КАДРЫ

Родовое гнездо у карстовых воронок

В деревне Залесной строят коттеджи рядом с провалами: насколько это опасно?

Людмила Максимова

Последние несколько лет на территории деревни Залесной, что расположена за автомостом через Чусовую, активно ведётся коттеджное строительство. По информации Министерства строительства и ЖКХ Пермского края, с 2006 года здесь выдано 79 разрешений на строительство. На расположенные рядом карстовые воронки, кажется, внимания никто не обращает. Эксперты полагают, что строить здесь можно, но при выполнении ряда специальных условий.

Внимание к карстовым воронкам в деревне Залесной Добрянского района привлёк член комиссии по землепользованию и застройке Перми Денис Галицкий. На своей страничке в Живом журнале он опубликовал снимок деревни со спутника, на котором видно, что недалеко от провалов стоят дома.

«На космическом снимке деревни видно много очаровательных круглых элементов озеленения. Только это не скверы с озёрами, а карстовые воронки. А благодаря удачному местоположению строительство коттеджей там идёт ударными темпами. Не укладывалось у меня это в голове — неужели после всех провалов на воду не стали дуть?» — удивляется Денис Галицкий.

Общественник отмечает, что в градостроительной документации вся эта территория помечена как расширение поселения.

В Министерстве строительства и ЖКХ Пермского края пояснили: в генеральным плане Краснослудского сельского поселения предусмотрено, что при строительстве на территории данного населённого пункта необходимо обеспечить инженерную подготовку территории и обеспечить защиту от просадок в местах заложения карстовых пород. При этом решений органов местного самоуправления об осуществлении инженерной подготовки территорий, на которых ведётся строительство, нет.

Сейчас министерство требует организовать проверку в отношении выданных разрешений и, в случае если разрешение на строительство выдано на «опасном» участке, провести инженерную подготовку территории. В дальнейшем выдача разрешений для строительства на территории, расположенной на карстовых породах, должна осуществляться после инженерной подготовки территории.

Однако Галицкий считает, что на геологические исследования в муниципальном бюджете нет денег, а выдача разрешений всё равно продолжится.

«Неужели непонятно, что надо запрещать всякое строительство, пока не будет доказано, что территория безопасна? Не думаю, что карст прекратился: в одной из воронок с одного края бьёт ключ, а ручеёк куда-то исчезает на другой стороне воронки. А народ возводит хоромы прямо у воронок — русские люди бесстрашны, глупы», — рассуждает Галицкий.

В администрации Добрянского муниципального района «Новому компаньону» пояснили, что письмо из краевого Минстроя они получили. Сейчас оно находится в работе. Кроме того, они отметили, что строительство на карстовых землях действительно имеет свои риски, но риски эти ложатся на плечи застройщика.

Николай Поздеев, первый заместитель главы Добрянского муниципального района:

— Вся территория от Полазны до Краснослудского сельского поселения — район, где карстовые явления не единичны. Это геологические особенности территории. Когда речь идёт о строительстве на земле в карстовых зонах, нужно проводить исследования территории. Строительный процесс — это не только строительно-монтажные работы. Застройщик должен до начала строительства провести исследования. Если все эти моменты не учитывать, то строительство собственник ведёт на свой страх и риск. Проектные решения в карстовых зонах есть — это санаторий «Демидково», коттеджный посёлок «Лукоморье». Ничего там не упало, хотя это тоже карст, потому что там проводились изыскания.

Конечно, подобные работы способствуют удорожанию строительства. Мы это даже на себе чувствуем, когда строим детские сады на таких территориях. Но это особенности, которые нельзя не учитывать.

До начала 2015 года полномочия по выдаче разрешений на строительство были закреплены за администрацией Краснослудского сельского поселения, куда входит деревня Залесная.

В поселковой администрации отмечают, что земли деревни в своё время были землями сельхозназначения. После ликвидации совхоза «Всходы» работникам раздали по 6,7 га земли. Люди начали их продавать. В 2008 году постановлением правительства Пермского края они были переведены в категорию земель населённых пунктов, началось активное строительство.

«При выделении земли в натуре карстовые воронки всегда вырезались. Это можно увидеть, взглянув на публичную кадастровую карту. Провалы отмежёваны, и рядом с ними строительство коттеджей невозможно. Проверять остальную территорию на вероятность возникновения новых провалов — не наши полномочия. Это дело собственника — проверить свою землю», — пояснили специалисты администрации.

В интернете можно найти немало предложений о продаже коттеджей и земли под строительство в деревне Залесной. Одни продавцы о карстовых воронках, по их словам, не знают. Другие говорят о том, что их земля проверена и «там всё отлично».

«У меня отец работает в строительной компании. Так что при выборе земли советовались и консультировались со специалистами», — отмечает один из продавцов. При этом он замечает, что карстовых воронок разного диаметра в деревне действительно много.

Можно также вспомнить, что планы построить коттеджный посёлок в Залесной были у ОАО «ПЗСП». На участке в 80 га девелопер собирался возвести 500 домов. Компания подготовила строительную документацию, сделала проект детальной планировки, получила технические условия для присоединения к сетям газопровода и электричества, провела геологические и геодезические исследования. К застройке планировали приступить в 2015–2016 годах.

Однако в начале этого года было официально объявлено об отказе от строительства на этой территории. «Новому компаньону» в ПЗСП пояснили, что это решение было принято давно и не имеет связи с тем, что территория деревни может быть неблагоприятна для строительства из-за появления новых карстовых воронок.

«Если результаты изысканий учтены — бояться нечего»

Олег Есюнин, генеральный директор ОАО «Верхнекамский трест инженерно-строительных изысканий», почётный изыскатель НОИЗ:

— Мы не видим никаких проблем для строительства в карстовых районах, к которым относится территория деревни Залесной. Проблемы могут возникнуть (а могут и не возникнуть) при тех обстоятельствах, когда не выполнены необходимые инженерно-геологические исследования, а проектом не предусмотрены пути инженерной защиты от опасных геологических процессов.

Попытки застроить этот участок предпринимались неоднократно. Мы уже выполняли здесь карстологическое обследование в 2006 году, в дальнейшем мы проводили тут более подробные изыскания. Традиционно в таких случаях достаточно 50-метровой скважины на месте строительства дома. И если результаты инженерных изысканий учтены проектировщиками, территория защищена от воды (а именно растворение гипса приводит к образованию полостей), то бояться нечего. По крайней мере, в ближайшее время.