**

Целями детальной планировки являются:

- 1) разделение планируемой территории на участки;
- 2) установление права строительства на участке;
- 3) разграничение площади застройки на участке, т.е. той части участка, на которой могут быть возведены здания согласно праву строительства на участке;
- 4) определение территорий для прокладки улиц и организации дорожного движения, а в необходимых случаях определение находящейся на земле частноправового лица имеющейся или планируемой улицы в качестве дороги общего пользования в порядке, предусмотренном Законом о дорожном хозяйстве;
- 5) определение принципов озеленения и благоустройства;
- 6) определение разрывов между строениями;
- 7) определение месторасположения инженерных сетей и инженерных сооружений;
- 8) установление экологических требований для реализации намеченного планировкой, и в необходимых случаях определение строений, при составлении строительного проекта которых необходимо провести оценку экологических воздействий;
- 9) внесение в необходимых случаях предложений об уточнении, изменении или прекращении





щени охранного режима взятых под охрану территорий и отдельных объектов;

- 10) внесение в необходимых случаях предложений о взятии под охрану территорий и отдельных объектов;
- 11) определение в необходимых случаях территорий застройки, представляющих ценность с точки зрения среды обитания, и установление условий их охраны и использования;
- 12) установление в необходимых случаях важнейших архитектурных требований для строений;
- 13) определение потребности в сервитутах;
- 14) определение в необходимых случаях территорий, имеющих оборонное значение;
- 15) установление требований и условий, уменьшающих криминогенную опасность;
- 16) определение на планируемой территории объема иных ограничений в отношении недвижимой собственности, вытекающих из законов и других правовых актов.

Правом строительства на участке определяются:

- 1) цель (цели) использования участка;
- 2) максимально допустимое количество зданий на участке;
- 3) максимально допустимая площадь застройки;
- 4) максимально допустимая высота строений.

Утвержденная детальная планировка является основой для образования новых кадастровых единиц и изменения границ существующих кадастровых единиц при наличии обязанности составления детальной планировки.

При наличии обязанности составления детальной планировки составляется строительный проект на основании установленной детальной планировки в порядке, установленном Законом о строительстве (RT I, 2002, 47, 297; ПАЭ, 2003, 9).

При составлении детальной планировки проводится стратегическая оценка воздействия на окружающую среду, если это требуется в случаях, приведенных в п.3 ч.1 ст.33 Закона оценки воздействия на окружающую среду и системы управления окружающей среды. В таких случаях при составлении детальной планировки следует учитывать результаты стратегической оценки воздействия на окружающую среду.

При составлении детальной планировки организуется стратегическая оценка воздействия на окружающую среду, если это требуется в случаях, установленных пунктом 3 части 1 статьи 33 Закона об оценке воздействия на окружающую среду и о системе управления окружающей средой. В таких случаях при составлении детальной планировки необходимо учитывать результаты стратегической оценки воздействия на окружающую среду.



## ИНТЕРНЕТ-ССЫЛКИ НА ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ ЭСТОНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ, ПОЛЕЗНЫЕ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

### ЗАКОН О ПЛАНИРОВАНИИ

RT I 2002, 99, 579;

<https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=226995>

### ЗАКОН О СТРОИТЕЛЬСТВЕ<sup>1</sup>

RT I 2002, 47, 297;

<https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=133139>

### ЗАКОН ОБ ОЦЕНКЕ ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ И СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДОЙ<sup>1</sup>

RT I 2005, 15, 87;

<https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=867983>

### КОММЕРЧЕСКИЙ ЗАКОН

RT I 1995, 26-28, 355;

<https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=28365>

### ЗАКОН О ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЕ

RT I 1991, 34, 426; RT I 2001, 52, 304; 93, 565; 2002, 11, 59; 47, 297 ja 298;

<https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=72985>

### Постановление правительства республики № 198 "СПИСОК ОБЪЕКТОВ СУЩЕСТВЕННЫМ ПРОСТРАНСТВЕННЫМ ВЛИЯНИЕМ"

<https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=610351>

### Постановление правительства республики № 224 „УТОЧНЕННАЯ ОПИСЬ СФЕР ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПРИ КОТОРЫХ СЛЕДУЕТ ВЗВЕСИТЬ НЕОБХОДИМОСТЬ ВОЗБУЖДЕНИЯ ОЦЕНКИ ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ“

RT I 2005, 46, 383;

<https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=935561>

### УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПОДДЕРЖКИ РАЗВИТИЯ КЛАСТЕРОВ

RTL 2008, 70, 996; RTL 2009, 25, 320;

<https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=13015096>





## ССЫЛКИ НА ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ИНФОРМАЦИЮ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ

Земельный департамент  
[www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)

Коммерческий регистр  
[www.eriik.ee](http://www.eriik.ee)

Регистр строений  
[www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)

В помощь предпринимателю  
[www.aktiva.ee](http://www.aktiva.ee)

Общая планировка города Кохтла-Ярве  
<http://www.kohtla-jarve.ee>

Программа развития промышленной зоны  
Ярвской части города Кохтла-Ярве  
<http://www.kohtla-jarve.ee>

