

Sillamäe linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused

Üldplaneeringu osa	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	muud planeeringu elluviimisega seotud küsimused
<p>Üldkommentaariid ja territoriaal-majandusliku arengu põhisuunad. Skeem nr 2 “Territoriaalse arengu võtmeelemendid”</p>	<p>Linna territoriaal-majanduslik areng vastab üldplaneeringule. Territoriaal-majandusliku arengu põhitegurite osas on realiseeritud radioaktiivsete jäätmete hoidla saneerimine ja elamufondi erastamine. Teostatakse kaubasadama ehitust, tööstusterritooriumi kujundamist ja arendamist, vana linnaosa omapärase arhitektuuri säilitamise ja korteriühistute loomisega seotud tegevusi. Algatatud on ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni võrkude ja rajatiste kapitaalne</p>	<p>Üldplaneering on kehtestatud planeerimis- ja ehitusseaduse alusel. Planeerimisseaduse § 46 lõike 2 järgi jääb planeerimis- ja ehitusseaduse alusel kehtestatud planeering kehtima pärast planeerimisseaduse jõustumist. 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</p>	<p>Planeering on taganud tööstusrajooni ettevõtjate konkurentsivõime ja võimalused arenguks, võimalused sadama arenguks ja suurinvesteeringute kaasamiseks, erinevate projektide teostamiseks ja nendeks välisabi kaasamiseks. Seeläbi on tagatud ka suurem tööhõive ja elanike parem sotsiaalne toimetulek. Planeeringu alusel on oluliselt parendatud kultuuri ja vaba aja veetmisega seotud infrastruktuuri (asutused, pargid, väikevormid), samuti on tagatud heakorra parem olukord. Olulise</p>	<p>Üldplaneeringu arvestusperiood kestab aastani 2015, lähematel aastatel tuleb planeering koostada pikemaks arvestuspeioodiks. Infrastruktuuri projektide osas tuleb lähiajal lahendada, jäätmejaama ehitus, linna keskosas Viru pst ja Tallinna mnt vahelisel alal ning Tallinna mnt ääres ja linna parkide heakorrastus. Oluliseks küsimuseks on saanud parkimise korraldamine, mereäärsete alade korrastamine ja kasutuselevõtt. Tähelepanu tuleb pöörata miljööväärtuslike hoonestusalade rekonstrueerimisprojektidele.</p>

	<p>renoveerimine. Territoriaal-majandusliku arengu põhitegurite osas on võimalik Sõrve jõe äärsete eramute ehitus ja mereäärse puhkepargi rajamine, mereäärse territooriumi renoveerimiseks, jahi- ja paadisadama ehitamiseks, kesklinna ja Tallinna mnt äärse ala hoonestamiseks, aiandusühistute territooriumide muutmise elamurajooniks ja linna idaosa hoonestuse lõpuleviimiseks. Võimalik on turismi edendamine ja uute suurinvestorite tulek linna. Osaliselt tuleb loobuda tööstusalale jääva maastiku ja vaatamisväärsuste eksponeerimisest, täpsustada tuleb ridaelamute ehitust mereparki.</p>	<p>piirkond) ohutuse tagamine sadamast ja raudteel lähtuvate riskide osas, Tallinn-Narva maanteel liikluse intensiivistumisega seotud riskide ja kahjulike mõjude vältimine ja vähendamine Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu “E20 Jõhvi–Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine” alusel ning Kesk ja Pavlovi tänava liiklussõlme lahendamine. Koostamisel on üldplaneeringut täpsustav Sillamäe 1940.-1950. aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering.</p>	<p>keskkonnamõjuga objektide lisandumisel on läbi viidud keskkonnamõjude hindamised, aruanete kohaselt on fikseeritud riskid ja meetmed kahjulike mõjude ennetamiseks või leevendamiseks.</p>	
<p>Osa 1 Üldosa. Skeem nr 1 “Asendiplaan”</p>				<p>Üldplaneeringus on toodud linna asend ja lühiiseloostus, eelnev planeerimine, linna ajaloolis-arhitektuuriline planeerimine, elanikkond ja halduspiir. Märkimist väärivad elanikkonna vähenemine.</p>

Osa 2 Looduslikud tingimused				Üldplaneeringus on toodud kliima, maastiku ja reljeefi ning geoloogia- ja hüdroloogialalane iseloomustus.
Osa 3 Territooriumi funktsionaalse tsoneerimise põhimõtted ja maakasutamise tingimused. Skeem nr 3 “Funktsionaalne tsoneerimine” 3.1. Ärikeskus (linna keskosa) 3.2. Elamumaa. Skeem nr 4 “Erinevate perioodide hoonestusalad”	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. Koostamisel on linna ärikeskuse detailplaneeringud: Viru pst 5 maa-ala detailplaneering ning Pavlovi 1 ja Tallinna mnt 9B maa-ala ning selle lähiumbruse detailplaneering. Elamute maakasutus vastab üldplaneeringule. Elamuid on renoveeritud – lähtudes planeeringust on renoveerimisel välja antud arhitektuursed ja ehituslikud tingimused.	Territooriumi funktsionaalse tsoneerimise osas tuleb detailplaneeringutega üldplaneeringut täpsustada Tallinna mnt 1/3 ja 1/4, maa-ala osas. Ei ole vajadust uue üldplaneeringu koostamiseks ega detailplaneeringute kehtetuks tunnistamiseks. Menetluses olevate detailplaneeringutega tuleb määrata ala ehitusõigus ja muud tingimused. Üldplaneeringu täpsustamiseks on koostamisel Sillamäe 1940.–1950. aastate miljöövääruslike hoonestusalade teemaplaneering.	On olulise positiivse mõjuga, sest on ette valmistatud otsustused ettevõtluseks sobivate maade jaoks ja seeläbi investeeringute kaasamiseks, 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. On võimaldanud säilitada elamualad, elukeskkonna kvaliteedi, renoveerida hooneid ja parandada elamute seisukorda.	Seoses 1960.-1970. aastate hoonestusala ja 1980. aastate hoonestusalade terviklikkuse ja ühtsusega tuleb otsustada nende alade terviklikkuse ja arhitektuuriväärtuse säilitamine ning selleks piirangute

<p>3.3. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete maa-ala. Skeem nr 5 “Haridus- ja lasteasutused”. Skeem nr 6 “Ametiasutuste ja ülakasutatavate hoonete maa-ala”. Skeem nr 7 “Kultuuri- ja spordiobjektide maa” Skeem nr 8 “Tervishoiu- ja hoolekandetasutuste maa-ala”</p>	<p>Asutuste ja üldkasutatavate hoonete maakasutus peamiselt vastab üldplaneeringule. Hooneid on renoveeritud. Koolide ja kultuuriasutuste paiknemise osas on vaja teha täpsustusi.</p>	<p>Ei ole vajadust uue üldplaneeringu koostamiseks ega detailplaneeringute kehtetuks tunnistamiseks. Koolide ja kultuuriasutuste ümberpaigutamisel, on võimalik vabanenud hoonetele leida uus funktsioon.</p>	<p>On võimaldanud säilitada asutuste ja üldkasutatavate hoonete maakasutuse ja hoonete funktsioonid, on võimaldanud renoveerida hooneid ja kaasata selleks investeeringuid, parandada seeläbi keskkonna kvaliteeti.</p>	<p>seadmine, regulatsiooni kehtestamine. Koolide ja kultuuriasutuste ümberpaigutamise tulemusel võib üles kerkida vajadus vabanenud hoonete osas maa-ala funktsioonide muutmine.</p>
<p>3.4. Ärimaa Skeem nr 9 “Äri- ja teenindustevõtete maa-ala”</p>	<p>Areng vastab üldplaneeringule. Koostamisel on kesklinna detailplaneeringud.</p>	<p>Ei ole vajadust uue üldplaneeringu koostamiseks ega detailplaneeringute kehtetuks tunnistamiseks. Äritegevuse arendamiseks tuleb koostada Tallinna mnt äärsel ala detailplaneering.</p>	<p>On loodud eeldused äriettevõtete arendamiseks. Paranenud on kaupade ja teenuste valik ja kättesaadavus.</p>	
<p>3.5. Tööstusettevõtete maa (tööstusrajoon). Skeem nr 10 “Tööstusettevõtete maa”</p>	<p>Toimub kiire ja dünaamiline areng vabatsooni ja tööstusrajooni piires kooskõlas linna üldplaneeringuga.</p>	<p>Ei ole vajadust uue üldplaneeringu koostamiseks ega detailplaneeringute kehtetuks tunnistamiseks.</p>	<p>On loodud eeldused ettevõttele sobivate maade olemasoluks ja investeeringute kaasamiseks, seeläbi on toimunud oluline majandusarengu tööstusterritooriumil, mis on</p>	

			võimaldanud säilitada olemasolevate ettevõtete konkurentsivõimt ja luua uusi töökohti looduskeskkonna seisundit halvendamata.	
4. Haljastus, puhke- ja virgestusmaa. Skeem nr 11 “Haljastuse skeem”	<p>Rohealad elamurajoonis, tööstusrajoonis ja aianduskooperatiivide territooriumidel arenevad kooskõlas linna üldplaneeringuga. Linna pargialad on säilitatud ja neid korrastatakse. On koostatud Sillamäe mereranna ala detailplaneering, Mere puiestee heakorrastusprojekt. Osaliselt on heakorrastatud Kannuka kooli ja mere pargi territooriumid.</p> <p>Üldplaneeringu edasise elluviimise haljastuse, puhke- ja virgestusmaa osas on järgmised võimalused:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mere pargi maastikuarhitektuurse ideevõistluse korraldamine; - Linna pargi maastikuarhitektuurse 	<p>Ei ole vajadust uue üldplaneeringu koostamiseks ega detailplaneeringute kehtetuks tunnistamiseks. Tuleb koostada ranaala Sõtke tänava – Mere pargi supelranna lõigul (puhke- ja virgestusmaa) detailplaneering ja Tallinna mnt äärsel ala detailplaneering.</p>	<p>On loonud eeldused nende maa-alade munitsipaliseerimiseks, korrastamiseks, mis läbi on pargi- ja puhkealad oluliselt korrastunud, seal läbi tõusnud elukeskkonna kvaliteet. On võimaldanud kaasata heakorrastuseks investeeringuid.</p>	

	<p>ideevõistluse korraldamine;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haljastuse dendroloogilised uuringute teostamine miljööväärtuslikul 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 projekt (sh paadisild ja veepidude korraldamise koht). 			
<p>5. Liikluskorralduse põhimõtted. Skeem nr 3 “Funktsionaalne tsoneerimine”. Skeem nr 12 “Linna tänavad ja</p>	<p>Linna liikluskorraldus vastab üldplaneeringu liikluskorralduse põhimõtetele. Oluliselt on parandatud linna tänavate seisukorda. Planeerimisel ja</p>	<p>Liikluskorralduse arendamiseks tuleb otsustada transpordi teemaplaneeringu koostamine (lahendatavad küsimused: parkimine, ristmike ohtutustamine ja läbilaskevõime suurendamine,</p>	<p>On loonud eeldused teede korrashoiuks.</p>	

<p>teed, raudteed, transpordiettevõtted”. Skeem nr 13 “Liikluse skeem”. Skeem nr 14 “Jalgrattaliikluse skeem”.</p>	<p>väljaehitamisel on tööstusrajooni teed, sh on ehitatud raudteejaam ja ehitatakse sadama rajatisi. Üldplaneeringu edasise elluviimise liikluskorralduse osas tuleb arvestada Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringut “E20 Jõhvi–Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine”, planeeritavat E9 matkaraja marsruuti ja Sillamäe-Sinimäe terviseraja marsruuti.</p>	<p>garaažide sundvõõrandamine, linna teede jaoks katastriüksuste moodustamine, avalikult kasutatavate teede määramine, kogujatee planeerimine jt). Lähtudes keskkonnamõju hinnangust, tuleb anda arvamus maantee trassivalikule Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringus “E20 Jõhvi–Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine”.</p>		
<p>6. Tehnovõrgud. Skeem nr 15 “Tehnovõrkude skeem 1”. Skeem nr 16 “Tehnovõrkude skeem 2”.</p>	<p>Tehnovõrkude hooldamiseks on detailplaneeringutega seatud servituudid. Mõõda lahekallast kulgev soojatrass renoveeritud ja osaliselt likvideeritud. Algatatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni võrkude ja rajatiste kapitaalne renoveerimine. Elektri kaablivõrgu ja gaasitorude osas on vajalik pidev uuendamine.</p>	<p>Ei ole vajadust uue üldplaneeringu koostamiseks ega detailplaneeringute kehtetuks tunnistamiseks. Uue üldplaneeringu koostamisel tuleb fikseerida muudatused tehnovõrkude osas.</p>	<p>On loonud eeldused tehnovõrkude korrashoiuks ja oluliste investeeringute kaasamiseks tehnovõrkude rekonstrueerimisel.</p>	

<p>7. Keskkond. Skeem nr 17 “Vaatamisväärsused”. Skeem nr 18 “Keskkonna-kaitse”</p>	<p>On lõppenud jäätmeoidla saneerimise projekt. Olulise keskkonnamõjuga objektide (sadama infrastruktuur, terminalid, raudtee) osas on läbi viidud keskkonnamõjude hinnangud. Tööstusrajoonis uue tööstusobjektide planeerimisel viiakse läbi keskkonnamõjude hinnangud. Detailplaneeringuga on planeeritud linna jäätmejaama asukoht. On võimalik realiseerida üldplaneeringus tehtud ettepanek võtta kaitse alla Sillamäe looduse üksikobjektid. Taastatud Kultuurikeskuse fassaadid, algatatud siseruumide renoveerimine. Linna arhitektuuriväärtuslike objekte säilitamiseks on vastuvõtmise staadiumis Sillamäe 1940.-1950. aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering.</p>	<p>Sillamäe 1940.-1950. aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringuga tuleb määrata miljööväärtuslikud alad ja nendel toimivad piirangud ja regulatsioon. Tuleb loobuda üldplaneeringuga tööstusrajoonis ettenähtud maastiku ja vana tee säilitamisest. Täpsustada tuleb ohtlike jäätmete kogumispunkti ja jäätmemaja asukohad.</p>	<p>On loonud eeldused oluliste projektid läbiviimiseks ja seeläbi looduskeskkonna seisundi parandamiseks.</p>	
<p>8. Eriotstarbelised objektid.</p>	<p>On lõppenud jäätmeoidla saneerimise projekt ja</p>	<p>Ei ole vajadust uue üldplaneeringu koostamiseks</p>	<p>Oluliselt on paranenud looduskeskkonna seisund</p>	

	<p>endise uraanikaevanduse maa-ala ohutustamine. Koostöös Vaivara vallaga toimub kalmistu haldus. Planeerimisel on linna jäätmejaam. Üldplaneeringus on toodud kohad koertega jalutamiseks. Endise kaevanduse maal on tööd võimalikud vaid kooskõlas üldplaneeringuga.</p>	<p>ega detailplaneeringute kehtetuks tunnistamiseks.</p>	<p>seoses jäätmeoidla saneerimisega, see on võimaldanud omakorda ettevõtluse arengu ja taganud parema toimetuleku sotsiaalsete probleemidega.</p>	
<p>9. Ettepanekud maakonna-planeeringu täpsustamiseks. Skeem nr 23 “Muudatused ja täpsustused maakonnaplaneeringule”</p>	<p>Toila valla üldplaneeringuga tehakse ettepanek Sillamäe linna ja Toila valla piiri täpsustamiseks vastavalt Sillamäe linna üldplaneeringule, selles osas on koostamisel taotlus piiri muutmiseks. Seoses Vaivara valla üldplaneeringu koostamisega, on koostamisel taotlus piiri muutmiseks Vaivara vallaga. Koostamisel Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneering “E20 Jõhvi–Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine</p>	<p>Ei ole vajadust uue üldplaneeringu koostamiseks ega detailplaneeringute kehtetuks tunnistamiseks.</p>		

	ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine”, mille kohta on tehtud ettepanekud linna poolt.			
10. Detailplaneeringute koostamise vajadus ja järjekord. Skeem nr 24 “Detailplaneeringute alad”.	Koostatud on Sõtke jõe äärse elamumaa detailplaneering, Spordikompleksi “Kalev” territooriumi detailplaneering, Meereäärse puhkepargi detailplaneering, Kaubasadama ja selle teenindusettevõtete maa detailplaneering. Koostamisel Sillamäe 1940.-1950. aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering.	Koostada tuleb Tallinna maantee äärsete alade detailplaneering, Mereäärsete territooriumi detailplaneering (Rannaala Sõtke tänava – Mere pargi supelranna lõigul detailplaneering). Ehitusõiguse muutmisel tuleb koostada Kesklinna territooriumi detailplaneering, Ranna-Veski kvartali detailplaneering, Sõtke tänava kvartali detailplaneering. Võimalik on koostada detailplaneering Aiandusühistu Sputnik maa muutmiseks elamumaaks ja Kasesalu detailplaneering.		Seoses Sillamäe 1940.-1950. aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu koostamisega tuleb loobuda Rumjantsevi tänav-linnaväljaku ansambel- Mere pst detailplaneeringu, Kesklinna territooriumi detailplaneeringu ja Kesk tänava maa-alade detailplaneeringu koostamisest. Loobuda tuleks parkide ja haljasalade detailplaneeringute koostamisest, kui nende alade ehitusõigus sisuliselt ei muutu, ja piirduda heakorrastusprojektide koostamisega (Mere pst, linna keskväljak, keskpark, Langevoja ja Ukuoja jugade teenindusmaa).

Jelena Koršunova
linnapea

Andrei Ionov
linnasekretär