

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО И УРБАНИСТИКА

Научная статья



УДК/UDC 711.455(4+261.24)

DOI: 10.24412/1998-4839-2026-1-128-156

EDN: LZAXEV



CC BY-NC-SA 4.0

Особенности развития Балтийских курортов**Елена Игоревна Петровская^{1✉}, Наталья Кирилловна Халилова²,
Ксения Александровна Андрияничева³, Рената Илдаровна Юлаева⁴**^{1,2,3,4}Московский архитектурный институт (государственная академия), Москва, Россия¹e.petrovskaya@mail.ru, ²natali.deg@gmail.com, ³ksenia.andriyanicheva@gmail.com,⁴yulaeva.re@gmail.com

Аннотация. Статья исследует эволюцию курортной культуры Балтийского бассейна с конца XVIII века до наших дней, анализируя градостроительное освоение территорий. Рассматриваются этапы изменения архитектурного облика, современные подходы к развитию курортов как туристских дестинаций. Предложен метод индексации данных для оценки развития поселений и типология балтийских курортных территорий (поселение, кластер, дачная полоса). Проведен обзор европейской и российской правовой базы, практики управления курортами, а также процедур согласований и мониторинга для снижения рисков и конфликтов. Выделены принципы развития балтийских курортных поселений: лечебно-оздоровительные функции, устойчивая мобильность, экологичность, сохранение идентичности и наследия, регламентация застройки при особой структуре поселений, отражающей влияние прибрежных ландшафтов.

Ключевые слова: балтийская модель курорта, дачи, типология курортных поселений, правовые основы сохранения исторического наследия курортных территорий, современные тенденции развития курортов балтийского типа, туристские курортные дестинации Балтики

Для цитирования: Петровская Е.И. Особенности развития Балтийских курортов / Е.И. Петровская, Н.К. Халилова, К.А. Андрияничева, Р.И. Юлаева // Architecture and Modern Information Technologies. 2026. № 1(74). С. 128-156. URL: https://marhi.ru/AMIT/2026/1kvart26/PDF/09_petrovskaya.pdf DOI: 10.24412/1998-4839-2026-1-128-156 EDN: LZAXEV

TOWN-PLANNING AND URBAN DESIGN STUDIES

Original article

Features of the development of Baltic resorts**Helena I. Petrovskaya^{1✉}, Natalia K. Khalilova², Ksenia A. Andriianicheva³,
Renata I. Yulaeva⁴**^{1,2,3,4}Moscow Architectural Institute (State Academy), Moscow, Russia¹e.petrovskaya@mail.ru, ²natali.deg@gmail.com, ³ksenia.andriyanicheva@gmail.com,⁴yulaeva.re@gmail.com

Abstract. This article explores the evolution of resort culture in the Baltic Sea region from the late 18th century to the present day, analyzing the urban development of these territories. It examines the stages of architectural change and modern approaches to the development of resorts as tourist destinations. A data indexing method for assessing settlement development and a typology of Baltic resort areas (settlement, cluster, and dacha strip) are proposed. A review of the European and Russian legal frameworks, resort governance practices, as well as

approval/coordination procedures and monitoring mechanisms aimed at reducing risks and conflicts is presented. The principles for the development of Baltic resort settlements are identified: health and wellness functions, sustainable mobility, environmental sustainability, preservation of identity and heritage, and regulated development within a specific settlement structure shaped by coastal landscapes.

Keywords: Baltic resort model, dacha settlements, typology of resort settlements, legal framework for preserving the historical heritage of resort areas, contemporary trends in the development of the Baltic-type resorts, Baltic tourist resort destinations

For citation: Petrovskaya H.I., Khalilova N.K., Andriianicheva K.A., Yulaeva R.I. Features of the development of Baltic resorts. Architecture and Modern Information Technologies, 2026, no. 1(74), pp. 128-156. Available at:

https://marhi.ru/AMIT/2026/1kvart26/PDF/09_petrovskaya.pdf DOI: 10.24412/1998-4839-2026-1-128-156 EDN: LZAXEV

«Морские курорты – многослойные явления, исполненные сегодняшними смыслами и памятью о прошлом» [1].

Перспективы развития балтийских курортов в РФ

Балтийское побережье России на фоне геополитических изменений становится ключевой локацией внутреннего туризма, что ведет к интенсивной архитектурно-градостроительной трансформации. Разрабатываются стратегии и проекты развития, инициируются федеральные конкурсы на разработку прибрежных территорий Балтики и мастер-планирование прибрежных кластеров, формирование общественных пространств на береговой линии. Стоит отметить, что эти новые для российской Балтики процессы пока не в полной мере опираются на накопленный за последние двадцать лет опыт морского пространственного планирования (MSP)⁵ на Балтике, направленный на охрану дюнных и болотных ландшафтов, устойчивое развитие территорий и сохранение культурного наследия и идентичности.

Сегодня декларируется переход к круглогодичной модели курортов, что подразумевает смещение функций, адаптивное использование исторических объектов, усиление локальных брендов, использование местного сельскохозяйственного и гастрономического потенциалов, диверсификацию логистики, развитие малой мобильности и удобных пересадочных узлов, что, в свою очередь, влияет на морфологию курортных городов. Однако реализация столь масштабных проектов, сопряженная с выраженной сезонностью на Балтике, растущей нагрузкой на прибрежные экосистемы и меняющимся регуляторным контуром, требует иного подхода к планированию развития территорий и прозрачной экономики курортов.

Существуют федеральные и национальные программы, направленные на развитие российских балтийских территорий и туристских дестинаций⁶. Их реализация ориентирована на инфраструктурное освоение и новое строительство. При этом инструменты сохранения исторической среды пока используются в ограниченном объеме и не всегда складываются в целостную систему пространственного регулирования индивидуально для каждого курорта.

⁵ Maritime Spatial Planning // An official website of the European Union. URL: https://oceans-and-fisheries.ec.europa.eu/ocean/blue-economy/maritime-spatial-planning_en (дата обращения: 10.10.2025).

⁶ «Туристская дестинация» – конкретная территория, которую турист выбирает для посещения и проводит там какое-то время, территория, на которой происходят основные процессы взаимодействия туриста с туристской инфраструктурой [2, С.87].

Так, курортно-инфраструктурный проект «Русская Балтика»⁷, реализуемый в рамках национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства»⁸, в основном опирается на регламенты высотности, плотности застройки и гарантии общественного доступа к воде, закрепленные в генеральных планах и ПЗЗ. При этом вопросы интеграции и адаптивного использования исторической застройки пока не получили отдельного отражения в структуре программы. «Стратегия развития туризма в РФ до 2035 года»⁹ определяет историко-культурное наследие как базовую туристскую ценность, однако управление наследием осуществляется параллельно с системой мастер-планирования курортных зон и дизайн-кодов поселений, что ограничивает потенциал комплексного развития российских балтийских курортов.

Разрабатываемое РЖД восстановление железнодорожной связи на Самбийском полуострове¹⁰ актуализирует роль рельсового транспорта как структурообразующей инфраструктуры курортной зоны. Этот проект создает предпосылки для ревитализации исторических железнодорожных вокзалов и формирования курортной типологии общественных пространств.

В логике федерального проекта «Серебряное кольцо России»¹¹ балтийские курорты рассматриваются как западный узел межрегионального кольцевого маршрута (Санкт-Петербург – Калининград), что позволит связывать морские, железнодорожные и автомобильные транспортные коридоры в единую сеть, удлинняя сезон и перераспределяя туристический поток между прибрежными городами.

Климат и природные особенности как основа уникальности региона

Геоморфология и климат стран Балтийского побережья определили места возникновения и градостроительную организацию городов-курортов. Сочетание минеральных вод, лечебных грязей, морского климата, дюнно-береговых, болотных систем и хвойно-лесных массивов создает условия для оздоравливающего образа жизни.

При анализе картографических данных¹² было выявлено, что Балтийский бассейн характеризуется сочетанием низкой штормовой и приливной активности, схожей геологией (рис. 1а), сравнительно ненарушенной экосистемой и высоким биоразнообразием при умеренной плотности населения и среднем инвестиционном потенциале (рис. 1б).

Побережье Балтики богато геотермальными ресурсами, источниками минеральной воды и грязей, которые равномерно распределены по побережью¹³ (рис. 2), что создало схожие условия для развития курортной деятельности и определило интенсивное развитие дачных и курортных поселений с XIX века.

⁷ Курортно-инфраструктурный проект «Русская Балтика» // Корпорация «Туризм.РФ». URL: <https://tourrf.ru/news/korporatsiya-turizm-rf-i-kaliningradskaya-oblast-utverdili-dorozhnyu-kartu-po-realizatsii-kompleksn/> (дата обращения: 01.09.2025).

⁸ Туризм и индустрия гостеприимства // Национальные проекты России. URL: <https://xn--80aapampemcchfmo7a3c9ehj.xn--p1ai/projects/turizm/?ysclid=mlgtnacdbd542712526> (дата обращения: 01.09.2025).

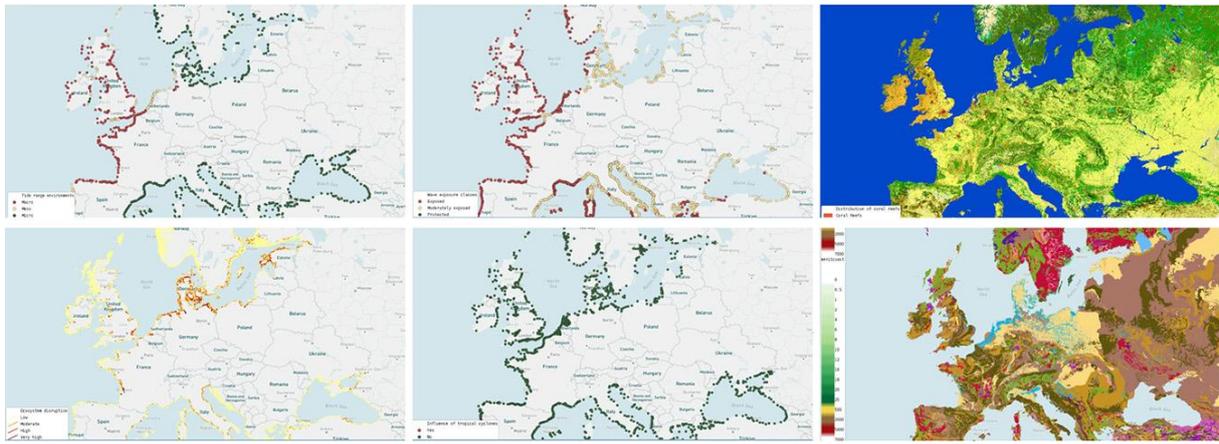
⁹ Стратегия развития туризма в РФ до 2035 года // Правительство России. URL: <http://static.government.ru/media/files/FjJ74rYOaVA4yzPAshEulYxmWSpB4lrM.pdf>

¹⁰ «В стадии проработки». Министр о восстановлении ж/д сообщения с Янтарным // РБК. URL: <https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/05/02/2024/65c0abcc9a794721bcbf2fe2?ysclid=mi4y0qx83l324582712> (дата обращения: 18.10.2025).

¹¹ О проекте // Серебряное ожерелье. URL: <https://xn--90ahabaaafva4atnbfucgdera2w9b.xn--p1ai/> (дата обращения: 15.11.2025).

¹² The Coastal Hazard Wheel App // The Coastal Hazard Wheel. URL: <https://chw-app.coastalhazardwheel.org/> (дата обращения: 06.10.2025).

¹³ Mineral Water Atlas of Europe // Mineral Water Atlas of Europe. URL: <https://mineralwaters.geo.uu.nl/europe.php> (дата обращения: 01.10.2025).

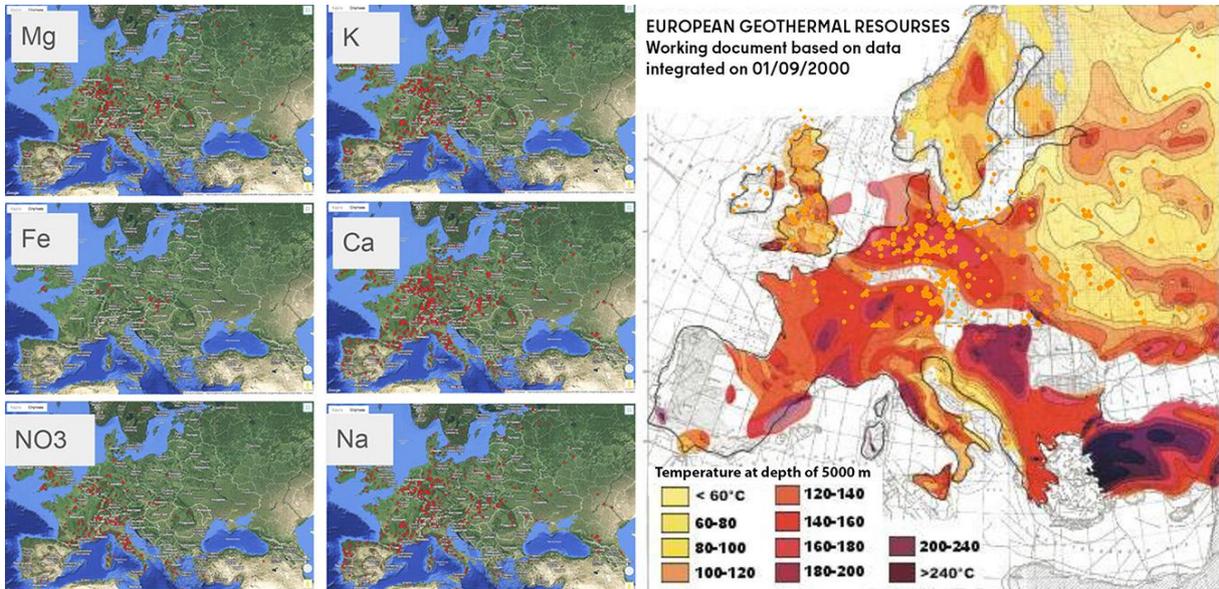


а)

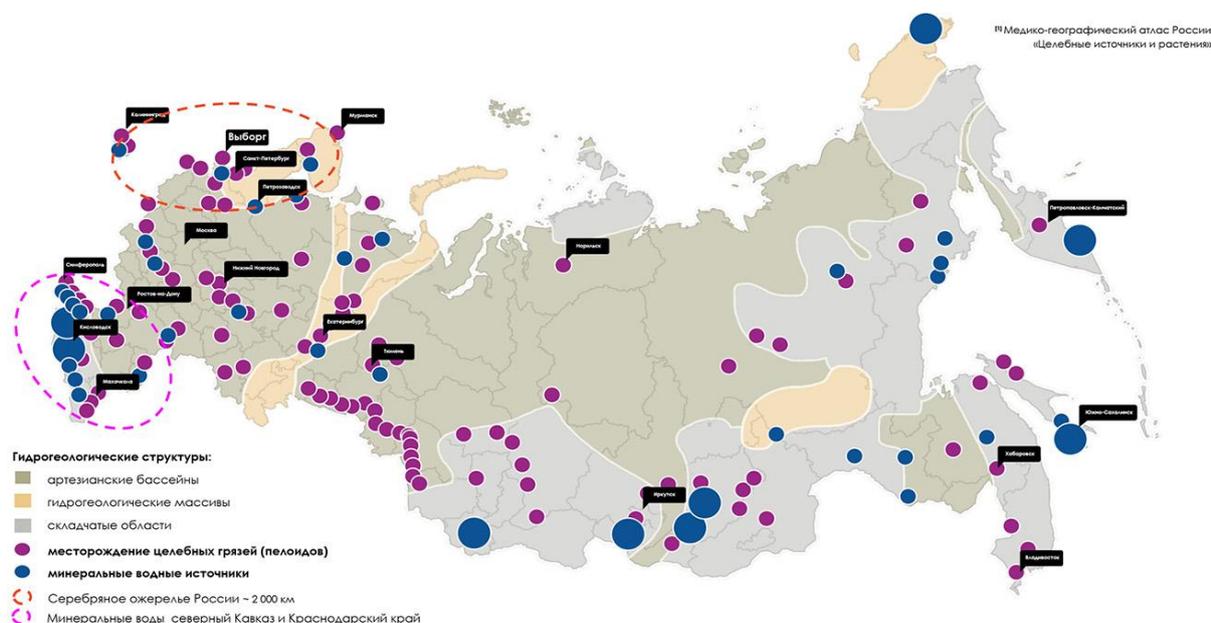


б)

Рис. 1. Природные и социально-антропогенные потенциалы побережья Балтийского моря: а) природный потенциал побережья Балтийского моря: приливной диапазон, воздействие волн (внешнее побережье), флора и фауна, прибрежное наводнение, штормовой климат, геологическая схема; б) социальный и антропогенный потенциал побережья Балтики: общий акционерный капитал, нарушение экосистемы, общая численность населения



а)



б)

Рис. 2. Геолого-гидрогеологические и ресурсные предпосылки развития территории:
а) геология, добыча минеральных вод и геотермальные ресурсы Балтийского побережья;
б) природные ресурсы в системе гидрогеологической структуры РФ

На сегодняшний день единого международного (юридического) определения «курорта» нет. В нормативах ООН чаще оперируют понятием туристской дестинации¹⁴, частным случаем которой в международной практике является курорт. В российском законодательстве термин «курорт» закреплен как «территория, обладающая природными лечебными ресурсами, пригодная для организации санаторно-курортного лечения и медицинской реабилитации и располагающая необходимой курортной инфраструктурой»¹⁵. К необходимым предпосылкам развития курорта относятся природные ресурсы, транспортная доступность, система обслуживания и досуговая инфраструктура, наличие объектов культурного и природного наследия.

На территории Европы выделяются два крупных историко-географических типа курортного развития (рис. 3), различающихся природно-климатическими, ландшафтными и бальнеологическими условиями, а также традициями оздоровительной практики. Первый связан преимущественно с бальнеологическими центрами Средиземноморского бассейна и Альп, второй – с формированием северо-балтийского пояса, который представляет собой уникальную зону сочетания морского и бальнеологического туризма.

¹⁴ Туристская дестинация – это физическое пространство с административными и/или аналитическими границами или без них, в котором посетитель может провести одну ночь. Она включает туристские продукты, услуги, виды деятельности и впечатления вдоль всей цепочки туристической ценности. Она имеет физические и административные границы, определяющие ее управление, а также образ и идентичность, которые определяют ее конкурентоспособность (перевод с англ. выполнен авторами статьи). Всемирная туристская организация. Определения туризма UNWTO. Мадрид: UNWTO, 2019. URL: <https://webunwto.s3.eu-west-1.amazonaws.com/s3fs-public/2019-11/unwto-tourism-definitions.pdf> (дата обращения: 09.01.2026).

¹⁵ Закон РФ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» от 23.02.1995 № 26-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1995 г. № 9. Ст. 713 с изм. и доп. в ред. от 27.12.2018.

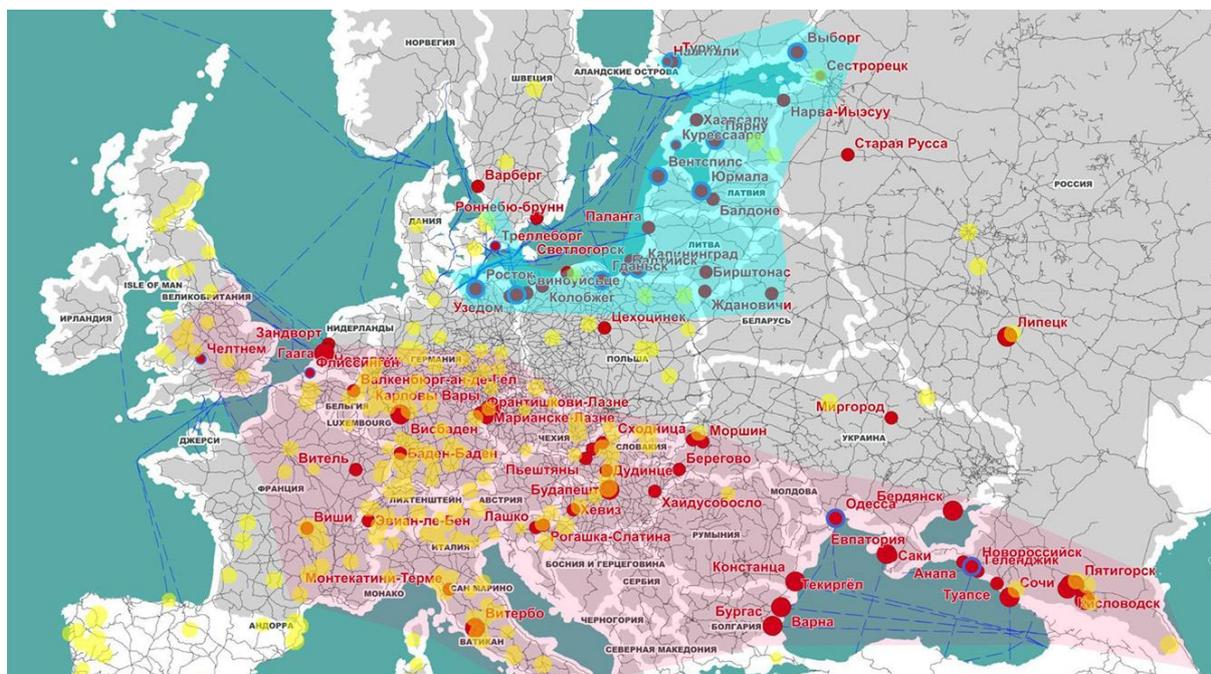


Рис. 3. Карта распределения курортов и бальнеологических центров Европы¹⁶

Этапы развития курортных поселений Балтики

Балтийское побережье представляет собой уникальный историко-культурный феномен с вековой традицией «Остзеебад» (Ostseebad¹⁷). Балтийские курорты с XIX века были пространством для общения и культурного обмена вне города начала промышленной революции.

Образцом для создания балтийских мест отдыха послужили курорты Англии, развитие которых вело происхождение от традиции римских терм¹⁸. Начиная с XVII-XVIII веков римское наследие переосмыслялось благодаря ряду научных и социальных факторов.

В XVIII веке Ф. Гофман установил химический состав минеральных вод, которые считал «универсальным лекарством» [3]. По инициативе немецкого врача-гигиениста С.Г. Фогеля в 1793 году был основан Хайлигендамм, ставший образцом бальнеологии и климатотерапии¹⁹. Среди ранних курортов Балтики выделяют Кранц (совр. Зеленоградск), где первые морские купальни появились в 1816 году. В Эстонии становление курортной традиции связывают с Хаапсалу, где в 1825 году была открыта первая грязелечебница.

«Золотой век» и «курортная архитектура» (Bäderarchitektur²⁰)

Период 1850-1914 годов стал «золотым веком» балтийских курортов. Одним из ключевых факторов их формирования было развитие железнодорожной сети [4] во второй половине XIX века: рост транспортной доступности дал массовый приток отдыхающих и ускорил строительство гостиниц, вилл и инженерной инфраструктуры.

¹⁶ Красными точками обозначены крупные исторические города-курорты с традицией санаторно-бальнеологического лечения; желтыми – приблизительное расположение минеральных источников по данным портала Mineral Water Atlas of Europe, соотнесенное с плотностью железнодорожной сети и размещением пассажирских и грузовых портов.

¹⁷ Нем. Ostseebad – дословно «курорт на Балтийском море».

¹⁸ В г. Бате (Англия) хорошо сохранились римские термы, сооруженные в 60-70 гг. н.э.

¹⁹ Vogel, Samuel Gottlieb von // Deutsche Biographie. URL: <https://www.deutsche-biographie.de/sfz83929.html#adbcontent> (дата обращения: 16.09.2025).

²⁰ Нем. Bäderarchitektur – дословно «курортная архитектура».

Большинство балтийских курортов того времени основывалось вблизи портовых городов и прибрежных деревень [5, с.14] (табл. 1). Вокруг станций петербургского направления Финляндской железной дороги сформировалась «пригородная дуга», впоследствии ставшая основой дачного пояса [6] (рис. 4б).

Таблица 1. Железнодорожные линии Балтийского побережья

железная дорога	год открытия
Кранц – Кенигсберг (Калининград – Зеленоградск)	1885 г.
Кранц – Нойкурен (Зеленоградск – Пионерский)	1901 г.
Пярну – Рига	1896 г.
Петербург – Гельсингфорс (Санкт-Петербург – Хельсинки)	1870 г.

Дача как феномен курортной жизни

«Дача» являлась одним из ключевых исторических форматов курортного отдыха и может рассматриваться как частный случай туристско-рекреационной дестинации. С XVIII века дачная культура северных побережий формировала определенный образ жизни и пространственную организацию прибрежных поселений [7], которые к началу XX века стали очагами культурной жизни, что подтверждается постоянным пребыванием здесь представителей творческой интеллигенции – И.Е. Репина, К.И. Чуковского, Л.Н. Андреева, Т. Манна и др. [8].

Параллельно осмысливался природно-климатический потенциал побережья. В 1898 году П. Авенариус сформировал в Сестрорецке один из первых санаторно-курортных комплексов [9], что стало ранним примером интеграции дачной среды и лечебно-санаторной инфраструктуры.

К началу XX века Зеленогорск (Териоки) насчитывал около 1400 дач и принимал десятки тысяч сезонных отдыхающих; Репино (Куоккала) формировалось как типичное дачное поселение у моря. Оба населенных пункта сегодня функционируют как курортные поселки в составе Санкт-Петербурга. Юрмала развилась из последовательности дачных и курортных поселений при Риге (Булдури, Майори, Дзинтари и др.), сформировав современную структуру прибрежного города-курорта. Хаапсалу (Эстония) с 1820-х годов развивался как дачный и бальнеологический курорт с характерной деревянной застройкой и грязелечебницей (рис. 4а).

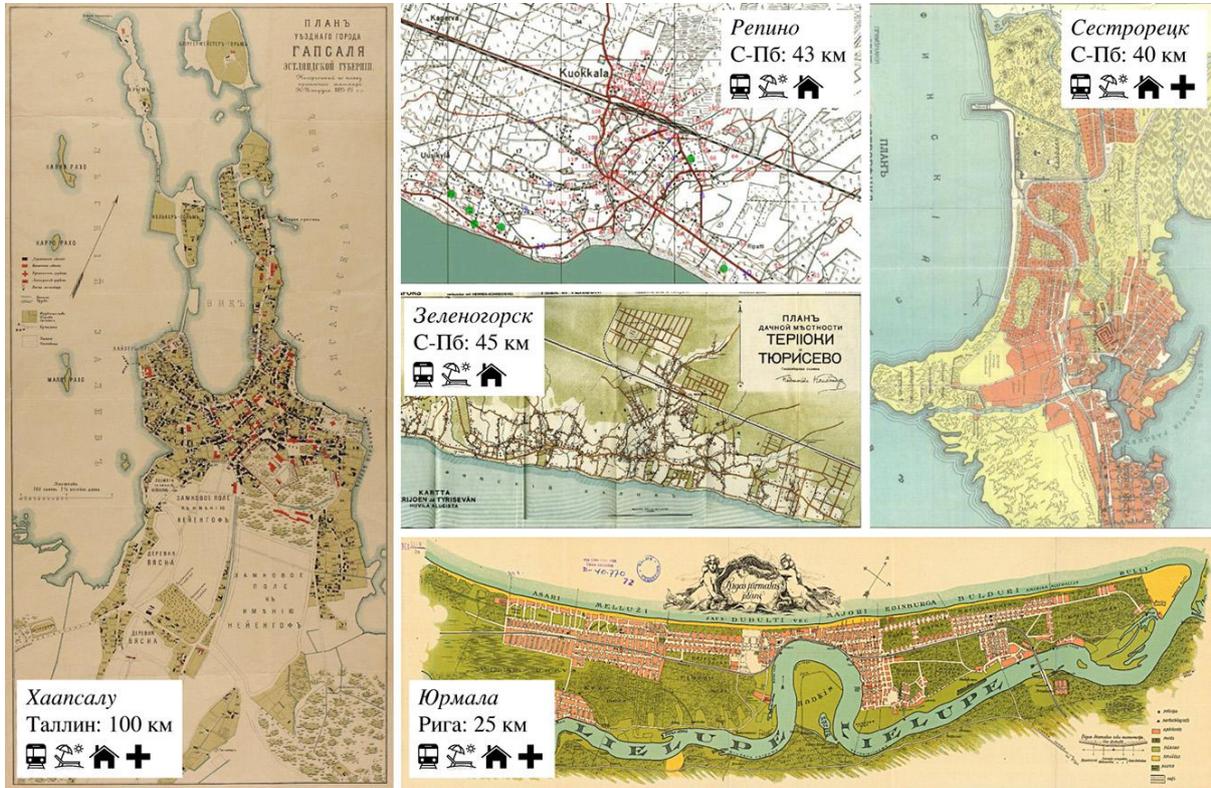
По мере роста популярности курортов в XIX веке происходила урбанизация мест отдыха: прокладывались мощные улицы, проводились газ, электричество, канализация; театральные постановки, танцевальные вечера и концерты стали обычным видом отдыха. Вместе с тем складывался и характер повседневного пользования побережьем: появлялись пляжные кабины и временные павильоны, защищающие от постоянных ветров на Балтике [5, с.16] (рис. 4в).

К 1910-м годам число отдыхающих удвоилось по сравнению с 1880-ми, что свидетельствует о переходе от элитарного к массовому курортному туризму. Этот процесс был прерван Первой мировой войной [10].

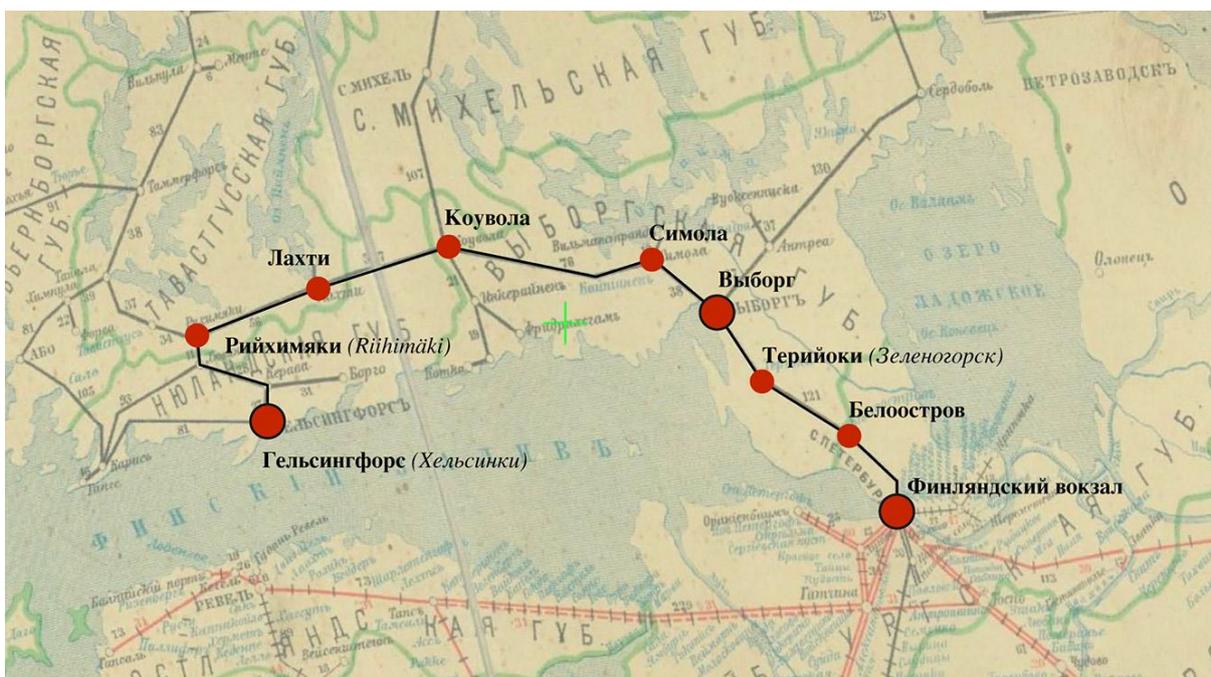
Межвоенный период (1918-1940 гг.)

Социально-экономический кризис после Первой мировой войны обострил внимание к вопросам профилактики заболеваний. Санаторная модель отдыха демократизировалась и

адаптировалась для широких слоев населения [11]. Знаковыми объектами периода стали грязелечебница в Кемери (Латвия, 1936 г.), морской санаторий «Rannahotell» в Пярну (1937 г.) (рис. 4г), пансионаты Раушена и Кранца, санаторные виллы Паланги. Корпуса проектировались с балконами-галереями, соляриями и строгим соблюдением инсоляционных норм, что соответствовало международным тенденциям гелиотерапии [12].



а)



б)



в)



г)

Рис. 4. Исторические предпосылки формирования курортов Балтийского побережья: а) исторически сложившиеся дачные поселения Балтики в период XIX-XX в одном масштабе с указанием расстояния до «города-ворот» и набором составляющих курорта; б) Финляндская железная дорога; в) инфраструктура города-курорта кон. XIX – нач. XX вв.; г) отель «Кемери» в 1930-х гг. Арх. Э. Лаубе, 1936 г.; морской санаторий «Rannahotell» в Пярну в наши дни

В России в 1918 году все курорты были объявлены государственной собственностью. В 1923 году были заложены основы развития санаторно-курортного дела в стране путем создания Главного курортного управления Наркомздрава. Климатотерапия и профилактика туберкулеза легли в основу массовой курортной системы как элемента государственной политики в области здоровья [11]. На базе курортных территорий были

запущены круглогодичные профсоюзные здравницы, санатории, детские лечебно-оздоровительные лагеря-дачи. Изменился социальный состав отдыхающих после введения в СССР путевочной системы [13].

Особенности курортных городов на Балтике и их типология

Балтийские курорты заметно отличаются от южных моделей. Для городов Балтийского побережья характерны особая пространственная организация (рис. 5) и сценарии использования открытых пространств, сформированные под влиянием природных условий (более прохладное лето, сильные ветры и солевая нагрузка). Традиционно первая линия застройки размещалась с заметным отступом от моря (в среднем 200-240 м), что обеспечивало защиту от ветров и штормов [14].



Рис. 5. Протяженность и пространственная конфигурация прибрежной зоны в структуре балтийских курортных поселений (Юрмала, Паланга, Сопот, Пярну, Сестрорецк, Зеленоградск, Репино)²¹

В городах формировались зеленые зоны: лиственный парки в Раушене (Светлогорске) и Паланге, парк «Дубки» в Сестрорецке. Высокие дюнные берега Балтики предопределили появление вертикальных связей между уровнем города и пляжной зоной. Как отмечает И.В. Белинцева, «плотная застройка вдоль променада формировалась постепенно и к началу XX в. представляла морской фасад города» [5, с.65], то есть линию променада с пирсами, купальными павильонами и курзалами.

Еще в XIX веке были сформированы приемы берегоукрепления нестабильной береговой линии лесопосадками; до этого времени поселения организовывались вдали от моря из-за мигрирующих дюн и тяготели к озерам и сельскохозяйственным ландшафтам. В 1912 году в Раушене был открыт фуникулер для спуска к морю с 40-метровой дюны. В современной структуре города его функцию выполняют лифтовые и канатные дороги.

В отличие от южных курортов, где доминируют пляжные практики, балтийские дестинации традиционно опираются на насыщенный культурно-событийный календарь, компенсирующий капризную погоду Балтики.

Исторически сложившаяся застройка (свободно стоящие виллы и коттеджи в сочетании с курортной инфраструктурой – курзальными комплексами, парками, променадом, павильонами, курзалами, чайными домиками, купальнями) формирует узнаваемую идентичность прибрежных поселений. Поскольку дома располагались на расстоянии друг от друга, а по красной линии выстраивались невысокие ограды, не возникало необходимости формировать из них единый ансамбль или учитывать особенности соседней застройки. Возможно, типология дачно-курортных поселений была одним из

²¹ Протяженность поселений варьируется от 3 до 23 км, их можно поделить на типы по протяженности: «курорт-городок» (до 5 км) и «дачно-курортная зона-полоса» (от 8 до 23 км).

прообразов концепции города-сада, описанной Э. Говардом в 1898 году [15]. «Дачная логика» сегодня переосмысливается в виде частных пансионатов и глэмпингов.

Железнодорожное сообщение сформировало структуру расселения и пространственную модель дачно-курортных территорий (рис. 6а): от череды прибрежных станций с сезонной активностью до устойчивой системы, характеризующейся наличием «города-ворот», в транспортной доступности от которого были рассредоточены малые города, образующие приморские линейно-узловые системы (рис. 6а).

Согласно Градостроительному кодексу РФ, городские и сельские поселения делятся на 10 категорий²² в зависимости от численности населения. Минимальный порог населения для отнесения населенного пункта к категории городов – 5 тыс. человек.

Однако эта типология «не работает» в случае курортных поселений, так как в сезон численность населения увеличивается в 2-3 раза (рис. 6б). Для курортных поселений планировочно необходимо учитывать потребность в большем количестве пространств для досуга и рекреационной активности. Специфика структуры курортной экономики, бюджетного устройства, социальной инфраструктуры и рекреационно-культурных объектов формирует особую планировочно-функциональную структуру города-курорта (курортного района в крупном или среднем городе) и морфологию застройки, отличную от привычных жилых городских районов.

Авторами на основе исследованных курортных и прибрежных поселений предлагается классификация курортных территорий, из которых для Балтики выделены следующие типы (рис. 6а): курортное поселение; курортный кластер; курортная полоса (дачных поселений), состоящая из небольших поселений (до 10 тыс. чел. постоянного населения), разделенных природно-ландшафтными коридорами, связанных ж/д сообщением с «городом-воротами» (с населением до 250 тыс. чел.).

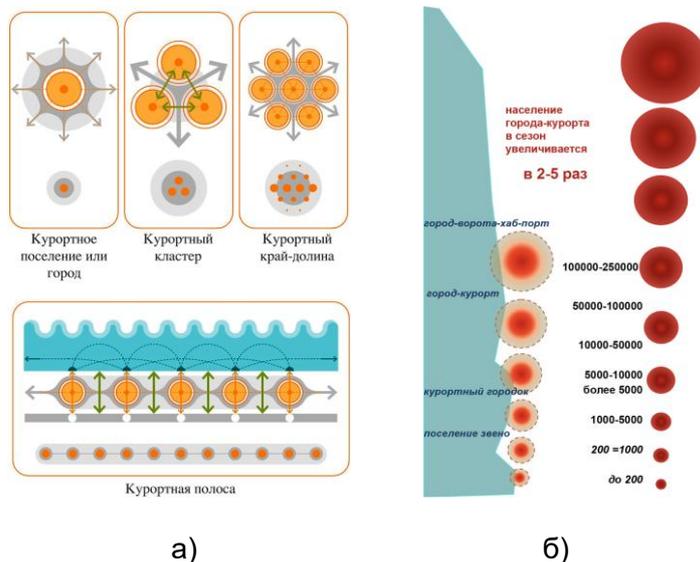


Рис. 6. Пространственная организация и функциональная роль курортных поселений: а) пространственная организация курортных поселений; б) сопоставление размерностей городов и их роли в курортной территории

²² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: http://actual.pravo.gov.ru/list.html#date_period=%2C16.02.2026&number_start=190&name=%2B%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9&bpa=ebpi&sort=type&hash=fc01bd4ee09272d641c80b86f8be9f750ca1137e1402dd267b5b991e64ad45b1 (дата обращения: 29.10.2025).

Выделены типы курортных поселений и зон в прибрежных городах в зависимости от типов ресурсов – климатические, ландшафтные, бальнеологические и смешанные (рис. 7): тип 1 – псевдокурортная зона-профилакторий, климатический курорт, дачный курорт; тип 2 – туристическая зона среднего города; тип 3 – городок-курорт до 1 тыс. жителей; тип 4 – курортная зона среднего города.

Развитие балтийских курортных территорий должно опираться на сочетание трех ключевых факторов: лечебно-оздоровительной инфраструктуры, эффективных транспортных и инженерных коммуникаций, эмоционально привлекательной городской среды, учитывающей сезонность климата и устойчивые сценарии пребывания (рис. 7).

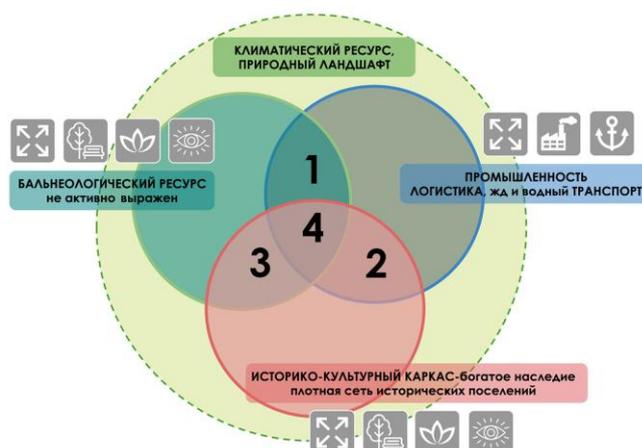


Рис. 7. Авторская типология северных курортов. Тип 1 – псевдокурортная зона-профилакторий, климатический курорт; дачный курорт; тип 2 – туристическо-курортная зона среднего города; тип 3 – городок-курорт до 1 тыс. жителей; тип 4 – курортная зона среднего исторического города

Индекс курортного поселения – способ сравнения сбалансированности развития и формирования стратегии

Авторами был проведен сравнительный градостроительный анализ исторических городов-курортов (рис. 8а-в): Сестрорецка (Россия, Ленинградская обл.), Ростока (Германия), Гданьска (Польша) на основе восьми составляющих разработанного авторами индекса (функциональное зонирование, общественные пространства, событийность и наличие информационно-туристических порталов, рекреация, инфраструктура, культура, особенности застройки, сервис).

Было выявлено, что необходимыми аспектами для развития городов-курортов типа «город-ворота» с «дачным поселением» (рис. 8а) являются: инфраструктура лечения, общественного транспорта, коммуникации, а также визуально-насыщенная «традиционно-уютная» городская среда, климатические и бальнеологические факторы. С опорой на изученные авторами стратегии развития ряда балтийских территорий были выведены практико-ориентированные планировочные принципы: комбинация функций и пространственных сценариев; работа с идентичностью – фокус на уникальности и повышение привлекательности и идентичности территории; локализация объектов – развитие территории курорта сосредоточено на отдельных участках, локализованных в пешеходной доступности от центра города.

При комплексном сравнении заметно, что в г. Сестрорецке и г. Выборге (рис. 8г) нет проблем, связанных со структурой, зонированием города или наличием и качеством исторического наследия и рекреационных пространств, но наблюдается недостаток в организации курортного общественного транспорта, инфраструктуры, тематических

маршрутов и пешеходных зон. Также полностью отсутствует «событийный календарь», связанный с городской экономикой и управлением, который помогает обеспечивать равномерный всесезонный поток туристов, основанный на «экономике впечатлений».



а)



б)



в)



г)

Рис. 8. Комплексный сравнительный анализ городов-курортов: а) Сестрорецк; б) Росток; в) Гданьск; г) сравнительный индекс четырех курортных городов

Российская и европейская правовая практика работы с курортными территориями как основа развития территорий

Правовая практика работы с курортными территориями во многом предопределяет форматы и тенденции их развития. Балтийское побережье относится к числу наиболее сложных для регулирования зон в российском градостроительстве в силу специфики региона, определяющейся высокой концентрацией объектов культурного наследия и природных ландшафтов прибрежной зоны, часть которых включена в Список всемирного наследия ЮНЕСКО.

Российская нормативная система задает основу охраны вышеуказанных объектов через Федеральный закон № 73-ФЗ²³ и Градостроительный кодекс РФ. Курортная специфика усиливается требованиями Федерального закона № 26-ФЗ²⁴, вводящего санитарные (курортные) округа с особыми режимами (рис. 9а). В прибрежной полосе именно водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы и береговая полоса общего пользования определяют предельные параметры застройки и благоустройства, влияя на формирование набережных, марин, средств размещения и общественных пространств. На участках особо охраняемых природных территорий (ООПТ) действует Федеральный закон № 33-ФЗ²⁵, определяющий внутреннее зонирование и устанавливающий обязательные режимы охраны. Любой крупный курортный проект на Балтике оказывается на пересечении нескольких режимов и формируется как результат совокупности экспертиз и согласований (государственная экспертиза, историко-культурная и экологическая экспертизы, специальные условия по охране наследия и природы).

Международные обязательства РФ по линии ЮНЕСКО и ранее ратифицированных конвенций Совета Европы интегрируются в национальную систему через планы управления объектами наследия, буферные зоны и регламентированную отчетность и выполняются на текущий момент.

Результатом правового регулирования и многоуровневых процедур согласования на российском Балтийском побережье, как правило, становится проектное решение, сформированное на пересечении градостроительных регламентов, природоохранных ограничений и требований в сфере охраны культурного и исторического наследия. Такая конфигурация позволяет учитывать природные и культурные ценности территории и обеспечивает выполнение международных обязательств РФ, определяя условия и процедурную логику поэтапной реализации курортных проектов.

Европейская модель в большей степени ориентирована на согласование задач развития с сохранением «ценности места» и опирается на более прозрачные процедурные механизмы. Европейская правовая база (рис. 9б) помогает обеспечить баланс между инвестициями в туристический сектор и сохранением идентичности территорий, что делает курорты Европейской Балтики устойчивыми в долгосрочной перспективе.

²³ ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – №26. – Ст. 2519. - URL:

<https://www.szrf.ru/list.html#editions=e100&number=73&name=%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D1%83%D1%80%D0%BD%D0%BE%D0%B5&sort=-date&page=1&limit=50&nd=59&valid=1002002026000> (дата обращения: 29.10.2025).

²⁴ ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» от 23.02.1995 № 26-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1995. – №9. – Ст.713. - URL:

<https://www.szrf.ru/list.html#editions=e100&number=26&name=%D0%BB%D0%B5%D1%87%D0%B5%D0%B1%D0%BD%D1%8B%D1%85&sort=-date&page=1&limit=50&nd=112&valid=1001995009000> (дата обращения: 29.10.2025).

²⁵ ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1995 № 33-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1995. - №12. – Ст. 1024. - URL:

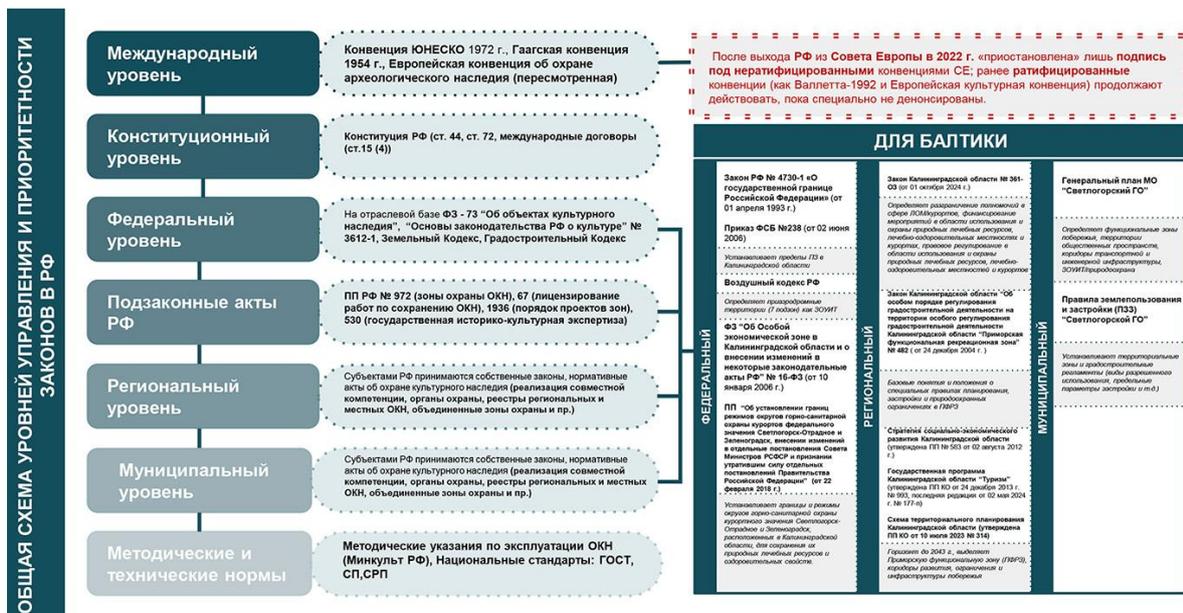
<https://www.szrf.ru/list.html#editions=e100&year=1995&date=14.03.1995&number=33&sort=-date&page=1&limit=50&nd=155&valid=1001995012000> (дата обращения: 29.10.2025).

Требования по охране природного и исторического наследия, как правило, учитываются на всех этапах планирования: при подготовке документов территориального и морского пространственного планирования применяется стратегическая экологическая оценка (СЭО), на проектной стадии проводится оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС), а также предусматриваются процедуры участия общественности и доступа к информации. Минимальные стандарты таких процедур задают Директивы ЕС, которые транспонируются в национальное законодательство государств – членов ЕС.

Для прибрежных курортов определяющими являются директивы ЕС, регулирующие СЭО и ОВОС, морское пространственное планирование, качество купальных вод, а также директивы, формирующие сеть Natura 2000²⁶.

Балтийская модель управления развитием территорий дополняется межнациональными инструментами: Стратегией ЕС для региона Балтийского моря²⁷, обновленным Планом действий по Балтийскому морю (HELCOM BSAP)²⁸, Директивой по морской стратегии и принципами интегрированного управления прибрежной зоной²⁹.

Итогом процедур по согласованию проектов на Балтийском побережье ЕС обычно становится «разрешение на развитие» с детализированными условиями – от высотных и видовых регламентов до планов смягчения и компенсации воздействия на окружающую среду, археологического надзора, управления потоками посетителей и обязательного мониторинга; невыполнение условий может повлечь пересмотр разрешения.



a)

²⁶ Natura 2000 – это общеевропейская сеть охраняемых природных территорий, созданная для сохранения наиболее ценных и уязвимых видов и типов природных местообитаний в странах Европейского союза. Natura 2000 network // European Environment Agency. URL: <https://natura2000.eea.europa.eu/> (дата обращения: 01.11.2025).

²⁷ EU Strategy for the Baltic Sea Region. Action Plan: Commission Staff Working Document SWD (2021) 24 final // European Commission. Brussels, 15.02.2021. URL: <https://eusbsr.eu/about/action-plan/> (дата обращения: 01.11.2025).

²⁸ Baltic Sea Action Plan 2021 update // HELCOM. Helsinki, 2021. URL: <https://helcom.fi/baltic-sea-action-plan/> (дата обращения: 01.11.2025).

²⁹ Directive 2008/56/EC of the European Parliament and of the Council of 17 June 2008 establishing a framework for community action in the field of marine environmental policy (Marine Strategy Framework Directive) // Official Journal of the European Union (EUR-Lex). 25.06.2008. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32008L0056> (дата обращения: 01.11.2025).



б)

Рис. 9. Схема правовой системы по охране исторического наследия при развитии курортных территорий: а) в РФ; б) в ЕС

Сопоставление российского и европейского подходов показывает, что российская система уже располагает необходимыми правовыми инструментами, позволяющими обеспечивать развитие курортных территорий, при котором охрана природных и культурных ценностей выступает не отдельным ограничением, а неотъемлемой составляющей процессов планирования и проектирования. В этом контексте перспективной задачей является усиление процедурной последовательности, прозрачности и межведомственного взаимодействия на ранних стадиях планирования и расширение практик постпроектного сопровождения, что позволяет минимизировать риск разрыва между этапами проектирования и последующей эксплуатации объектов.

Современные способы развития курортных поселений побережий Балтики: программы и гранты на развитие, способы реализации

К ключевым механизмам развития курортных поселений побережий Балтики в РФ относятся: нацпроект «Туризм и индустрия гостеприимства», грантовые конкурсы Ростуризма на развитие туристской инфраструктуры (в том числе на создание модульных средств размещения, кемпингов и экотроп), гранты Минэкономразвития РФ для проектов внутреннего и въездного туризма, а также гранты Президентского фонда культурных инициатив и Фонда президентских грантов для культурно-туристических маршрутов, событийных проектов и сохранения наследия. Дополняют систему проектное финансирование и инфраструктурные кредиты Корпорации «Туризм.РФ»³⁰, субсидии субъектам РФ на создание инженерной и транспортной инфраструктуры курортов, а также мероприятия федерального проекта «Формирование комфортной городской среды»³¹ для благоустройства набережных, парков и общественных пространств в туристских центрах (рис. 10а).

³⁰ АО «Корпорация Туризм.РФ» // Туризм.РФ. URL: <https://tourrf.ru/> (дата обращения: 27.11.2025).

³¹ Федеральный проект «Формирование комфортной городской среды» реализуется в рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни» и направлен на повышение комфортности городской среды, в том числе общественных пространств, создание механизмов развития комфортной городской среды и комплексного развития городов и других населенных пунктов с учетом индекса качества городской среды. URL: <https://gorodsreda.ru> (дата обращения: 27.11.2025).

Практическая реализация в РФ опирается на сочетание нормативных, финансовых и управленческих инструментов: мастер-планы курортов, механизмы ГЧП и концессии, создание туристско-рекреационных особых экономических зон (ОЭЗ) и специализированных кластеров.

Российская модель финансирования развития курортных территорий в настоящее время в значительной степени опирается на бюджетные субсидии и льготные кредитные инструменты, которые обеспечивают базовую финансовую поддержку. Дальнейшее расширение только стартовавших практик софинансирования и развитие контрактных моделей взаимодействия публичного и частного сектора могут усилить институциональную гибкость и повысить масштабируемость комплексных программ ревитализации.

В европейской практике финансирование развития курортных территорий формируется как сочетание национального бюджетирования (включая софинансирование со стороны регионов и муниципалитетов) и средств программного пакета ЕС на 2021-2027 годы – прежде всего Европейского фонда регионального развития (ERDF) и Когезионного фонда (включая инициативы Interreg)³² (рис. 10б). Поддержка осуществляется на конкурсной основе: заявки должны соответствовать целям политики сплочения и местным программам, а расходы – принципам устойчивости СЭО и ОВОС.

В теме развития Балтийских курортов важно выделить программы: Interreg A³³– Interreg South Baltic³⁴ (Дания, Германия, Польша, Литва, Швеция), Interreg B³⁵ – Interreg Baltic Sea Region (IBSR)³⁶, Interreg IPA³⁷ / NEXT³⁸ – сотрудничество с соседями ЕС (в т.ч. с Россией), на данный момент взаимодействие временно не реализуется.

Для прибрежных курортов дополнительно используются ресурсы Европейского фонда морского, рыбного хозяйства и аквакультуры (EMFAF), поддерживающего устойчивое экологическое развитие и дополняющие инициативы в сфере наследия, расположенного в морской акватории и прибрежных зонах.

Инвестиции в проекты ЕС допускаются управляющими органами и мониторинговыми комитетами программ лишь при доказанной совместимости с ценностью места и закрепленными мерами защиты, контролируемые на стадиях строительства и эксплуатации.

Европейская модель формирует финансово-управленческую конфигурацию, где распределение ресурсов тесно связано со стратегическими приоритетами и оценкой результатов. Это обеспечивает регулируемый процесс развития с заранее заданными критериями устойчивости и сопровождением проектов на протяжении всего жизненного

³² Interreg – серия программ ЕС, поддерживающих трансграничное и межрегиональное сотрудничество и направленных на сбалансированное экономическое, социальное и территориальное развитие регионов Европы. URL: <https://interreg.eu> (дата обращения: 01.11.2025).

³³ Interreg A – трансграничное сотрудничество // European Commission. URL: https://ec.europa.eu/regional_policy/policy/cooperation/european-territorial/cross-border_en (дата обращения: 01.11.2025).

³⁴ Программа Interreg South Baltic 2021-2027 // Interreg South Baltic Programme. URL: <https://southbaltic.eu/> (дата обращения: 01.11.2025).

³⁵ Interreg B – трансграничное сотрудничество // European Commission. URL: https://ec.europa.eu/regional_policy/policy/cooperation/european-territorial/trans-national_en (дата обращения: 01.11.2025).

³⁶ Interreg Baltic Sea Region (IBSR) // Interreg Baltic Sea Region. URL: <https://interreg-baltic.eu/> (дата обращения: 01.11.2025).

³⁷ Interreg IPA: Сотрудничество со странами-кандидатами // European Commission. URL: https://ec.europa.eu/regional_policy/policy/cooperation/european-territorial/ipa_en (дата обращения: 01.11.2025).

³⁸ Программы Interreg NEXT // European Commission. URL: https://ec.europa.eu/regional_policy/policy/cooperation/european-territorial/next_en (дата обращения: 01.11.2025).

цикла. Вместе с тем такая модель предполагает высокую процедурную нагрузку, повышенные требования к всестороннему обоснованию проектных решений и фаз согласований, что увеличивает подготовительный этап и снижает гибкость реализации. Дополнительно действующие ограничения трансграничного сотрудничества осложняют запуск совместных инициатив.



a)



b)

Рис. 10. Система экономической поддержки и финансирования проектов по сохранению исторического и культурного наследия при развитии курортных территорий: а) в РФ; б) в ЕС

Различие национальных подходов к планированию прибрежных курортов Балтии

В странах Балтии преобладает сдержанная стратегия наращивания застройки, ориентированная на укрепление идентичности места и работу с береговым дюнным ландшафтом [16].

В Германии курортные образования северного побережья Балтики развиваются в режиме многоуровневого планирования: от федеральных климатических целей к земельным и муниципальным инструментам. Нормативно-проектная установка сохранения градостроительного облика («Ortsbildpflege») (бережное обращение с историческим обликом) сочетается с прибрежной защитой и курортной инфраструктурой (курзалы, променады, терренкуры) и сопровождается ограничением интенсивности автомобильного движения, развитием систем малой мобильности и стандартами формирования общественных пространств.

Эстония, Латвия и Литва реализуют более адресные стратегии, сочетая обновление исторических курортов (Пярну, Юрмала, Паланга и др.) с умеренным увеличением вместимости и диверсификацией функций вне пикового сезона. Особое внимание уделяется ландшафтной архитектуре дюнно-береговых систем, строгим режимам природоохранных территорий, а также управлению сезонностью посредством событийных программ, развитию велосипедных и пешеходных маршрутов и формированию оздоровительных кластеров.

В России превалирует государственно-программный подход и частные инициативы: курортные территории интегрируются в крупные национальные проекты и региональные программы, где приоритетом выступают инфраструктурное наращивание, перепрофилирование санаторного фонда, консолидация инвестиционных участков. При этом градостроительные решения опираются преимущественно на генпланы и ПЗЗ, тогда как охрана береговой линии и публичного доступа к воде базируются на положениях Водного и Земельного кодексов РФ, региональных законов и подзаконных актов.

В России акцент нередко делается на реализации масштабных новых блоков застройки и инфраструктурных проектах, что во многом связано с задачами ускоренного обновления курортных территорий. Вместе с тем в ряде случаев сохраняется потребность в согласованной интеграции таких решений с существующим морфологическим и природным контекстом, в развитии мультимодальной транспортной схемы, где проекты дополняют, а не подменяют железнодорожное сообщение (традиционное для региона). При проектировании набережных и променадов важно учитывать «чувствительность» прибрежных гео- и экосистем: масштаб и инженерные решения целесообразно соотносить с эколого-геоморфологическими условиями, включая динамику течений и перенос песчаных массивов, с целью поддержания устойчивости процессов дюнообразования и состояния береговой зоны в целом.

К общим тенденциям относятся внимание к климатической устойчивости, ограничению застройки первой линии и общедоступности побережья; различия заключаются в инструментах, темпах развития [17].

Балтийские курортные территории Европы и России имеют общее природно-геоморфологическое основание и исторически сложившуюся культуру освоения ландшафта, что задавало особый тип расселения и форму городской среды. Вместе с тем на современном этапе акценты развития несколько различаются: в европейских странах все чаще преобладают подходы, ориентированные на адаптацию и ревитализацию при строгом соблюдении требований к факторам наследия и экологии, тогда как в российской практике прослеживается фокус на инвестиционно-проектные механизмы развития и ускоренное наращивание туристской функции.

Процедурность и юридические механизмы управления развитием курортных территорий Балтии

Актуализация юридических механизмов РФ в части развития курортных территорий Балтики может быть связана с выстраиванием процедурно-нормативного контура, в котором вопросы сохранения культурного наследия, природоохранные режимы и градостроительное планирование поэтапно согласуются на всех стадиях цикла проекта.

В российской системе одним из направлений развития является совершенствование координации согласований и синхронизации требований разных уровней власти в единой системе параллельных процедур.

Требование регламентации валоризации (оценки и выявления ценности территории и объектов) целесообразно фиксировать на ранних стадиях подготовки проектов. Поскольку при недостаточной проверке совместимости проектных решений с «ценностью места» значимые риски могут выявляться на этапе строительства: археологические объекты обнаруживаются по мере продвижения проекта, границы зон охраны уточняются в процессе, возникают разночтения в определении «предмета охраны» по № 73-ФЗ и его стыковке с градостроительными и природоохранными нормами. К факторам, осложняющим устойчивость правоприменения, относятся отсутствие унифицированного обязательного стандарта оценки воздействия на наследие (Heritage Impact Assessment) и дефицит методической базы, тенденции к формализации ОВОС и общественных обсуждений. Дополнительно влияние оказывают кадровые ограничения и неоднородность компетенций, несистемное использование международных руководств (в т.ч. ICCROM), а также коллизии требований специальных режимов (ООПТ, санитарные «курортные» округа, СЭЗ/ТОСЭР).

Отдельного внимания требует механизм реализации градостроительных решений. Стратегическое планирование по ФЗ № 172-ФЗ³⁹ в основном ориентировано на целевые и программные параметры и не включает самостоятельного пространственного раздела, поэтому ключевая нагрузка по пространственному регулированию сохраняется за инструментами градорегулирования. В этих условиях ПЗЗ, фиксируя сложившуюся застройку при неоднородной динамике реализации положений генплана, не всегда в полной мере выполняют функцию инструмента, поддерживающего стратегическое комплексное развитие территорий. Дополнительно юридическая связка проектов планировки с ПЗЗ может ограничивать вариативность проектных решений и требует более гибких механизмов актуализации регламентов.

В свою очередь, европейская модель, опирающаяся на наднациональные процедуры, национальные законы об охране наследия и судебную систему, обеспечивает предсказуемость и прозрачность проектных решений, хотя нередко требует большего объема процедур и ресурсов и приводит к увеличению длительности и стоимости реализации проектов. Для прибрежных курортов это выражается в различии управленческих профилей: в ЕС действуют более понятные правила при сильном общественном контроле. В российской практике преобладает объектно-ориентированная логика согласований, где экологические аспекты и вопросы охраны культурного наследия могут актуализироваться на более поздних этапах. Это повышает риск обновления территорий как совокупности отдельных проектов без достаточной связности с исторической структурой поселений.

Переход к комплексным программам позволит сохранить идентичность, обеспечить устойчивое развитие и сохранить историко-культурное наследие Балтийского региона РФ. При этом для Балтики уже сформирован набор апробированных методик и организационных механизмов, которые могут быть переосмыслены и адаптированы к российской практике.

Современные практические подходы к развитию туристских дестинаций

Одна из составляющих оздоровительного потенциала города-курорта – наличие историко-культурного каркаса, а следовательно, исторического наследия и культурного

³⁹ ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации» от 28.06.2014 № 172-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <https://docs.cntd.ru/document/420204138> (дата обращения: 29.10.2025).

ландшафта⁴⁰. Можно разделить курорты на две категории: исторические, которые подверглись модернизации, и современно организованные. В рамках политики ЕС на устойчивое развитие наблюдается повышение спроса на экоориентированность и сохранение культурного наследия и локальных традиций (табл. 2). Проводятся исследования в сфере экологии туризма⁴¹.

Таблица 2. Существующий опыт в сфере разработки методических указаний для курортных территорий Балтики

Курорт	Период стратегии	Основные направления	Разработчик	Опорные документы
Юрмала (Латвия)	2010-2030	развитие оздоровительного, культурного и активного отдыха; ревитализация района Кемери	Программы Interreg	Муниципальные стратегические документы, Interreg Baltic Sea Region
Паланга (Литва)	до 2030 г.	повышение конкурентоспособности; экологическая направленность	UAB Ekonominės konsultacijos ir tyrimai	Муниципальные планы модернизации объектов; региональные документы, Interreg Baltic Sea Region
Сопот, Гданьск (Польша)	2022-2030	туризм; здоровье; культура; качество среды	Мэрия Сопота; Университет SWPS	Согласуется с региональной стратегией Поморского воеводства до 2030 г. ⁴²
Пярну (Эстония)	2035+	укрепление международного позиционирования региона; обеспечение высокого уровня качества жизни для жителей; укрепление роли Пярну как центра региона; сохранение уникальности и самобытности региона	Pärnu County Development Centre	Реализуется в рамках муниципальных и межмуниципальных программ, стратегия Estonia 2035 ⁴³
Калининградская область	до 2035 г.	развитие курортно-туристической инфраструктуры; формирование	Правительство Калининградской области; профильные министерства;	Стратегия социально-экономического развития Калининградской области ⁴⁴ ; туристический мастер-план

⁴⁰ Культурный ландшафт – географический ландшафт, освоенный и преобразованный людьми в результате целенаправленной деятельности. Термин «культурный ландшафт» (нем. Kulturlandschaft) ввёл в научный оборот немецкий географ О. Шлютер, противопоставив его естественному, первозданному ландшафту (Urlandschaft) [16].

⁴¹ Global Wellness Institute Initiative Micro Trends // Global Wellness Institute. URL: <https://globalwellnessinstitute.org/initiatives/initiative-projects/trends/> (дата обращения: 07.10.2025).

⁴² Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030 // Strategia2030 URL: https://strategia2030.pomorskie.eu/wp-content/uploads/2021/06/Zalacznik-do-uchwaly_SWP_376_XXXI_21_SRWP2030_120421.pdf (дата обращения: 08.11.2025).

⁴³ «Эстония 2035» долгосрочная стратегия развития государства. URL: <https://valitsus.ee/ru/strategiya-estoniya-2035/strategiya/strategicheskie-celi> (дата обращения: 08.11.2025).

⁴⁴ Стратегия до 2035 года // Администрация ГО «Город Калининград». URL: <https://www.klqd.ru/activity/economy/planirovaniye/strategy/> (дата обращения: 08.11.2025).

		всесезонных курортов; берегоукрепление и адаптация к климатическим рискам; повышение транспортной и сервисной доступности	проектные институты и консорциумы	макротерритории «Русская Балтика», нацпроект «5 морей и озеро Байкал»; муниципальные генпланы и ПЗЗ, Минэкономразвития России, компания «Туризм. РФ»
Росток (Германия)	до 2035 г.	устойчивое развитие прибрежных территорий; интеграция курорта в структуру портового города; экологическая устойчивость; сохранение ландшафта и идентичности Балтийского побережья	Муниципалитет Росток; научно-проектные консорциумы	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern; Stadtentwicklungskonzept Rostock ⁴⁵ ; интегрированные прибрежные и климатические стратегии; муниципальные мастер-планы и ландшафтные программы

Искусство маленьких шагов – устойчивая тенденция развития Балтийских дестинаций

При исследовании авторами выявлено, что новые курорты в Балтийском регионе почти всегда растут на базе исторически сложившихся курортных территорий (табл. 3). Это ревитализация и наращивание функций существующих дестинаций с сохранением исторического ядра планировки, курортной инфраструктуры и образа места. Большинство современных курортов Балтики сохраняет бальнеологическую основу, к которой добавляются современные форматы курортной деятельности.

Таблица 3. Современное развитие курортов Балтики⁴⁶ (составлено Халиловой Н.К.)

Страна	Название курорта	Размер курорта	Описание	Год открытия
Норвегия	The Well Spa	10 500 м ²	Премиальный оздоровительный курорт	2015 г.
Швеция	Yasuragi	5 500 м ²	Курорт, сочетающий элементы японской банной культуры и скандинавской философии релаксации	1970-е гг.; обновлено в 2014 г.
Дания	Skodsborg Spa Hotel	5 000 м ²	Скандинавский медицинский оздоровительный комплекс	2015 г.

⁴⁵ Landesraumentwicklungsprogramm: sich bei der Erstellung beteiligen // Rostock. URL: https://rathaus.rostock.de/de/service/dienstleistungen/landesraumentwicklungsprogramm_sich_bei_der_erstellung_beteiligen/363538 (дата обращения: 15.11.2025).

⁴⁶ Курорты на базе исторических дестинаций выделены розовым цветом, бальнеологии – голубым; прочие проекты на стадии разработки – зеленым.

Латвия	Baltic Beach Hotel & SPA	4 800 м ²	Медицинский курорт с функциями премиального отдыха (медицинский SPA)	1977-1981 гг. (здание); современный СПА – 2008-2015 гг.
	Jūrmala Golf Club & Hotel	75 га	Курортный комплекс формата «гольф + отель»	2018 г.
Литва	Eglės sanatorija	более 20 га (кампус); 56 440 м ² – площадь зданий	Крупнейший бальнеологический комплекс Литвы	1972 г.; обновлено в 2024 г.
	Vytautas Mineral SPA	12 000 м ² ; площадь участка прилб. 9 га	Один из крупнейших современных спа-комплексов на побережье Балтики	2021 г.
	Amberton Green SPA	6 500 м ²	Современный оздоровительный центр, дополняющий исторический курорт Друскининкай	2018 г.
Эстония	Tervise Paradiis	11 000 м ² (аквапарк)	Курорт с водным парком и спа-отелем	2004 г.
	Pädaste Manor Spa	парк 7 га; прилегающие луга и леса 22 га	Бутик-курорт с авторской концепцией оздоровительных и спа-процедур	XIV-XIX вв.; современная реконструкция – 2019 г.
	Hestia Hotel Haapsalu Spa (бывш. Laine)	Нет данных	Обновленный морской спа-комплекс, использующий традиции лечебных грязей	1986-1987 гг.; обновлено в 2021 г.
	Noorus SPA Hotel	15 316 м ²	Оздоровительный курорт, расположенный на одном из старейших пляжей Эстонии	2014-2015 гг.
Россия	Ленинградская обл., «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ МАРИНА»	181,65 га	Архитектурно-градостроительная концепция развития территории «Горская». Гостиничный кластер с самой большой Мариной в России	2030 г.
	Калининградская обл., Курорт «Белая Дюна»	500 га	Курортный город-кластер в районе посёлка Янтарный	2033 г.
	Ленинградская обл., глэмпинг-курорт «Майтри»	20 га	Глэмпинг на берегу моря	2020 г.

Проектом «5 морей и озеро Байкал»⁴⁷, который охватывает Балтийское побережье, предусмотрена разработка новых курортов, большинство из которых будет построено с нуля, что требует высоких расходов федерального бюджета. Тогда как на Балтийском побережье, в силу его высокой освоенности и инфраструктурной обеспеченности, чаще применим подход развития территорий, прилегающих к историческим поселениям (табл. 2), инфраструктура которых исходно рассчитана на большой турпоток, в отличие от менее освоенных инфраструктурно южных побережий.

При высоком уровне урбанизации балтийских прибрежных зон, плотности курортных городков и дачных поселений, благодаря развитой железнодорожной инфраструктуре в европейской части Балтики наблюдается тенденция, выражающаяся в следующем:

- реконцепция и обновление имеющейся курортной базы путем мастер-планирования и поэтапного обновления поселений, использования дизайн-кода как инструмента брендинга и узнаваемости места;
- отсутствие строительства новых городов-курортов;
- усиление внимания на уровне городского планирования к здоровому образу жизни и организованному досугу, а также дополнение инфраструктуры для них (маршруты, новые локации для «ландшафтотерапии», событийные и фестивальные площадки);
- внимание к развитию СПА-отдыха, организации городских сайтов по принципам устойчивого городского управления с вовлечением жителей и отдыхающих в культурное программирование развития каждой уникальной дестинации.

Для повышения управляемости развития курортных поселений в составе курортных территорий представляется целесообразным:

- предусмотреть включение «пространственного модуля» в систему документов стратегического планирования, обеспечив его прямую связь с генпланами и мастер-планами территорий;
- предусмотреть в генеральных планах и ПЗЗ программы реализации, основанные на поэтапном планировании и определении источников финансирования, включающие механизмы регулярной актуализации (ежегодного обновления);
- усилить роль ПЗЗ как инструмента поэтапной реализации генплана, что позволит предусмотреть проектные зональные допуски, диапазоны параметров застройки и более гибкие процедуры внесения изменений по результатам проектного и постпроектного мониторинга;
- обеспечить нормативное закрепление дизайн-кода курорта как документа обязательного применения, интегрированного в ПЗЗ и проекты планировки территории;
- использовать единую цифровую платформу для сопровождения согласований и мониторинга (например, на базе Национальной системы пространственных данных – НСДП, Федеральной государственной информационной системы территориального планирования – ФГИС ТП) для согласованного отображения и сопоставления режимов ОКН, ООПТ, водоохранных зон, санитарных округов и решений берегозащиты, обеспечив публичные интерактивные панели мониторинга исполнения со стратегиями развития туризма в регионе и муниципальных образованиях, а также с событийным календарем.

В совокупности предложенные меры могли бы обеспечить переход от преимущественно разрозненных практик согласования к целостной модели, выстроенной как последовательный цикл «стратегия – пространственный план – разрешение – реализация – эксплуатация – мониторинг – корректировка», повышая предсказуемость сроков, снижая регуляторные риски и обеспечивая устойчивое соотношение инвестиционных решений с ценностью прибрежной территории. Сравнительный анализ регуляторных механизмов РФ и ЕС показал, что ключевым условием эффективности развития курортных территорий Балтики является не столько наличие отдельных регламентов для разных поселений, сколько их согласованная работа в рамках единой управленческой логики – от стратегии до постпроектного сопровождения.

⁴⁷ Включает программу «Русская Балтика».

Результаты исследования уточняют существующие методы подготовки программ модернизации исторических курортов и оценки проектов в прибрежных зонах Балтики и позволяют:

- выделить на основе изучения опыта морского пространственного планирования закономерности трансформации балтийских курортов в условиях роста туристской нагрузки при усилении природоохранных ограничений и требований к сохранению наследия и идентичности;
- показать, что устойчивость развития прибрежных поселений определяется согласованием пространственной структуры с ландшафтной динамикой береговой зоны, сезонной функциональной нагрузкой и параметрами транспортной связанности;
- классифицировать курортные территории: курортное поселение; курортный кластер, курортная полоса (дачных поселений), состоящая из небольших поселений (до 10 тыс. чел. постоянного населения), разделенных природно-ландшафтными коридорами, связанных ж/д сообщением с «городом-воротами» (с населением до 250 тыс. чел.);
- сформировать для диагностики дисбалансов и приоритизации управленческих решений индексный инструмент, агрегирующий ключевые компоненты городской среды и курортного сервиса, пригодный для межтерриториальных сопоставлений при регулярной актуализации данных;
- обосновать в качестве прикладных рекомендаций меры по повышению связности стратегического и градорегулирующего уровней, нормативному закреплению локальных регламентов и цифровизации сопровождения согласований;
- выявить зависимость устойчивого сбалансированного развития балтийских курортных поселений с диверсификацией градообразующих функций, включая наличие промышленных и логистических территорий, развитие всесезонности, зависящей также от развития инфраструктуры и событийной повестки в условиях особенного климата побережья Балтики и выраженной сезонности;

В европейской части России вдоль Балтийского побережья оптимальными направлениями развития поселений являются:

- на западе – поддержка малых исторических городов-курортов с населением 5-7 тыс. человек (Калининградская обл.);
- на северо-западе – формирование городских санаторно-курортных зон (Выборг, г. Сестрорецк и т.д.);
- по всему побережью – развитие «дачных» курортов, связанных рельсовым экологичным транспортом и перемежаемых зелеными разделителями.

Проведенное исследование позволяет рассматривать балтийские курорты не как набор отдельных поселений, а как целостную пространственно-функциональную систему, развитие которой определяется взаимодействием природно-климатических особенностей, вмещающего культурного ландшафта, исторически сформированной структуры расселения и современных экономических и расселенческих тенденций в условиях приоритизации развития внутреннего туризма в РФ.

Источники иллюстраций

Рис. 1 а, б) Составлено авторами при использовании ресурса Coastal Hazard Wheel. URL: <https://chw-app.coastalhazardwheel.org/> (дата обращения: 16.11.2025).

Рис. 2 а) Составлено авторами при использовании ресурса Mineral Water Atlas of Europe. URL: <https://mineralwaters.geo.uu.nl/europe.php> (дата обращения: 16.11.2025); http://www.geoelec.eu/wp-content/uploads/2011/09/GEOELEC-Prospective-for-GT-Electricity-Europe-B_Sanner.pdf (дата обращения: 16.11.2025); б) схема составлена автором (Юлаевой Р.И.).

Рис. 3. Схема составлена автором (Халиловой Н.К. при консультации Петровской Е.И.).

Рис. 4 а) Составлено автором (Халиловой Н.К.) при использовании материалов из открытых источников. URL:

https://terijoki.spb.ru/trk_map_history.php?mfx=map_Kuokkala_193x_v3&sc=4&ob=3 (дата

обращения: 16.11.2025); URL:

https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Sestroretsk_1914&sc=5 (дата обращения: 16.11.2025); URL: https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Terijoki_1907&sc=5 (дата обращения: 16.11.2025); URL:

https://lv.wikipedia.org/wiki/Att%C4%93ls:R%C4%ABgas_J%C5%ABmalas_pl%C4%81ns_1923.jpg (дата обращения: 16.11.2025).

Рис. 4 б) Составлено автором (Халиловой Н.К.); в) [5]; г) фото из открытых источников интернет. URL: <https://preview.redd.it/%C4%B7emeru-hotel-1936-1940-v0-inqb4rhlxpf91.jpg?width=640&crop=smart&auto=webp&s=c471f9a12b9ac4e9f26c0232e9b8c76acb0bbd45> (дата обращения: 16.11.2025); URL: <https://visitparnu.com/ru/objekt/отель-rannahotell/> (дата обращения: 16.11.2025).

Рис. 5. Составлено авторами (Халиловой Н.К. при консультации Петровской Е.И.).
Рис. 6 а) Схема составлена автором (Юлаевой Р.И.); б) схема составлена автором (Петровской Е.И.).

Рис. 7, 8 а-г) схемы составлены автором (Юлаевой Р.И.).
Рис. 9 а, б); 10 а, б) составлено автором (Андрияничевой К.А.).

Рис. 9 а, б); 10 а, б) составлено автором (Андрияничевой К.А.).

Список источников

1. Грей Ф. История курортов: архитектура, общество, природа. Москва, 2009. 424 с.
2. Leiper N. Tourism Management. 3rd ed. Sydney: Pearson Education Australia, 2004. 326 p.
3. Collins R. The Petrine Instauration: Religion, Esotericism and Science at the Court of Peter the Great, 1689-1725. Leiden. Boston: Brill, 2012. 582 p.
4. Романова Е.А. Отражение эволюции железнодорожной сети в ландшафтной среде Калининградской области / Е.А. Романова, О.Л. Виноградова, Г.В. Кретинин, М.В. Дробиз // Балтийский регион. 2015. № 4. С. 181-197. URL: https://journals.kantiana.ru/baltic_region/2420/6522/ (дата обращения: 16.11.2025).
5. Белинцева И.В. Архитектура морских курортов Калининградской области. Москва; Санкт-Петербург: Нестор-История, 2018. 216 с.
6. Свешникова В.Н. Линия Рихимяки-Петербург Финляндской железной дороги // Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга. Санкт-Петербург, 1994. С. 31-47.
7. Дуганов Г.С. Дачный район побережья Финского залива как пространство кросс-культурного взаимоотношения (1899-1914 гг.) // Россия в глобальном мире. 2023. № 1. С. 118-120. URL: <https://russiaglobal.spbstu.ru/article/2023.23.9/> (дата обращения: 18.11.2025).
8. Малинова-Тзиафета О.Ю. Из города на дачу: социокультурные факторы освоения дачного пространства вокруг Петербурга. Санкт-Петербург: Издательство Европейского университета в Санкт-Петербурге, 2013. 336 с.
9. Кац Л.К. Курортология в Сестроречке: вековые традиции оздоровления / Л.К. Кац, Т.В. Давыдова // Бюллетень Национального научно-исследовательского института общественного здоровья имени Н. А. Семашко. 2023. № 2. С. 127-132. URL: <https://bulleten-nriph.ru/journal/article/view/3011> (дата обращения: 19.11.2025).
10. Herder J. Historisch-Geografische Informationssysteme (HGIS) in der Tourismusgeschichte: transnationale Besucherströme des Ostseetourismus im 19. Jahrhundert / J. Herder, J.-H. Antons // Zeitschrift für Ostmitteleuropa-Forschung. 2021. № 3. С. 357-388. URL: https://www.researchgate.net/publication/358744039_Historisch-

[Geografische Informationssysteme HGIS in der Tourismusgeschichte Transnationale Besucherströme des Ostseetourismus im 19. Jahrhundert](#) (дата обращения: 03.11.2025).

11. Борисова А.В. История развития санаторно-курортного дела в России / А.В. Борисова, Ю.Ю. Иерусалимский // Современные проблемы сервиса и туризма. 2009. № 3. С. 31-34.
12. Залеский К.А. Советские санатории: архитектура и здоровье в СССР // Архитектура и политика здоровья / под ред. Д. Андерсон. Москва: Архитектурный вестник, 2002. С. 89-112.
13. Антонюк М.В. Исторические аспекты развития санаторно-курортного лечения в России / М.В. Антонюк, Т.А. Гвозденко // Здоровье. Медицинская экология. Наука. 2018. № 2(74). С. 4-9.
14. Bollerey F. Die Verstädterung des Strandes: vom Fischerdorf zum Seebad // Daidalos: Berlin Architectural Journal. 1986. № 20. С. 88-97.
15. Говард Э. Города будущего: с предисловиями автора и переводчика к русскому изданию и 5 диаграммами; пер. с англ. А. Ю. Блоха. Санкт-Петербург: Типография т-ва «Общественная польза», 1911. XVIII, 176 с.
16. Петровская Е.И. Апробация методики формирования локальных средовых и фасадных регламентов / Е.И. Петровская, Д.А. Ежилова, Е.А. Валенкова // Architecture and Modern Information Technologies. 2021. № 2(55). С. 276-308. URL: https://marhi.ru/AMIT/2021/2kvart21/PDF/20_petrovskaya.pdf (дата обращения: 19.11.2025). DOI: 10.24412/1998-4839-2021-2-276-308
17. Петровская Е.И. Метод выявления перспектив развития и основ формирования комплексного средового кода для локальной территории / Е.И. Петровская, М.А. Демчук // Architecture and Modern Information Technologies. 2020. № 4(53). С. 216-248. URL: https://marhi.ru/AMIT/2020/4kvart20/PDF/14_petrovskaya.pdf (дата обращения: 19.11.2025). DOI: 10.24411/1998-4839-2020-15314

References

1. Grey F. *Istoriya kurortov: arhitektura, obschestvo, priroda* [A History of Resorts: Architecture, Society, Nature]. Moscow, 2009, 424 p.
2. Leiper N. *Tourism Management*. 3rd ed. Sydney: Pearson Education Australia, 2004, 326 p.
3. Collins R. *The Petrine Instauration: Religion, Esotericism and Science at the Court of Peter the Great, 1689-1725*. Leiden; Boston: Brill, 2012, 582 p.
4. Romanova E.A., Vinogradova O.L., Kretinin G.V., Drobiz M.V. The effect of railway network evolution on the Kaliningrad region's landscape environment. *Baltic Region*, 2015, № 4, pp. 181-197. Available at: https://journals.kantiana.ru/baltic_region/2420/6522/
5. Belinceva I.V. *Arhitektura morskikh kurortov Kaliningradskoy oblasti* [Architecture of the Seaside Resorts of the Kaliningrad Region]. Moscow; Saint-Petersburg, 2018, 216 p.
6. Sveshnikova V.N. *Liniya Riihimäki–Peterburg Finlyandskoy zheleznoy dorogi* [The Riihimäki–St. Petersburg Line of the Finnish Railway]. Saint-Petersburg, 1994, pp. 31-47.
7. Duganov G.S. *Dacha Area of the Coast of the Gulf of Finland as a Space of Cross-Cultural Relationship (1899–1914)*. *Russia in the Global World*, 2023, no. 1, pp. 118-120. Available at: <https://russiaglobal.spbstu.ru/article/2023.23.9/>

8. Malinova-Tziafeta O.Yu. *Iz goroda na dachu: sociokul'turnye faktory osvoeniya dachnogo prostranstva vokrug Peterburga* [From the City to the Dacha: Sociocultural Factors in the Development of Dacha Space around St. Petersburg]. Saint-Petersburg, 2013, 336 p.
9. Kac L.K., Davydova T.V. Curortology in Sestroretsk: century-old traditions of health. Bulletin of Semashko National Research Institute of Public Health, 2023, no. 2, pp. 121-132 Available at: <https://bulleten-nriph.ru/journal/article/view/3011>
10. Herder J., Antons J.-H. Historisch-Geografische Informationssysteme (HGIS) in der Tourismusgeschichte: transnationale Besucherströme des Ostseetourismus im 19. Jahrhundert / J. Herder, J.-H. Antons. Zeitschrift für Ostmitteleuropa-Forschung, 2021, no. 3, pp. 357-388. Available at: https://www.researchgate.net/publication/358744039_Historisch-Geografische_Informationssysteme_HGIS_in_der_Tourismusgeschichte_Transnationale_Besucherstrom_e_des_Ostseetourismus_im_19_Jahrhundert
11. Borisova A.V., Ierusalimskiy Yu.Yu. *Istoriya razvitiya sanatorno-kurortnogo dela v Rossii* [The History of the Development of the Sanatorium-and-Resort Sector in Russia]. Sovremennye problemy servisa i turizma, 2009, no. 3, pp. 31-34.
12. Zalesskiy K.A. *Sovetskie sanatorii: arhitektura i zdorov'e v SSSR* [Soviet Sanatoriums: Architecture and Health in the USSR]. Moscow, 2002, pp. 89-112.
13. Antonyuk M.V., Gvozdenko T.A. *Istoricheskie aspekty razvitiya sanatorno-kurortnogo lecheniya v Rossii* [Historical Aspects of the Development of Sanatorium-and-Resort Treatment in Russia]. Zdorov'e. Medicinskaya ekologiya. Nauka, 2018, no. 2 (74), pp. 4-9.
14. Bollerey F. Die Verstädterung des Strandes: vom Fischerdorf zum Seebad. Daidalos: Berlin Architectural Journal, 1986, no. 20, pp. 88-97.
15. Govard E. *Goroda buduschego: s predisloviyami avtora i perevodchika k russkomu izdaniyu i 5 diagrammami* [Cities of To-morrow: With Prefaces by the Author and the Translator to the Russian Edition and Five Diagrams]. Saint-Petersburg, 1911, XVIII, 176 p.
16. Petrovskaya E.I. Approbation of the methodology for the formation of local environmental codes and facade regulations. Architecture and Modern Information Technologies, 2021, no. 2(55). pp. 276-308. Available at: https://marhi.ru/AMIT/2021/2kvart21/PDF/20_petrovskaya.pdf DOI: 10.24412/1998-4839-2021-2-276-308
17. Petrovskaya E.I. Method for selecting the vector of development and the basics of the complex environmental code for a specific local area. Architecture and Modern Information Technologies, 2020, no. 4(53), pp. 216-248. Available at: https://marhi.ru/AMIT/2020/4kvart20/PDF/14_petrovskaya.pdf DOI: 10.24411/1998-4839-2020-15314

ОБ АВТОРАХ

Петровская Елена Игоревна

Профессор кафедры «Градостроительство», Московский архитектурный институт (государственная академия), Москва, Россия
e.petrovskaya@mail.ru

Халилова Наталья Кирилловна

Магистрант кафедры «Градостроительство», Московский архитектурный институт (государственная академия), Москва, Россия
natali.deg@gmail.com

Андрияничева Ксения Александровна

Магистрант кафедры «Градостроительство», Московский архитектурный институт
(государственная академия), Москва, Россия
ksenia.andriyanicheva@gmail.com

Юлаева Рената Илдаровна

Магистрант кафедры «Градостроительство», Московский архитектурный институт
(государственная академия), Москва, Россия
yulaeva.re@gmail.com

ABOUT THE AUTHORS**Petrovskaya Helena I.**

Professor at the Department of «Urban Planning», Moscow Architectural Institute
(State Academy), Moscow, Russia
e.petrovskaya@mail.ru

Khalilova Natalia K.

Master Student at the Department of «Urban Planning», Moscow Architectural Institute
(State Academy), Moscow, Russia
natali.deg@gmail.com

Andriianicheva Kseniia A.

Master Student at the Department of «Urban Planning», Moscow Architectural Institute
(State Academy), Moscow, Russia
ksenia.andriyanicheva@gmail.com

Yulaeva Renata I.

Master student at the Department of «Urban Planning», Moscow Architectural Institute
(State Academy), Moscow, Russia
yulaeva.re@gmail.com