



Lisa
Sillamäe Linnavalikogu
26. aprilli 2011. a otsusele nr 71

Sillamäel Kasesalu pargi maa-ala detailplaneeringu koostamise lähteülesanne

1. **Planeeringu koostamise algataja:** Sillamäe Linnavalikogu.
2. **Planeeringu koostamise korraldaja:** Sillamäe Linnavalitsus.
3. **Planeeringu koostamise rahastaja:** Sillamäe linn.
4. **Planeeringu koostaja:** Sillamäe Linnavalitsuse poolt valitud planeeringu koostamise õigust omav isik.
5. **Detailplaneeringu koostamise alus:** Sillamäe Linnavalikogu 26.septembri 2002.a määrusega nr 43/102-m kehtestatud „Sillamäe linna üldplaneering“.
6. **Planeeritava ala asukoht ja suurus**
 - 6.1. Planeeritav maa-ala asub linna lõunapoolses osas Tallinna maantee ja Sõtke jõe vahel.
 - 6.2. Planeeritava maa-ala suurus on ca 21,8 ha.
 - 6.3. Planeeritava ala suurus ja piirid on toodud käesoleva lähteülesande skeemil.
7. **Planeeritava ala olemasolev olukord**

Planeeritav maa-ala asub Sõtke jõe ääres ja piirneb: põhjast – Tallinna maanteega; idast – Vaivara valla territooriumiga; lõunast ja läänest Sõtke jõega. Planeeritaval alal asuvad järgmised kinnistud:

 - 7.1. Tallinna mnt 10 (katastritunnus 73501:008:0002), omanik Osühing VKG ELEKTRIVÕRGUD, pindala 140 m², maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa;
 - 7.2. Tallinna mnt 4c (katastritunnus 73501:008:0010), omanik Aktsiaselts Eesti Gaas, pindala 32 m², maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa;
 - 7.3. Tallinna mnt 12d (katastritunnus 73501:008:0026), omanik Aktsiaselts Sillamäe-Veevõrk, pindala 2 852 m², maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa;
 - 7.4. Tallinna mnt 8a (katastritunnus 73501:008:0027), omanik Eesti Vabariik, pindala 2 776 m², maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa;
 - 7.5. Tallinna mnt 12c (katastritunnus 73501:008:0028), omanik Eesti Vabariik, pindala 3 601 m², maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa;
 - 7.6. Tallinna mnt 8 (katastritunnus 73501:008:0030), omanik Mihhail Vinogradov, pindala 1 466 m², maakasutuse sihtotstarve: elamumaa;
 - 7.7. Tallinna mnt 12 (katastritunnus 73501:008:0130), omanik Viktor Rudakovski, pindala 1 305 m², maakasutuse sihtotstarve: elamumaa;
 - 7.8. Ülejäänud planeeringuala territooriumil (reformimata riigimaa) kasvab kasesalu, mis istutati 1965–1970-ndal aastadel. Samal ajal paigutati siia mälestuskivi ja rajati keskallee.
8. **Planeeringu eesmärk**

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

 - 8.1. reformimata riigimaa ruumilise ja funktsionaalse lahenduse leidmine avalikult kasutatava linna puhkeotstarbelise alana (puhkuse ja vaba aja veetmiseks);
 - 8.2. reformimata riigimaale krundi moodustamine maa munitsipaliseerimiseks;
 - 8.3. moodustatud krundi maakasutuse sihtotstarbe määramine sihtotstarbega: haljasala maa ja puhkerajatiste maa, millele vastab katastriüksuste sihtotstarve üldkasutatav maa;
 - 8.4. krundi ehitusõiguse määramine, arvestades puhkeotstarbeliste rajatiste, sh paatide vettelaskmise (paadisadam või veeliiklusrajatis) ja veeürituste koha rajamist;
 - 8.5. alal üldkasutatava haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;

- 8.6. liikluskorralduse (sh kergeliiklus), üldkasutatava tee, juurdepääsude, parkimise lahendamise;
 - 8.7. tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
 - 8.8. servituutide vajaduse määramine;
 - 8.9. kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine;
 - 8.10. olemasolevate kinnistute piiride ja hoonestuse fikseerimine;
 - 8.11. tagada avalikud juurdepääsuvõimalused kallasrajale;
 - 8.12. vajadusel ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.
9. Linna või selle osa üldplaneeringust, teemaplaneeringust ja linna naabrusesse jäävate kohalike omavalitsuste territooriumile koostatavast ühisest üldplaneeringust tulenevad nõuded ning arvestamisele kuuluvad materjalid
- 9.1. Arvestada Sillamäe Linnavalikogu 26.septembri 2002.a määrusega nr 43/102-m kehtestatud „Sillamäe linna üldplaneeringut“, mis määrab kasesalu vaatamisväärsusena ja teeb ettepaneku kasesalu kaitse ala võtmisest. Seda arvestades tuleb otsustada ettepaneku tegemine maa-ala või üksikobjekti kaitse alla võtmiseks.
 - 9.2. Arvestada Sillamäe Linnavalitsuse 3.juuni 1998.a korraldusega nr 375-k „Detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud ühepereelamu krundi asukohaga Tallinna mnt 8 (kasesalu piirkond) detailplaneeringut.
 - 9.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud asuvad Sillamäe Linnavalitsuse arenguosakonnas, üldplaneering on avalikustatud Sillamäe linna veebilehel.

10. Planeeringu vormistamise nõuded

- 10.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta alusplaan täpsusastmega M 1:500 ühtses koordinaatsüsteemis (Keskkonnaministri 30.juuni 2008.a määrus nr 26), kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr), mõõdistamise aeg.
- 10.2. Detailplaneering vormistatakse Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingimärkide järgi.
- 10.3. Maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008.a määrusega nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ sätestatud korras.
- 10.4. Planeering esitada järgmise struktuuriga:
 - 10.4.1. Tiitelleht, kus on tellija ja koostaja allkirjad;
 - 10.4.2. Sisukord (sisukorras anda kõikide planeeringu koosseisus olevate materjalide nimetus koos viitega lehekülje numbrile);
 - 10.4.3. Seletuskiri (järgib planeeringu lähteülesandes detailplaneeringu sisule esitatud nõudeid);
 - 10.4.4. Kooskõlastuste kokkuvõtte;
 - 10.4.5. Planeeringujoonised (nummerdatud igaüks eraldi kaustas olevate materjalidega samas järjekorras, igal joonisel teostaja allkiri, regitrikood, mõõtkava jt rekvisiidid);
 - 10.4.6. Planeeringu lisad – planeeringu menetlemise dokumendid (kirjavahetus, otsustused algatamise, vastuvõtmise, kehtestamise ja muude menetlusetappide kohta, lähteülesanne, avalike väljapanekute ja arutelude dokumendid, kooskõlastused, muud planeeringuga kaasnevad dokumendid ja kirjavahetus).
- 10.5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised:
 - 10.5.1. Situatsiooniskeem (Sillamäe linna üldplaneeringust väljävõtte) M 1:5000;
 - 10.5.2. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000;
 - 10.5.3. Olemasolev olukord M 1:1000;
 - 10.5.4. Põhijoonis M 1:1000;
 - 10.5.5. Haljastus ja heakorrastus M 1:1000;
 - 10.5.6. Liikluskeem M 1:1000;
 - 10.5.7. Tehnovõrgud. Servituudid M 1:1000.

11. Planeeringu sisu

- 11.1. Planeeringuga esitada:
 - 11.1.1. planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus;
 - 11.1.2. planeeringu lähtedokumendid;
 - 11.1.3. planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed: võttes arvesse olemasolevat situatsiooni, esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs; anda lähiümbruse planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad ja tehnovõrkud;
 - 11.1.4. olemasoleva olukorra iseloomustus: anda hinnang olemasolevale keskkonnaseisundile, heakorrastusele ja haljastusele; esitada andmed olemasoleva maakasutuse kohta ning esitada olemasolevad krundipiirid ja sihtotstarbed; esitada andmed olemasoleva hoonestuse kohta; esitada olemasolevad juurdepääsud krundile ning väljakujunenud jalakäiguteed; esitada olemasoleva olukorra kirjeldus tehnovõrkude osas.
- 11.2. Näidata planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, sh reformimata riigimaale krundi moodustamine, kavandatud krundi suurus, krundi piirid ja krundi planeeritav maakasutuse sihtotstarve, lähtudes planeeringu eesmärgist.
- 11.3. Määrata krundi ehitusõigus. Kruntidel esitada:
 - 11.3.1. positsiooni number;
 - 11.3.2. krundi sihtotstarve;
 - 11.3.3. krundi piirid ja pindala;
 - 11.3.4. hoonete korruselisus;
 - 11.3.5. hoonete arv;
 - 11.3.6. võimalik hoonestusala (krundi täisehituse näitaja).
- 11.4. Esitada maakasutuse bilanss (olemasolev krunt/planeeringuga kavandatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed). Hoonete suurim lubatud arv kruntidel ja suurim lubatud ehitusalune pindala määrata planeeringuga. Ehitusalad siduda krundipiiride või olemasolevate hoonetega piiritleda krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid.
- 11.5. Määrata tänavate maa-alad ja liikluskorraldus ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatava teena teeseaduses sätestatud korras. Määrata liikluskorralduse (sh kergeliiklus) põhimõtted, näidata ristmike põhimõtteline lahendus, lahendada üldkasutatav tee, sh tänava kaitsevööndi laiuse ja tänava punaste joontega tänavamaa määramine. Lahendada vajalikud juurdepääsud kruntidele. Anda tänavate maa-ala ja kõrgusmärgid. Välja tuua jalakäijate liikumise tsoonid. Lahendada parkimine, määrata parklate asukohad, suurused ja kuju, näidata parkimiskohad. Täpsustada parkimisnormatiivi rakendamise põhimõtted. Parkla planeerimisel jagada parkla haljastusega kuni 20 autokohaga osadeks, vältimaks suure pindalaga lagedate platside planeerimist. Näidata parklate liitumised tänavavõrguga. Lahendada parklate ja matka sihtkohtade vahelised jalgteed. Tagada avalikud juurdepääsuvõimalused kallasrajale. Anda teenindusliikluse põhimõtteline lahendus, tagades juurdepääsud vajalikesse kohtadesse. Näidata ühistranspordi peatuskohad. Arvestada maantee liiklussagedust (AS Teede Tehnokeskus liiklusloenduse andmed).
- 11.6. Määrata haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Määrata kõrg- ja madalhaljastuse, tänavainventari ja arhitektuursete väikevormide asukohad. Anda dendroloogiline hinnang planeeritava ala olemasolevale haljastusele. Planeerimisel lähtuda väärtusliku haljastuse säilitamise vajadusest. Näidata säilitatav ja rajatav haljastus. Olemasolev kõrghaljastus säilitada maksimaalselt. Näidata üldiseks kasutamiseks kavandatavad ja olemasolevad puhke- ja virgestusalad; kavandatavad kaldaalad ja kallasrajad ning juurdepääsud nendele. Lahendada tänavavalgustuse, pargiarhitektuuri väikevormide ja teiste rajatiste asukohad. Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmise, sademevete ärajuhtimine). Esitada planeeritava ala funktsionaalsed seosed linnaga.

- 11.7. Määrata kujud.
- 11.8. Määrata tehnovõrkude ja -rajatiste võimsused ja asukoht. Määrata tehnovõrkude ja rajatiste ühenduste asukohad krundile. Määrata võrkude valdajate tehniliste tingimuste alusel, lähtudes kehtivatest normatiividest, teadaolevatest ehitiste asukohast ja iseloomust ning võttes arvesse kavandatud arvutuslikku tarbimisvõimsust:
 - 11.8.1. veevarustus;
 - 11.8.2. kanalisatsioon;
 - 11.8.3. sademe vee kanaliseerimine ja puhastus (õli- ja liivapüüdja);
 - 11.8.4. elektrivarustus, sh välisvalgustus;
 - 11.8.5. soojavarustus;
 - 11.8.6. gaasivarustus;
 - 11.8.7. sidevarustus;
 - 11.8.8. dreanaaz või maaparandussüsteem (ette näha märgalade kuivendamist).
- 11.9. Esitada tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus). Vajadusel esitada ühendused tehnovõrkudega detailplaneeringu alast väljas iseseisval joonisel.
- 11.10. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine. Lahendada jäätmemajanduse korraldamine. Planeeritavast tegevusest tuleneva võimaliku keskkonnamõju hinnang, keskkonnakaitselised abinõud ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted esitada seletuskirja eri osana.
- 11.11. Teha vajaduse korral ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.
- 11.12. Seada hoonete olulisemad arhitektuurinõuded ning vajaduse korral rajatise ehitus- ja kujundusnõuded. Fikseerida olemasolevate kinnistute piirid ja hoonestus. Ehitiste lubatud korruselisus: kuni 2 korrust. Ehitiste lubatud absoluutne kõrgus anda meetrites. Näidata olemasolevate ja kavandavate hoonete asukohad, määrata kohustuslik ehitusjoon, anda põhilised välisviimistluse materjalid ja piirete tüübid.
- 11.13. Määrata servituutide vajadus.
- 11.14. Seada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 11.15. Määrata muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatus.
- 11.16. Näidata planeeringu rakendamise osa. Määratleda avalikku kasutusse jäävate hoonete, rajatiste, nagu tänavad, jalgtänavad, haljasalad, tänavavalgustus jne väljaehitaja ja hooldaja.

12. Kehtivad kitsendused

- 12.1. Avalikult kasutatav tee („Asjaõigusseaduse” § 155, „Teeseaduse” § 4).
- 12.2. Tee (tänav) kaitsevöönd („Teeseaduse” §-d 13, 36 ja 37).
- 12.3. Ühisveevärk ja kanalisatsioon („Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse” § 2 lõige 3 ja „Asjaõigusseaduse” § 158).
- 12.4. Elektripaigaldise kaitsevöönd („Elektriohutusseadus”).
- 12.5. Liinirajatise kaitsevöönd („Elektroonilise side seadus”).
- 12.6. Surveseadme kaitsevöönd („Surveseadme ohutuse seadus”).
- 12.7. Kohustus taluda ja lubada teenindada krundil asuvaid liine ja trasse („Asjaõigusseaduse” § 158).
- 12.8. Planeerimisel arvestada „Veeseadusest“ ning „Ranna ja kalda kaitse seadusest“ tulenevate piirangutega. Planeeringule kanda seadusest tulenev ehituskeeluvöönd, ranna ja kalda ulatus ning kallasrada. Vajadusel anda ettepanekud Sõtke jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks või suurendamiseks.
- 12.9. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

13. Planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustatavate arutelude vajadus

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks on vajalik korraldada üks avalik arutelu. Avalikud arutelud korraldab Sillamäe Linnavalitsuse arenguosakond.

14. Täiendavate uuringute või muinsuskaitse eritingimuste koostamise vajadus miljööväärtes piirkondades või muinsuskaitsealal

Täiendavaid uuringuid ega eritingimusi koostada ei ole vaja.

15. Koostöö planeeringu koostamisel

- 15.1. Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud ja teised huvitatud isikud. Planeering koostatakse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega.
- 15.2. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavaid arutelusid ning vastuvõetud planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavaid arutelusid ning vastuvõetud planeeringu avalik arutelu viiakse läbi koos planeeringu koostajaga.

16. Planeeringu kooskõlastajad

- 16.1. Detailplaneering kooskõlastatakse:
 - 16.1.1. Maa-ametiga;
 - 16.1.2. Maanteeameti Ida Regiooniga;
 - 16.1.3. Keskkonnaameti Viru regiooniga;
 - 16.1.4. Ida-Eesti Päästkeskusega;
 - 16.1.5. Vaivara vallaga;
 - 16.1.6. planeeringualal asuvate ja kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste omanike või valdajatega;
 - 16.1.7. Sillamäe Linnavalitsuse arenguosakonnaga, ehitus- ja maakorralduse osakonnaga ja linnamajanduse osakonnaga.
- 16.2. Seadusest tulenevad ja käesoleva lähteülesande punktis 16.1 määratud kooskõlastused tuleb saavutada enne planeeringu vastuvõtmise otsustamist. Kooskõlastamist korraldab planeeringu koostaja, Keskkonnaametiga kooskõlastab planeeringu Sillamäe Linnavalitsus.
- 16.3. Kooskõlastused võtta kirjaga või vastavale joonisele, mis säilitatakse originaaleksemplaris ja teha kooskõlastuste koondtabel. Koondtablis näidata kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev; märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi ning millisel kirjas või joonisel kooskõlastus asub. Teistesse eksemplaridesse tehakse koondtabel ja kooskõlastuste koopiad vastavale joonisele või kirja koopia.
- 16.4. Detailplaneeringu koostamisse kaasata planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ja elanikud ning teised huvitatud isikud.

17. Detailplaneeringu esitamine

- 17.1. Detailplaneeringu projekt eskiisvariandina esitatakse avaliku arutelu korraldamiseks. Eskiislahenduse vormistamise nõuded on vabad. Detailplaneeringu eskiislahendus ei kuulu kooskõlastamisele punktis 16 esitatud asutustega.
- 17.2. Kooskõlastatud detailplaneering esitada Sillamäe Linnavalitsusele vastuvõtmiseks paber kandjal (seletuskiri formaadis A4) vähemalt kahes eksemplaris ning digitaalselt Map-info formaadis planeerimisseaduses ettenähtud korras. Lisaks tuleb planeeringu seletuskiri, joonised ja dokumendid esitada elektrooniliselt pdf-formaadis.
- 17.3. Samas korras toimub planeeringu esitamine kehtestamiseks, kehtestamiseks esitatakse planeering paber kandjal vähemalt neljas eksemplaris ja digitaalselt.
- 17.4. Planeeringu eskiislahenduse ja projekti üleandmine registreerida linnakantseleis.

18. Lähteülesande kehtivus

- 18.1. Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud arvates haldusakti vastuvõtmisest detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.
- 18.2. Planeeringu algatamise otsustajal on õigus detailplaneeringu koostamise algatamise haldusakt lähteülesande kehtivusaja möödumisel kehtetuks tunnistada.

Ain Kiviorg
Volikogu esimees



Sillamäel kasesaalu detailplaneeringu koostamise lähteülesande skeem

