

Sillamäe linna üldplaneeringu ülevaatamine

1. Sissejuhatus

Üldplaneeringu ülevaatamine kohustus tuleneb planeerimisseaduse §29 lõikest 3, mille kohaselt peab kohalik omavalitsus kuue kuu jooksul peale kohalike omavalitsuse volikogu korralisi valimisi üle vaatama kehtiva üldplaneeringu.

Kehtestatud planeeringu ülevaatamisega selgitatakse planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused, uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus, planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused ja muud planeeringu elluviimisega seotud küsimused.

Sillamäe linna üldplaneeringu ülevaate koostamisel on järgitud Siseministeriumi poolt koostatud 31.10.2013.a juhendit „Nõuanded üldplaneeringute ülevaatamiseks”, Siseministeriumi 11.11.2013.a kirja nr 13-4/119-1, Siseministeriumi 07.03.2014.a kirja nr 13-4/42-1 ning Ida-Viru Maavalitsuse 19.03.2014.a kirja nr 12-2/2014/1395-1.

Sillamäe linna üldplaneeringu koostamine algatati Sillamäe Linnavolikogu 28. märtsi 2000.a otsuse nr 9/40 alusel. Üldplaneering on koostatud planeerimis- ja ehitusseaduse ja Sillamäe linna ehitusmääruse alusel. Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud Ida-Viru Maakonnaplaneeringut.

Sillamäe linna üldplaneering (<http://sillamae.kovtp.ee/et/uldplaneering>) on kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 26.09.2002.a määrusega nr 43/102-m ja muudetud Sillamäe Linnavolikogu 12.07.2006.a otsusega nr 38.

Üldplaneeringu arvestusperiood kestab aastani 2015.

Peale üldplaneeringu kehtestamist on Sillamäe linnas Sillamäe Linnavolikogu 26.septembri 2013.a määrusega nr 107 vastu võetud uus Sillamäe linna 2013-2020 arengukava ning kehtestatud kolm Ida-Viru maakonna teemaplaneeringut.

Sillamäe linna 2013-2020 arengukava ei ole Sillamäe linna üldplaneeringuga vastuolus ning toetab üldplaneeringu kohast ruumilist planeerimist. Samuti on üldplaneering kooskõlas Sillamäe linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavaga ning Sillamäe linna jäätmekavaga.

Peale selle on Sillamäe linna üldplaneering kooskõlas Ida-Viru maakonna planeeringutega, välja arvatud Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu “E20 Jõhvi-Narva

teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine”, millega on tehtud ettepanek Sillamäe linna üldplaneeringu muutmise kohta.

Tabel 1. Ida-Viru maakonna planeeringud

Jr k nr	Planeeringu nimetus	Kehtestamine
1	Ida-Viru Maakonnaplaneering	Ida-Viru maavanema 21.01.1999 korraldus nr 282
2	Ida-Virumaa sotsiaalne infrastruktuur	Ida-Viru maavanema 18.02.2009 korraldus nr 56
3	Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering “E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine”	Ida-Viru maavanema 17.04.2013 korraldus nr 1-1/2013/124
4	Ida-Virumaa tehniline infrastruktuur	Ida-Viru maavanema 27.06.2013 korraldus nr 1-1/2013/202

2. Planeerimisalase olukorra kirjeldus

Sillamäe linna pindala oli üleplaneeringu koostamise ajal 10,68 ruutkilomeetrit, täna on linna pindala 11,67 km². Üldplaneering on koostatud Sillamäe linna haldusterritooriumi kohta. Üldplaneering on Sillamäe linnas aluseks detailplaneeringute koostamisel ning ehitustegevuse suunamiseks.

Üldplaneeringus käsitletakse:

- linna territooriumi funktsionaalse tsoneerimise ja maa kasutamise põhimõtteid;
- linna edasise kujunemise ja arengu peamisi arhitektuurilis-planeerimisalaseid sõlmküsimesi;
- töötusettevõtete aluse maa-ala reguleerimise kontseptsiooni;
- linna tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste, tänavate ja teede olukorda ning väljavaateid;
- keskkonnakaitset.

Vastavalt üldplaneeringule järgitakse Sillamäe linna ruumilise arengu suunamisel säästva arengu põhimõtteid, säilitatakse ja arendatakse looduslikku ning kultuurilis-ajaloolist mitmekesisust. Linna territoriaal-majandusliku arengu määrab elukeskkonna, olemasoleva

hoonestuse kujunemine ja areng, tänavate, teede korrasolek ning tehnorajatiste tõhus areng. Peamised planeerimisülesanded lähtuvad olemasolevate maa-alade ratsionaalsest kasutamisest, uute elamukvartalite rajamisest, rannaäärse maa-ala rekonstrueerimisest, haljasalade laiendamisest ja äritegevuse edendamiseks kruntide eraldamisest.

Üldplaneeringut on muudetud nelja detailplaneeringuga. Linnavolikogu on kehtestatud järgmised detailplaneeringud, mis muudavad üldplaneeringu lahendust:

Tabel 2. Üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud

Jrk nr	Planeeringu nimetus	Kehtestamine	Detailplaneeringu sisu
1	Sillamäe Kesk 2 (osaliselt), Kesk 2B, Kesk 2C, Kesk 2E, Kesk 2F, Ehitajate 1A, Ehitajate 1D, Ehitajate 1E, Ehitajate 1G, Ehitajate 1H, Ehitajate 1K, Ehitajate 3/1, 3/2, Türsamäe, Sõtke 1, Sõtke 2/17 maa-alade ja nendega piirnevate alade (Sillamäe sadama) detailplaneering	Sillamäe Linnavolikogu 12.07.2006.a otsus nr 38-o	Planeeritava maa-ala maakasutuse ja ehitusõiguse määramine, sadamamaa (sadama funktsionaalseks tegevuseks kasutatava maa) määramine
2	Sillamäel Kajaka tn 15 maa-ala detailplaneering	Sillamäe Linnavolikogu 25.03.2008.a otsus nr 120	Kajaka 15 maa-ala kruntideks jagamine, kruntide piiride, maakasutuse ning ehitusõiguse määramine
3	Sillamäel Pavlovi tn 6 ja selle lähiümbruse maa-ala detailplaneering	Sillamäe Linnavolikogu 30.09.2008.a otsus nr 134	Pavlovi tn 6 ja selle lähiümbruse maa-ala terviklik planeerimine, Pavlovi 6 alale juurdesõidu lahendamine ja krundi ehitusõiguse määramine ärihoone mahu suurendamiseks ning krundi suuruse ja piiride määramine
4	Sillamäel Tallinna mnt 7 maa-ala detailplaneering	Sillamäe Linnavolikogu 30.08.2009.a otsus nr 152	Olemasoleval Tallinna mnt 7 krundil ehitusõiguse määramine uue autoteenindushoone ehituseks, samuti Sillamäe linna üldplaneeringu muutmine Tallinna mnt 7 maa-ala kasutamise sihtotstarbe ärimaaks muutmiseks

Üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud on kaasa toonud väiksemaid muudatusi, mis pigem toetavad üldplaneeringu üldisi põhimõtteid. Üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid on kõikidest kehtestatud detailplaneeringutest väga väike osa. Nendes sisalduvad üldplaneeringu muudatused on lokaalse iseloomuga ning haakuvad kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega ja sobivad toimiva Sillamäe linna struktuuriga. Üldplaneeringu olulisemad printsiibid on jätkuvalt rakendatavad ja aktuaalsed.

Üldplaneering määrab detailplaneeringute koostamise vajaduse ja järjekorra.

Üldplaneeringus on toodud linna arengu seisukohalt suuremate ja tähtsamate detailplaneeringute loetelu maa-alade järgi:

Tabel 3. Planeeringute koostamise vajadus ja järjekord

Jrk nr	Planeeringu nimetus üldplaneeringu järgi	Üldplaneeringu arengu tulemused ja ettepanekud
Elamumaa		
1	Sõtke jõe äärse elamumaa detailplaneering (2003 – 2005.a.)	Koostatud on Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneering. Kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 30.05.2006.a otsusega nr 31-o.
2	Aiandusühistute “Sputnik” maa muutmine elamurajooniks detailplaneering (...- 2015.a.)	Detailplaneering ei ole algatatud. Planeering on võimalik koostada. Aiandusühistute “Sputnik” maa muutmine elamurajooniks detailplaneeringu koostamiseks tuleb kavatseda kulud Sillamäe linna eelarves või otsida arendajat.
Üldmaa		
3	Spordikompleksi “Kalev” territooriumi detailplaneering (2002 – 2003.a.)	Koostatud on Sillamäel Kesk tn 26, Kesk tn 28 ja Kesk tn 30 maa-alade territooriumi detailplaneering. Kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 28.10.2003.a otsusega nr 15/78-o.
4	40-50-ndate aastate hoonestuse territooriumi detailplaneering (2002 – 2005.a.)	Sillamäe linnavolikogu 27.04.2007.a otsusega nr 84 on algatatud üldplaneeringut täpsustav Sillamäe 1940. - 1950. aastate miljöväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Sillamäe linnavolikogu 18.02.2010.a otsusega nr 19 võeti teemaplaneeringu vastu. Teemaplaneeringu põhimõtted ja regulatsioon on kavas kajastada linna üldplaneeringus, mille koostamine on algatatud.

5	Rumjantsevi tänav-linnaväljaku ansambel-Mere pst detailplaneering (2002 – 2005.a.)	Rumjantsevi tänav-linnaväljaku ansambel-Mere pst detailplaneeringu koostamisest tuleb loobuda seoses Sillamäe 1940.-1950. aastate miljöövärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu koostamisega.
Ärimaa		
6	Tallinna maantee äärsete alade detailplaneering (teeäärsete äriettevõtete rajamiseks)	Sillamäe linnavolikogu 16.12.2010 otsusega nr 55 on algatatud Tallinna maantee äärsete alade detailplaneering. Sillamäe Linnavolikogu 19.06.2012. a otsusega nr 114 on algatatud ja koostamisel Sillamäe territooriumil kulgeva Tallinn-Narva maanteelõigu ja selle lähiumbruse detailplaneering.
7	Kesklinna territooriumi detailplaneering (2003 – 2005.a.). (2003 – 2008.a.)	Kesklinna territooriumi detailplaneeringu koostamisest tuleb loobuda seoses Sillamäe 1940.-1950. aastate miljöövärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu koostamisega.
8	Kesk tänava maa-alade detailplaneering (2003 – 2005.a.).	Kesk tänava maa-alade detailplaneeringu koostamisest tuleb loobuda seoses Sillamäe 1940.-1950. aastate miljöövärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu koostamisega.
Haljasmaa		
9	Mereäärse puhkepargi detailplaneering (2002.a.)	Koostatud on Sillamäe mereranna ala detailplaneering. Kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 23.12.2002.a otsusega nr 4/11-o.
10	Mereäärse territooriumi detailplaneering jahisadamatele (2003 – 2005.a.)	Detailplaneering ei ole algatatud. Planeering on võimalik koostada. Mereäärsete territooriumi detailplaneeringu (Rannaala Sõtke tänava – Mere pargi supelranna lõigul detailplaneering) koostamiseks tuleb kavandada kulud Sillamäe linna eelarves või otsida arendajat.
11	Linnapargi detailplaneering lõbustuspargi rajamiseks (2003 – 2005.a.)	Linnapargi detailplaneeringu koostamisest tuleks loobuda sellega, et linnapargi maa-ala ehitusõigus sisuliselt ei muutu ja võib piirduda heakorrastusprojekti koostamisega.
12	Kasesalu detailplaneering paadisadama ja Sõtke jõe äärse puhkeala rajamiseks	Sillamäe linnavolikogu 26.04.2011 otsusega nr 71 on algatatud Kasesalu pargi maa-ala detailplaneering.
13	Langevoja ja Ukvoja jugade teenindusmaa detailplaneering (2003 – 2005.a.)	Langevoja ja Ukvoja jugade teenindusmaa detailplaneeringu tuleks loobuda sellega, et alade ehitusõigus sisuliselt ei muutu ja võib piirduda heakorrastusprojekti koostamisega.
Tööstus- ja liiklusmaa		

14	Kaubasadama ja selle teenindustevõtete maa detailplaneering (tolli ja tolliladude, raudteeäärse pargi, laohoonete, raudteeharude ja sõiduteede territooriumid) (2003 – 2005.a.)	<p>On koostatud:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sillamäel Kesk 2, Kesk 2/1, Kesk 2B ja Ehitajate 1 maa-ala ja nendega piirneva maa-ala detailplaneering (kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 30.septembri 2003.a otsusega nr 14/69-o); - Sillamäe Kesk 2 (osaliselt), Kesk 2B, Kesk 2C, Kesk 2E, Kesk 2F, Ehitajate 1A, Ehitajate 1D, Ehitajate 1E, Ehitajate 1G, Ehitajate 1H, Ehitajate 1K, Ehitajate 3/1, 3/2, Tüsamäe, Sõtke 1, Sõtke 2/17 maa-alade ja nendega piirnevate alade (Sillamäe sadama) detailplaneering (kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 12.juuli 2006.a otsusega nr 38-o); - Sillamäe Sadamas Planeerimisseaduse § 22 lõike 2 alusel lihtsustatud korras koostatud detailplaneering (kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 21.veebruari 2011.a otsusega nr 62); - Sillamäe Sadama territooriumil (katastriüksused Kesk 2d (välja arvatud Päite paekalda ala), Kesk 2, Kesk 2u, Kesk 2a, Kesk 2n, Sõtke 1d, Kesk 2p, Ehitajate 3, Ehitajate 1h, Ehitajate 1k, Ehitajate 6, Ehitajate 1a ja Kesk 2j) lihtsustatud korras koostatud detailplaneering (kehtestatud Sillamäe Linnavalitsuse 2.veebruari 2012.a korraldusega nr 74-k).
15	Kaubasadama maa detailplaneeringu koosseisuses esitada endise uraanikaevanduse territooriumi uue kasutamise- ja ohutustamise planeerimine (2003 – 2005a.)	Endise uraanikaevanduse territooriumi uue kasutamise- ja ohutustamise planeerimine on kavandatud punktis 14 näidatud detailplaneeringuga.
16	Tööstusrajooni uute tööstusettevõtete maa-alade detailplaneeringud, sh väljaspool vabatsooni asuvad maa-alad (2003 – 2015.a.)	Tööstusrajooni uute tööstusettevõtete maa-alade arendamine on kavandatud punktis 14 näidatud detailplaneeringuga.

Üldplaneeringu ülevaatamise ajaks on Sillamäe linnas 68 kehtivat detailplaneeringut. Üldplaneeringu ülevaatamise tulemusel leitakse, et 41 detailplaneeringu alusel on võimalik detailplaneeringute edasine realiseerimine (Sillamäe Linnavalitsuse 10.04.2014.a korralduse nr 220-k Lisa 2 “Detailplaneeringud edaspidise elluviimise võimalustega”) ja 27 detailplaneeringut on soovitatav tunnistada kehtetuks (Sillamäe Linnavalitsuse 10.04.2014.a korralduse nr 220-k Lisa 3 „Detailplaneeringud, mis on soovitatav tunnistada kehtetuks omavalitsuse algatusel”).

Üldplaneeringu ülevaatamise ajaks on algatatud 9 detailplaneeringut:

Tabel 4. Algatatud detailplaneeringud

Jrk nr	Planeeringu nimetus	Algamine	Detailplaneeringu eesmärk
1	Sillamäel Tallinna mnt 1/3 ja 1/4, Tallinna mnt 3/7 ja Tööstuse 8 vahelise maa-ala detailplaneering	Sillamäe linnavolikogu 31.05.2005 otsus nr 34/193-o	Maa-ala ehitusõiguse määramine uue autoteeninduse hoone ja parkimishoone ehituseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sillamäe linna üldplaneeringu muutmiseks (üldplaneeringus toodud maa kasutamise sihtotstarbe muutmise). Planeeritava ala suurus on ca 6 ha.
2	Viru pst 5 maa-ala detailplaneering	Sillamäe linnavolikogu 26.02.2008 otsus nr 114	Viru pst 5 krundi piiride täpsustamine ja krundil ehitusõiguse määramine uue multifunktsionaalse äri- ja kaubandushoone ehituseks. Planeeritava ala suurus on umbes 0,55 ha.
3	Tallinna maantee äärsete alade detailplaneering	Sillamäe linnavolikogu 16.12.2010 otsus nr 55	Planeeritavate alade kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõiguse määramine ärihoonete, parklate või parkimishoonete ehitamiseks ning haljasalade rajamiseks, samuti planeeritava ala tänavate maa-ala ja liikluskorralduse määramine. Planeeritav maa-ala suurus on ligikaudu 8 ha.
4	Kasesalu pargi maa-ala detailplaneering	Sillamäe linnavolikogu 26.04.2011 otsus nr 71	Reformimata riigimaa ruumilise ja funktsionaalse lahenduse leidmine avalikult kasutatava linna puhkeotstarbelise alana. Reformimata riigimaale krundi moodustamine maa munitsipaliseerimiseks. Planeeritava maa-ala suurus on ca 21,8 ha
5	V.Tškalovi 4a maa-ala ja lähiumbruse detailplaneering	Sillamäe linnavalitsuse 8.03.2012 korraldus nr 177-k	V.Tškalovi 4a (katastritunnus 73501:010:0080) maa-ala suurendamine ja piiride muutmine kruntide ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kõrvalhoone ehitamiseks. Planeeritava ala suurus on umbes 0,2 ha
6	I.Pavlovi 1 maa-ala detailplaneering	Sillamäe linnavolikogu 29.11.2011 otsus nr 99	Kompleksne arhitektuurilis-linnaehitusliku lahenduse väljatöötamine ärikeskuse ehituseks ja linna keskosa hoonestuseks Planeeritava ala suurus on umbes 2 ha
7	Sillamäe territooriumil kulgeva Tallinn-Narva maanteelõigu ja selle lähiumbruse detailplaneering	Sillamäe Linnavolikogu 19.06.2012. a otsus nr 114	Sillamäe territooriumil kulgeva Tallinn-Narva maanteelõigu rekonstrueerimine, tänavate maa-ala ja liikluskorralduse määramine. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 60 ha.

8	I.Pavlovi 4 ja selle lähiümbruse maa-ala detailplaneering	Sillamäe linnavalitsuse 3.10.2013 korraldus nr 576-k	Määrata planeeringuala kruntide piirid ja kruntide ehitusõigus politsei- ja päästehoone ning vajalike rajatiste ehitamiseks. Planeeritava ala suurus on umbes 0,7 ha
9	Kajaka 16a maa-ala ja selle lähiümbruse detailplaneering	Sillamäe linnavolikogu 30.01.2014. a otsus nr 15	Ehitusõiguse määramine äri- ja kaubandushoone ehituseks ning ettepaneku tegemine üldplaneeringu muutmiseks, et määrata planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa

Tabelis 4 näidatud planeeringutest üldplaneeringu ülevaatamise ajaks ei toimu tegelikult 2 detailplaneeringu koostamist: Tallinna maantee äärsete alade detailplaneering ja Kasesalu pargi maa-ala detailplaneering.

Tallinna maantee äärsete alade detailplaneeringu maa-ala on hõlmatud koostamisel oleva Sillamäe territooriumil kulgeva Tallinn-Narva maanteelõigu ja selle lähiümbruse detailplaneeringuga, mistõttu tuleb Tallinna maantee äärsete alade detailplaneeringu algatamise otsustus tunnistada kehtetuks.

Kasesalu pargi maa-ala detailplaneeringu koostamist takistas Tallinn-Narva maantee trassivaliku teemaplaneeringu koostamine (ala jääb maantee kõrvale, mistõttu ei olnud trassivalikul selge olemasoleva maantee staatus ja maanteest tulenevad piirangud). Kasesalu pargi maa-ala detailplaneeringu tegelikuks koostamiseks tuleb kavatseda kulud Sillamäe linna eelarves.

3. Kokkuvõte üldplaneeringu ülevaatamise tulemustest

Üldplaneeringu planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused.

Linna territooriumi funktsionaalse tsoneerimise struktuur, tsoonide asukohad ja suurused on säilinud. Territooriumi funktsionaalse tsoneerimise osas ei esine põhimõttelisi erinevusi üldplaneeringuga kavandatust. Täpsustusi on tehtud üksikute detailplaneeringutega.

Linna territoriaal-majanduslik areng vastab üldplaneeringule. Territoriaal-majandusliku arengu põhitegurite osas on realiseeritud radioaktiivsete jäätmete hoidla saneerimine ja elamufondi erastamine. Toimub kiire ja dünaamiline areng vabatsooni ja tööstusrajooni piires kooskõlas linna üldplaneeringuga. Areneb Sillamäe Sadama maa-ala. Teostatakse kaubasadama ehitust, tööstusterritooriumi kujundamist ja arendamist. Planeerimisel ja väljaehitamisel on tööstusrajooni teed, sh on ehitatud raudteejaam ja ehitatakse sadama rajatisi.

Olulise keskkonnamõjuga objektide (sadama infrastruktuur, terminalid, raudtee) osas on läbi viidud keskkonnamõjude hinnangud. Tööstusrajoonis uute tööstusobjektide planeerimisel viiakse läbi keskkonnamõjude hinnanguid.

On lõppenud jäätmehooldla saneerimise projekt.

Detailplaneeringuga on planeeritud linna jäätmejaama asukoht.

Koostamisel on üldplaneeringu alusel algatatud detailplaneeringud.

Asutuste ja üldkasutatavate hoonete maakasutus peamiselt vastab üldplaneeringule. Hooneid on renoveeritud. Koolide ja kultuuriasutuste paiknemise osas on vaja teha täpsustusi.

Elamute maakasutus vastab üldplaneeringule. Elamuid renoveeritakse, lähtudes planeeringust on renoveerimisel välja antud arhitektuurid ja ehituslikud tingimused.

Ärikeskuse areng vastab üldplaneeringule. Koostamisel on kesklinna detailplaneeringud. Vana linnaosa omapärase arhitektuuri säilitamiseks on vastu võetud Sillamäe 1940. - 1950. aastate miljööväärtslike hoonestusalade teemaplaneering. Taastatud on Kultuurikeskuse fassaadid ja lõpetatud siseruumide renoveerimine.

Rohealad elamurajoonis, tööstusrajoonis ja aianduskooperatiivide territooriumidel arenevad kooskõlas linna üldplaneeringuga. Linna pargialad on säilitatud ja neid korrastatakse. On koostatud Sillamäe mereranna ala detailplaneering ja Mere puiestee heakorrastusprojekt.

Linna liikluskorraldus vastab üldplaneeringu liikluskorralduse põhimõtetele. Oluliselt on parandatud linna tänavate seisukorda. Tehnovõrkude hooldamiseks on detailplaneeringutega seatud servituudid. Mööda lahekallast kulgev soojatransporditee renoveeritud ja osaliselt likvideeritud. Jätkub linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni võrkude ja rajatiste kapitaalne renoveerimine. Elektri kaablivõrgu ja gaasitorude osas on toimub pidev uuendamine.

Koostöös Vaivara vallaga toimub kalmistu haldus. Üldplaneeringus on toodud kohad koertega jalutamiseks.

Üldplaneeringu elluviimisel ilmnenu olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tulemused.

On loodud eeldused äriettevõtete arendamiseks. Planeering on taganud tööstusrajooni ettevõtjate konkurentsivõime ja võimalused arenguks, võimalused Sillamäe Sadama arenguks ja suurinvesteeringute kaasamiseks, erinevate projektide teostamiseks ja nendeks välisabi kaasamiseks. On loodud eeldused ettevõtluseks sobivate maade olemasoluks ja seeläbi investeeringute kaasamiseks, seeläbi on toimunud oluline majandusareng tööstusterritooriumil, mis on võimaldanud säilitada olemasolevate ettevõtete konkurentsivõimet ja luua uusi töökohti looduskeskkonna seisundit halvendamata. Seeläbi on tagatud ka suurem tööhõive ja elanike parem sotsiaalne toimetulek.

Olulise keskkonnamõjuga objektide lisandumisel on läbi viidud keskkonnamõjude hindamised, aruannete kohaselt on fikseeritud riskid ja meetmed kahjulike mõjude ennetamiseks või leevendamiseks.

Oluliselt on paranenud looduskeskkonna seisund seoses jäätmeohu saneerimisega, see on võimaldanud omakorda ettevõtluse arengu ja taganud parema toimetuleku sotsiaalsete probleemidega.

Üldplaneering on loonud eeldused oluliste projektid läbiviimiseks ja seeläbi looduskeskkonna seisundi parandamiseks.

Üldplaneering on võimaldanud säilitada elamualad, elukeskkonna kvaliteedi, renoveerida hooneid ja parandada elamute seisukorda.

Üldplaneering on võimaldanud säilitada asutuste ja üldkasutatavate hoonete maakasutuse ja hoonete funktsioonid, on võimaldanud renoveerida hooneid ja kaasata selleks investeeringuid, parandada seeläbi keskkonna kvaliteeti.

Planeeringu alusel on oluliselt parendatud kultuuri ja vaba aja veetmisega seotud infrastruktuuri (asutused, pargid, väikevormid), samuti on tagatud heakorra parem olukord.

Üldplaneering on loonud eeldused nende maa-alade munitsipaliseerimiseks, korrastamiseks, mis läbi on pargi- ja puhkealad oluliselt korrastanud, seeläbi tõusnud elukeskkonna kvaliteet. Üldplaneering on võimaldanud kaasata heakorrastuseks investeeringuid. Tagatud on linnaelanike kindlustunne elamumaade ja rohevõrgustiku säilimise osas.

Linna ärikeskuse idee on realiseeritud osaliselt, välja ehitatud on osa ärikeskusest. On loodud eeldused kesklinna hoonestamiseks ja äriettevõtete arendamiseks. Paranenud on kaupade ja teenuste valik ja kättesaadavus.

Üldplaneering on loonud eeldused Tallinna maantee rekonstrueerimiseks ja teede korrashoiuks, tehnovõrkude korrashoiuks ja oluliste investeeringute kaasamiseks tehnovõrkude rekonstrueerimisel.

Üldplaneeringu ülevaatamise põhiline eesmärk on tagada üldplaneeringu ajakohasus ning määrata kindlaks olulisemad probleemid selle elluviimisel.

Sillamäe linnas kehtiva üldplaneeringu ja üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute läbivaatuse kokkuvõtte on, et Sillamäe linna üldplaneering on põhimõtteliselt ajakohane ja Sillamäe linna areng on toimunud vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Sillamäe linnas kehtiv üldplaneering järgib säästva arengu põhimõtteid. Üldplaneeringus kavandatud tegevused on positiivse mõjuga majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale. Linna tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri detailplaneerimine, projekteerimine ja väljaarendamine on toimunud mõõdukas tempos üldplaneeringu kohaselt. Sillamäe linna üldplaneering on kooskõlas Ida-Viru maakonnas kehtivate planeeringutega (Tabel 1), Sillamäe linna 2013-2020 arengukava ning kehtestatud õigusaktidega.

Tulenevalt üldplaneeringu ülevaatamise tulemustest tuleb jätkata Sillamäe linna üldplaneeringu elluviimist kuni Sillamäe linna uue üldplaneeringu kehtestamiseni.

Tabel 5. Sillamäe linna üldplaneering

Jrk nr	Planeeringu nimetus	Algamise aeg	Kehtestamise aeg	Hinnang planeeringu elluviimisele	Ettepanekud, kuidas planeeringu elluviimisega edasi minna
1	Sillamäe linna üldplaneering	Sillamäe Linnavolikogu 28. 03.2000.a otsus nr 9/40	Sillamäe Linnavolikogu 26.09.2002.a määrus nr 43/102-m	Jätta üldplaneering kehtivaks kuni Sillamäe linna uue üldplaneeringu kehtestamiseni	Planeeringut võib viia ellu Sillamäe linna uue üldplaneeringu kehtestamiseni

4. Ettepanekud planeerimisalase võimekuse parandamiseks ning ruumilise arengu edendamiseks

Üldplaneeringu edasised elluviimise võimalused.

Territoriaal-majandusliku arengu põhitegurite osas tuleb uute teguritena välja tuua Tallinn-Narva maantee ja raudtee ülesõidukoha muutmist kahetasandiliseks, raudtee ja tööstusrajooni vahetus läheduses olevate alade (eelkõige Sõtke eramurajoon, Tervise tn, aiandusühistu Sputnik – olulise riski piirkond) ohutuse tagamine sadamast ja raudteel lähtuvate riskide osas ning Tallinn-Narva maanteel liikluse intensiivistumisega seotud riskide ja kahjulike mõjude vältimist ja vähendamist.

Selleks on kehtestatud Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering “E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine”, koostamisel on “Sillamäe territooriumil kulgeva Tallinn-Narva maanteelõigu ja selle lähiümbruse detailplaneering”, “Põhimaantee 1 (E20) Tallinn-Narva ja Sillamäe sadama raudtee eritasandilise ristumise ning piirkonna teedevõrguga sidumise projekt” ja “Põhimaantee 1 (E20) Tallinn – Narva Sillamäe linna lõigu km 184,42...187,08 liiklusohutuse parandamise projekt”, mis tuleb arvestada üldplaneeringu edasise elluviimise liikluskorralduse osas.

Liikluskorralduse arendamine tuleb otsustada eriosana uue üldplaneeringu koostamisel (lahendatavad küsimused: parkimine, ristmike ohutustamine ja läbilaskevõime suurendamine, garaažide sundvõõrandamine, linna teede jaoks katastriüksuste moodustamine, avalikult kasutatavate teede määramine, kogujatee planeerimine jt).

On võimalik Sõtke jõe äärsete eramute ehitus või selle ala juhtfunktsiooni muutmine eesmärgiga ala kasutusse võtta ja mereäärse puhkepargi rajamine.

Mereäärse territooriumi renoveerimiseks, jahi- ja paadisadama ehitamiseks ja aiandusühistute territooriumide muutmise elamurajooniks tuleb algtada detailplaneeringuid.

Vana linnaosa omapärase arhitektuuri säilitamiseks tuleb uue üldplaneeringu koostamisel arvestada Sillamäe 1940. - 1950. aastate miljööväärtslike hoonestusalade teemaplaneeringu materjale.

Seoses 1960.-1970. aastate hoonestusala ja 1980. aastate hoonestusalade terviklikkuse ja ühtsusega tuleb otsustada nende alade terviklikkuse ja arhitektuuriväärtuse säilitamine ning selleks piirangute seadmine, regulatsiooni kehtestamine.

Merepargi ehitusõigus elamute osas tuleb üle analüüsida.

Infrastruktuuri projektide osas tuleb lähiajal lahendada jäätmejaama ehitus, linna keskosas Viru pst ja Tallinna mnt vahelise ala ehitusõigus ning Tallinna mnt ääres ja linna parkide heakorrastus. Oluliseks küsimuseks on saanud parkimise korraldamine, mereäärsete alade korrastamine ja kasutuselevõtt. Tähelepanu tuleb pöörata miljööväärtslike hoonestusalade rekonstrueerimisprojektidele.

Koolide ja kultuuriasutuste ümberpaigutamise tulemusel võib üles kerkida vajadus vabanenud hoonete osas maa-ala funktsioonide muutmine.

Üldplaneeringu edasise elluviimise haljastuse, puhke- ja virgestusmaa osas on järgmised võimalused:

- Mere pargi maastikuarhitektuurse ideevõistluse korraldamine;
- Linna pargi maastikuarhitektuurse ideevõistluse korraldamine;
- Haljastuse dendroloogilised uuringute teostamine miljööväärtslikul alal;
- Keskväljaku heakorrastuse projekti koostamine (koos dendroprojektiga);

- Linna pargi heakorrastuse ja dendroprojekti koostamine (sh atraktsioonid ja lastepark);
- Mere pargi heakorrastuse ja dendroprojekti koostamine (sh jalgrajad, rahvapidustuste läbiviimise koht, suvelava ja lõkkepaik);
- Kasesalu heakorrastuse projekti koostamine (sh paadisild ja veepidude korraldamise koht).

Täpsustada tuleb Sillamäe linna ja Toila valla piir ning Sillamäe linna ja Vaivara valla piir. On võimalik realiseerida üldplaneeringus tehtud ettepanek võtta kaitse alla Sillamäe looduse üksikobjektid.

Loobuda tuleb üldplaneeringuga tööstusrajoonis ettenähtud maastiku ja vana tee säilitamisest.

Täpsustada tuleb ohtlike jäätmete kogumispunkti ja jäätmemaja asukohad.

Võimalik on turismi edendamine.

Uue üldplaneeringu koostamise vajadus.

19.juuni 2012.a protokollise otsusega „Sillamäe linna üldplaneeringu korrigeerimise koostamise põhimõtted” otsustas Sillamäe Linnavolikogu kehtiva üldplaneeringu korrigeerida.

Üldplaneeringu korrigeerimise vajadus on seotud järgmiste asjaoludega:

- kehtiv Sillamäe linna üldplaneering kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 26.septembri 2002.a määrusega nr 43/102-m „Sillamäe linna üldplaneeringu kehtestamine“. Üldplaneeringu arvestusperiood kestab aastani 2015;
- 2006.aastal oli tehtud Sillamäe linna üldplaneeringu ülevaatamine (tulemused kinnitatud Sillamäe Linnavalitsuse 14.veebruari 2006.a korraldusega nr 80-k „Kehtestatud planeeringute ülevaatamine“). Ülevaatamise tulemuste järgi tuleb üldplaneeringut osaliselt täpsustada;
- üldplaneeringu kehtestamise hetkest on muutunud üldplaneeringuga seotud õiguslik regulatsioon ja käesoleval ajal üldplaneering osaliselt ei vasta seadustele;
- on muutunud nõuded üldplaneeringu koosseisu ja vormistamise osas.

Samuti otsustas Sillamäe Linnavolikogu Sillamäe linna üldplaneeringu muutmisel lahendada üldplaneeringu ülesanded, arvestades järgmist:

- täpsustada linna ruumilise arengu põhimõtted;
- täpsustada maa- ja veealadele üldisi kasutamise- ja ehitustingimusi, sealhulgas täpsustada maakasutuse juhtotstarbed ja muud tingimused;
- täpsustada üldplaneeringut õigusaktidest tulenevate nõuete osas (ülesanded, mis tulenevad õigusaktidest), sh kaugküttepiirkonna määramine, kallasraja sulgemise vajadus, tee-ehituseks vajalike nõuete määramine, piirkonnad, kus õnnemängu mängukoht ei tohi asuda, reoveekogumisalade piirid, kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstav loodusobjekti kaitse alla võtmine, korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal, üldplaneeringuga ehituskeeluvööndisse lubatud ehitised, ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine või vähendamine, supelranna määramine, „Kemikaaliseadusest“ tulenevad nõuded, alade jaotamine müra normimise lähtealuste järgi;
- täpsustada Sillamäe linna halduspiir (Sillamäe linna – Toila valla ja Sillamäe linna - Vaivara valla piir);
- täpsustada detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhtud, määrata detailplaneeringute koostamise vajadus ja järjestus;

- määrata miljööväärtslikud hoonestusalad, näidata nende piirid ja pindala ning hoonestusalade ehitus- ja kasutustingimused, võttes arvesse Sillamäe 1940. - 1950. aastate miljööväärtslike hoonestusalade teemaplaneeringu materjale;
- täpsustada teede ja tänavate, raudteede ja sadamate asukohad, sh vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- Sillamäe linna piirides olemasoleva maantee Tallinn-Narva rekonstrueerimine;
- täpsustada liikluskorralduse üldiste põhimõtted, sh kergeliiklus;
- määrata normatiivne parkimisvajadus ja selle praegune puudujääk. Koostada parkimise korraldamiseks ettepanekud, tagades sobiliku haljastuse osakaalu ning samal ajal piisavad juurdepääsu- ja parkimisvõimalused;
- täpsustada põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukohad;
- teha ettepanekud linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu;
- määrata majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks.

Sama otsusega tegi Sillamäe Linnavolikogu ülesandeks Sillamäe Linnavalitsusel koostada Sillamäe linna üldplaneeringu algatamise otsus (üldplaneeringu muutmine, uue üldplaneeringu algatamine või teemaplaneeringu algatamine) ja planeeringu lähteülesanne ning saada üldplaneeringu koostamiseks vajalikud tingimused pädevatelt ametiasutustelt.

Tõnis Kalberg
linnapea

Deniss Iškin
õigusnõunik
linnasekretäri ülesannetes