

Sillamäe linna üldplaneeringu ülevaatamine

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS	2
2. PLANEERIMISALASE OLUKORRA KIRJELDUS	2
2.1 Sillamäe linna üldplaneering	2
2.2 Üldplaneeringu seosed teiste strateegiliste arengudokumentidega	3
- Üleriigiline planeering Eesti 2030+	
- Ida-Viru maakonna planeeringud	
- Sillamäe linna arengukava	
2.3 Sillamäe linna detailplaneeringud	4
- Planeeringute koostamise vajadus ja järjekord	
- Kehtivad detailplaneeringud	
- Üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud	
- Algatatud detailplaneeringud	
3. ÜLDPLANEERINGU ÜLEVAATAMISE TULEMUSED	10
3.1 Üldplaneeringu planeeringukohase arengu tulemused	10
3.2 Üldplaneeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tulemused	11
3.3 Üldplaneeringu vastavus planeerimisseaduse eesmärgile	12
3.4 Planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus	12
4. ETTEPANEKUD PLANEERIMISALASE VÕIMEKUSE PARANDAMISEKS NING RUUMILISE ARENGU EDENDAMISEKS	13
4.1 Üldplaneeringu edasised elluviimise võimalused	13
4.2 Uue üldplaneeringu koostamise vajadus	14
5. KOKKUVÕTE.....	15

1. SISSEJUHATUS

„Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse“ § 5 sätestab, et kohalikel omavalitsustel tuleb enne 30. juuni 2015. a kehtestatud üldplaneeringud üle vaadata hiljemalt 2018. aasta 1. jaanuariks.

Täpsemad nõuded ülevaatuse läbiviimiseks on toodud „Planeerimisseaduse“ § 92 lõikes 2, mille kohaselt üldplaneeringu ülevaatamisega selgitatakse välja ja vaadatakse üle:

- 1) planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
- 2) planeeringu vastavus Planeerimisseaduse eesmärgile;
- 3) planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;
- 4) planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus;
- 5) kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule, ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus;
- 6) muud planeeringu elluviimisega seotud olulised küsimused.

Lisaks planeerimisseaduses toodule tuleb ülevaatamisel anda ka arvamus üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute kohta. Ülevaatamise käigus tuleb kohalikul omavalitsusel hinnata, kas üldplaneering on aja- ja asjakohane ning kas seda on detailplaneeringutega oluliselt muudetud ja kui on, siis kas see on endiselt terviklik ja elluviidav. Ülevaatamise tulemusel võib ilmnedu vajadus uue üldplaneeringu koostamise järele.

Sillamäe linna üldplaneeringu ülevaatamine toimus ajavahemikul november - detsember 2017.a.

Sillamäe linna üldplaneeringu ülevaatamise eesmärk on hinnata kehtiva üldplaneeringu ajakohasust, määrata kindlaks olulisemad probleemid selle elluviimisel, sh detailplaneeringute koostamisel ning püstitada eesmärgid edasiseks ruumiliseks planeerimiseks. Saadud tulemusi hinnates on võimalik parandada ruumilise planeerimise kvaliteeti ja tõsta Sillamäe linna planeerimisalast võimekust.

Üldplaneeringu ülevaatamise käigus hinnati, kuivõrd seotud on omavahel kehtiv üldplaneering ja teised strateegilised arengudokumentid. Peamiselt analüüsiti ja otsiti seoseid või puuduseid üldplaneeringu ja strateegiliste arengudokumente vahel.

2. PLANEERIMISALASE OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 Sillamäe linna üldplaneering

Sillamäe linna üldplaneering (<http://www.sillamae.ee/uldplaneering>) on kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 26. septembri 2002. a määrusega nr 43/102-m.

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 arvestusperiood kestab aastani 2015.

Üldplaneering on koostatud Sillamäe linna haldusterritooriumi kohta. Sillamäe linna pindala oli üldplaneeringu koostamise ajal 10,68 ruutkilomeetrit, täna on linna pindala 11,67 km².

Üldplaneeringu eesmärk on Sillamäe linna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine.

Üldplaneeringus käsitletakse:

- linna territooriumi funktsionaalse tzoneerimise ja maa kasutamise põhimõtteid;
- linna edasise kujunemise ja arengu peamisi arhitektuurilis-planeerimisalaseid sõlmküsimusid;
- 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.

Sillamäe linnas ei ole kehtestatud osäüldplaneeringuid ega teemaplaneeringuid.

2.2 Üldplaneeringu seosed teiste strateegiliste arengudokumentidega

Üleriigiline planeering Eesti 2030+

Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012. a korraldusega nr 368. Üleriigilise planeeringuga on määratud riigi kestlikuks ja tasakaalustatud arenguks ruumiarengu põhimõtted ja suundumused. Planeeringu mõtte on seada keskkonna eripäradest lähtuvad ruumilised alused asustuse, liikuvuse, üleriigilise tehnilise taristu ja regionaalarengu kujundamiseks. Peamiseks arengueesmärgiks on seatud elamisvõimaluste tagamine Eesti igas asustatud paigas. Planeeringuga on määratud toimepiirkonnad ja nende keskused.

Sillamäe linna kehtiv üldplaneering ei lähe otseselt vastuollu Üleriigilise planeeringuga Eesti 2030+ püstitatud eesmärkidega.

Ida-Viru maakonna planeeringud

Tabel 1. Ida-Viru maakonna planeeringud

Jrk nr	Planeeringu nimetus	Kehtestamine
1	<i>Ida-Viru Maakonnaplaneering</i>	Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldus nr 1-1/2016/278
2	<i>Ida-Virumaa sotsiaalne infrastruktuur</i>	Ida-Viru maavanema 18.02.2009 korraldus nr 56
3	<i>Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering “E20 Jõhvi-Narva teelõigu</i>	Ida-Viru maavanema 17.04.2013 korraldus nr 1-1/2013/124

	<i>trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine</i>	
4	<i>Ida-Virumaa tehniline infrastruktuur</i>	Ida-Viru maavanema 27.06.2013 korraldus nr 1-1/2013/202

Sillamäe linna üldplaneering on kooskõlas Ida-Viru maakonna planeeringutega, välja arvatud Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine”, millega on tehtud ettepanek Sillamäe linna üldplaneeringu muutmise kohta.

Sillamäe linna arengukava

Sillamäe linna arengukava 2017-2021 kinnitati Sillamäe Linnavolikogu 28. septembri 2017. a määrusega nr 82.

Sillamäe linna 2017-2021 arengukava ei ole Sillamäe linna üldplaneeringuga vastuolus ning toetab üldplaneeringu kohast ruumilist planeerimist.

Samuti on üldplaneering kooskõlas Sillamäe linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavaga aastateks 2015-2027 ning Sillamäe linna jäätmekavaga.

2.3 Sillamäe linna detailplaneeringud

Planeeringute koostamise vajadus ja järjekord

Üldplaneering määrab detailplaneeringute koostamise vajaduse ja järjekorra.

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

Tabel 2. Planeeringute koostamise vajadus, järjekord ja üldplaneeringu arengu tulemused

Jrk nr	Planeeringu nimetus	Üldplaneeringu arengu tulemused ja ettepanekud
Elamumaa		
1	Sõtke jõe äärsel elamumaa detailplaneering (2003 – 2005.a.)	Koostatud on Sillamäel Sõtke jõe äärsete eramute maa-ala detailplaneering. Kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 30. mai 2006. a otsusega nr 31-o. Osaliselt muudetud Sillamäe Linnavolikogu 31. jaanuari 2017. a otsusega 185 kehtestatud Sillamäel L.Tolstoi tn 2A, L.Tolstoi tänava ja N.Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringuga.
2	Aiandusühistute „Sputnik“ maa muutmine elamurajooniks detailplaneering (...- 2015.a.)	Detailplaneeringut ei ole algatatud. Aiandusühistute „Sputnik“ maa muutmine elamurajooniks tuleb kavandada uues Sillamäe

		linna üldplaneeringus.
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. oktoobri 2003. a otsusega nr 15/78-o.
4	40-50-ndate aastate hoonestuse territooriumi detailplaneering (2002 – 2005.a.)	Alal on kehtestatud detailplaneeringuid. Sillamäe Linnavolikogu 27. aprilli 2007. a otsusega nr 84 on algatatud Sillamäe 1940. - 1950. aastate miljöövärtuslike hoonestusalade teemaplaneering. Sillamäe Linnavolikogu 18. veebruari 2010. a otsusega nr 19 võeti teemaplaneeringu vastu. Teemaplaneeringu põhimõtted ja regulatsioon on kavas kajastada Sillamäe linna uues üldplaneeringus ning muinsuskaitseala põhimääruses.
5	Rumjantsevi tänav-linnaväljaku ansambel-Mere pst detailplaneering (2002 – 2005.a.)	Detailplaneeringut ei ole algatatud. Maa-ala on kruntideks jagatud, uusi hooneid pole ehitatud ega muid detailplaneeringu kohustusega tegevusi pole tehtud. Hoonestusala terviklikkuse ja arhitektuuriväärtuse säilitamiseks tuleb regulatsioon kehtestada muinsuskaitseala põhimäärusega.
Ärimaa		
6	Tallinna maantee äärsete alade detailplaneering (teeäärsete äriettevõtete rajamiseks)	Sillamäe Linnavolikogu 19. juuni 2012. a otsusega nr 114 on algatatud ja koostamisel Sillamäe territooriumil kulgeva Tallinn-Narva maanteelõigu ja selle lähiümbruse detailplaneering.
7	Kesklinna territooriumi detailplaneering (2003 – 2005.a.). (2003 – 2008.a.)	Detailplaneeringut ei ole algatatud. Maa-ala on kruntideks jagatud, uusi hooneid pole ehitatud ega muid detailplaneeringu kohustusega tegevusi pole tehtud. Hoonestusala terviklikkuse ja arhitektuuriväärtuse säilitamiseks tuleb regulatsioon kehtestada muinsuskaitseala põhimäärusega.
8	Kesk tänava maa-alade detailplaneering (2003 – 2005.a.).	Detailplaneeringut ei ole algatatud. Maa-ala on kruntideks jagatud, uusi hooneid pole ehitatud ega muid detailplaneeringu kohustusega tegevusi pole tehtud. Hoonestusala terviklikkuse ja arhitektuuriväärtuse säilitamiseks tuleb regulatsioon kehtestada muinsuskaitseala põhimäärusega.
Haljasmaa		

9	Mereäärse puhkepargi detailplaneering (2002.a.)	Koostatud on Sillamäe mereranna ala detailplaneering. Kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 23. detsembri 2002. a otsusega nr 4/11-o.
10	Mereäärse territooriumi detailplaneering jahisadamatele (2003 – 2005.a.)	Detailplaneeringut ei ole algatatud. Planeering on võimalik koostada, kui on ette näha detailplaneeringu kohustusega tegevusi. Uues üldplaneeringus tuleb täpsustada ranna ja kalda piiranguvööndid ja ehituskeeluvööndid ning nendes vööndites lubatud ja keelatud tegevused.
11	Linnapargi detailplaneering lõbustuspargi rajamiseks (2003 – 2005.a.)	Detailplaneeringut ei ole algatatud. Linnapargi detailplaneeringu koostamisest tuleks loobuda sellega, et linnapargi maa-ala ehitusõigus sisuliselt ei muutu ja võib piirduda heakorrasprojektiga koostamisega.
12	Kasesalu detailplaneering paadisadama ja Sõtke jõeäärse puhkeala rajamiseks	Sillamäe Linnavolikogu 26. aprilli 2011. a otsusega nr 71 on algatatud Kasesalu pargi maa-ala detailplaneering.
13	Langevoja ja Ukuoja jugade teenindusmaa detailplaneering (2003 – 2005.a.)	Langevoja ja Ukuoja jugade teenindusmaa detailplaneeringu tuleks loobuda sellega, et alade ehitusõigus sisuliselt ei muutu ja võib piirduda heakorrasprojektiga koostamisega.
Tööstus- ja liiklusmaa		
14	Kaubasadama ja selle teenindusettevõtete maa detailplaneering (tolli ja tolliladude, raudteeäärse pargi, laohoonete, raudteeharude ja sõiduteede territooriumid) (2003 – 2005.a.)	On koostatud: - 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, Tüksamäe, 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.

Kehtivad detailplaneeringud

Üldplaneering on Sillamäe linnas aluseks detailplaneeringute koostamisele ning ehitustegevuse suunamisele.

Üldplaneeringu ülevaatamise ajaks on Sillamäe linnas 73 kehtivat detailplaneeringut (Sillamäe Linnavolikogu otsuse lisa nr 2). Kehtestatud detailplaneeringute hulgas on planeeringuid, mille alusel ei ole alustatud nende elluviimist või on need jäänud lõpule viimata. Üldplaneeringu ülevaatamise tulemusel leitakse, et uue Sillamäe linna üldplaneeringu koostamisel tuleb selgitada välja reaalsed plaanid ja detailplaneeringute edaspidised elluviimise võimalused ning kui puudub soov planeeringud ellu viia, kaaluda planeeringute kehtetuks tunnistamist.

Üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud

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

Tabel 3. 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, Tüksamäe, 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	Kajaka 15 maa-ala kruntideks jagamine, kruntide piiride,

		25.03.2008.a otsus nr 120	maakasutuse ning ehitusõiguse määramine
3	Sillamäel Pavlovi tn 6 ja selle lähiumbruse maa-ala detailplaneering	Sillamäe Linnavolikogu 30.09.2008.a otsus nr 134	Pavlovi tn 6 ja selle lähiumbruse 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
5	Sillamäel Tallinna mnt 1/3 ja 1/4, Tallinna mnt 3/7 ja Tööstuse 8 vahelise maa-ala detailplaneering	Sillamäe Linnavolikogu 29.09.2016.a otsus nr 160	Maa-ala ehitusõiguse määramine uue autoteeninduse hoone ja parkimishoone ehituseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sillamäe linna üldplaneeringu muutmiseks (üldplaneeringus toodud maa kasutamise sihtotstarbe muutmise).
6	Sillamäel L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tänava ja N. Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneering	Sillamäe Linnavolikogu 31.01.2017.a otsus nr 185	Detailplaneeringuga nähakse ette Sillamäe linna üldplaneeringu põhilahenduse muutmine maakasutuse sihtotstarbe osas. Ettepanek on määrata väikeelamumaa asemele tootmismaa sihtotstarve. Planeeritaval alal paiknevad elamumaa krundid ja osa reformimata riigimaast on kavandatud liita üheks suureks tootmismaa sihtotstarbega krundiks, kuhu on planeeritud kuni 4-korruselise (kuni 16 m) lao- ja logistikakeskus.
7	Sillamäel Kajaka 16a maa-ala ja selle lähiumbruse detailplaneering	Sillamäe Linnavolikogu 27.04.2017. a otsus nr 195	Ehitusõiguse määramine äri- ja kaubandushoone ehituseks ning ettepaneku tegemine üldplaneeringu muutmiseks, et määrata planeeritava maa-ala maakasutuse

		juhtotstarbeks ärimaa.
--	--	------------------------

Arvamus, kas üldplaneeringut on detailplaneeringutega oluliselt muudetud ning kas üldplaneering on seetõttu terviklik ja elluviidav.

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.

Vastavad muudatused on Sillamäe linna üldplaneeringusse sisse kantud.

Algatatud detailplaneeringud

Üldplaneeringu ülevaatamise ajaks on algatatud 4 detailplaneeringut:

Tabel 4. Algatatud detailplaneeringud

Jrk nr	Planeeringu nimetus	Algamine	Detailplaneeringu eesmärk
1	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
2	V.Tškalovi 4a maa-ala ja lähiümbruse 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
3	Sillamäe territooriumil kulgeva Tallinn-Narva maanteeõigu ja selle lähiümbruse detailplaneering	Sillamäe Linnavolikogu 19.06.2012. a otsus nr 114	Sillamäe territooriumil kulgeva Tallinn-Narva maanteeõigu rekonstrueerimine, tänavate maa-ala ja liikluskorralduse määramine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.

Tabelis 4 näidatud planeeringutest üldplaneeringu ülevaatamise ajaks tegelikult aktiivses menetluses ainult Sillamäe territooriumil kulgeva Tallinn-Narva maanteeõigu ja selle lähiümbruse detailplaneering. Detailplaneering võeti vastu Sillamäe Linnavolikogu 31. augusti 2017. a otsusega nr 207. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Sillamäe linna üldplaneeringu teksti ja skeemi nr 12 „Linna tänavad ja teed, raudteed, transpordiettevõtted“ muutmiseks.

Kasesalu pargi maa-ala detailplaneeringu ja V.Tškalovi 4a maa-ala ja lähiümbruse detailplaneeringu koostamist ei toimu, mistõttu selliste planeeringute puhul on otstarbekas kaaluda koostamise menetluse lõpetamist.

3. ÜLDPLANEERINGU ÜLEVAATAMISE TULEMUSED

3.1 Üldplaneeringu planeeringukohase arengu tulemused

Linna tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri detailplaneerimine, projekteerimine ja väljaarendamine on toimunud mõõdukas tempos üldplaneeringu kohaselt.

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

Linna territoriaal-majanduslik areng vastab üldplaneeringule.

Üldplaneeringu kohaselt on aastatel 2002-2017 toimunud ja toimumas olulisemad arengud:

Territoriaal-majandusliku arengu põhitegurite osas on realiseeritud radioaktiivsete jäätmete hoidla saneerimine ja elamufondi erastamine. Toimub kiire ja dünaamiline areng vabatooni 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.

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

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

Ärikeskus areneb vastavalt üldplaneeringule. Koostatud kesklinna detailplaneeringud. Ehitamisel on Viru 5 hoone. Projekteeritud Pavlovi 1 hoone. Projekteerimise staadiumil Viru 14 hoone.

Vana linnaosa omapärase arhitektuuri säilitamiseks on vastu võetud Sillamäe 1940. - 1950. aastate miljööväärtseliste hoonestusalade teemaplaneering. Taastatud on Kultuurikeskuse fassaadid ja lõpetatud siseruumide renoveerimine. Renoveeritud Mere puistee. Koostamisel on Sillamäe vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.

Üldplaneering on loonud eeldused Tallinna maantee rekonstrueerimiseks. Rekonstrueeritud Tallinn-Narva maantee ja raudtee ülesõidukoht, Tallinn-Narva maanteelõik raudtee ülesõidukohast kuni M.Rumjantsevi tänavani ning Tallinn-Narva maantee ja M.Rumjantsevi tänav ristmik. Ehitamisel Tallinna mnt ääres kogujatee koos kergeliiklusteega. Projekteeritud Tallinn-Narva maantee rekonstrueerimise II etapp (sh Tallinn-Narva maantee ja I.Pavlovi tänav ristmik). Koostamisel on Sillamäe territooriumil kulgeva Tallinn-Narva maanteelõigu ja selle lähiümbruse detailplaneering.

Üldplaneering on loonud eeldused teede korrashoiuks, tehnovõrkude korrashoiuks ja oluliste investeeringute kaasamiseks tehnovõrkude rekonstrueerimisel. Tehnovõrkude hooldamiseks on detailplaneeringutega seatud servituudid. Mõõda lahekallast kulgev soojatransporditee renoveeritud ja

osaliselt likvideeritud. On lõppenud linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni võrkude ja rajatiste kapitaalne renoveerimine. Elektri kaablivõrgu ja gaasitorude osas on toimub pidev uuendamine.

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

Linna liikluskorraldus vastab üldplaneeringu liikluskorralduse põhimõtetele. Oluliselt on parandatud linna tänavate seisukorda. Rajatud kergekiiklustee merepargis. Projekteeritud Geoloogia tänava kergekiiklustee.

On lõppenud jäätmeoidla saneerimise projekt.

Detailplaneeringuga on planeeritud linna jäätmejaama asukoht.

Üldplaneeringus on toodud kohad koertega jalutamiseks.

Koostamisel on üldplaneeringu alusel algatatud detailplaneeringud.

Koostöös Vaivara vallaga toimub kalmistu haldus.

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

Üldplaneeringu mõjud nii majanduslikule-, sotsiaalsele-, kultuurilisele- kui ka looduskeskkonnale on olnud positiivsed.

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 jäätmeoidla 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.

Sillamäe linna üldplaneering on kooskõlas Üleriigilise planeeringuga „Eesti 2030+“, Ida-Viru maakonnas kehtivate planeeringutega (Tabel 1), Sillamäe linna arengukava 2017-2021 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

3.3. Üldplaneeringu vastavus planeerimisseaduse eesmärgile

Planeerimisseaduse eesmärk on luua ruumilise planeerimise kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut.

Kuigi üldplaneering on 15 aastat vastanud planeerimisseaduse eesmärgile, tuleb arvestada selle aja jooksul toimunud muudatusi nii õigusaktides, millega on täpsustatud üldplaneeringu ülesandeid kui tegelikus elus, so maakasutusvajadusi, elanike arvu ning sellest tulenevat teenuste vajadust, muutunud nõudeid avalikele teenustele, tööstuse ja kaubanduse arenguid. Seetõttu saab teha järelduse, et kehtiv üldplaneering on täitnud planeerimisseaduse eesmärgi, kuid planeerimisseaduse eesmärgi täitmiseks on vajalik koostada uus üldplaneering.

3.4. Planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus

Kehtiv üldplaneering on kehtestatud planeerimis- ja ehitusseaduse alusel. 2003. aasta 1. jaanuarist jõustus planeerimisseadus, mis kehtis kuni 30. juunini 2015. 2015. aasta 1. juulist

kehtib uus planeerimisseadus. Seetõttu on ruumilise planeerimise eesmärgid ning üldplaneeringu ülesanded täpsustunud, samuti on vahepeal muudetud teisi planeerimisõiguse norme ja normatiive, sh näiteks looduskaitse seadus, standard linnatänavad jpm. Pärast üldplaneeringu kehtestamist on kehtestatud üleriigiline planeering ja mitmeid maakonnaplaneeringuid. Seetõttu on vajalik uues üldplaneeringus arvestada planeeringutest ja õigusaktidest tulenevaid muudatusi.

4. ETTEPANEKUD PLANEERIMISALASE VÕIMEKUSE PARANDAMISEKS NING RUUMILISE ARENGU EDENDAMISEKS

4.1 Üldplaneeringu edasised elluviimise võimalused.

Territoriaal-majandusliku arengu põhitegurite osas tuleb:

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 jt).

Oluliseks küsimuseks on saanud mereäärsete alade korrastamine ja kasutuselevõtt. Mereäärse territooriumi ehitusõigust tuleb uues üldplaneeringus täpsustada.

Vana linnaosa omapärase arhitektuuri säilitamiseks tuleb uue üldplaneeringu koostamisel arvestada Sillamäe 1940. - 1950. aastate miljöövärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu materjale. Samuti tuleks vastu võtta Sillamäe vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse. Tähelepanu tuleb pöörata miljöövärtuslike hoonestusalade rekonstrueerimisprojektidele.

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.

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

Sõtke jõe äärsete eramute ehitus ja Merepargi ehitusõigus elamute osas tuleb üle analüüsida.

Aiandusühistute territooriumide muutmiseks elamurajooniks tuleb algatada detailplaneeringuid.

Infrastruktuuri projektide osas tuleb lahendada Viru pst ja Tallinna mnt vahelise ala ehitusõigus ning Tallinna mnt ääres ja linna parkide heakorrastus.

Sillamäe linna ja Narva-Jõesuu linna piir Sillamäe linna idas osas tuleb üle analüüsida.

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 miljöövärtuslikul alal;
- Keskväljaku heakorrastuse projekti koostamine (koos dendroprojektiga);
- Linna pargi heakorrastuse ja dendroprojekti koostamine (sh atraksioonid 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);
- Tallinna mnt ääres maa-ala haljastuse projekti koostamine.

On võimalik realiseerida üldplaneeringus tehtud ettepanek võtta kaitse alla Sillamäe looduse üksikobjektid.

Loobuda tuleb üldplaneeringuga tööstusrajoonis ettenähtud maastiku ja vana tee säilitamisest.

On võimalik lahendada jäätmejaama ehitus, täpsustada tuleb ohtlike jäätmete kogumispunkti asukohad.

Võimalik on turismi edendamine.

4.2 Uue üldplaneeringu koostamise vajadus.

Sillamäe linna üldplaneering kehtestati Sillamäe Linnavolikogu 26. septembri 2002. a määrusega nr 43/102-m ja üldplaneeringu kehtestamisest on möödunud 15 aastat. Planeeringu kehtestamisest kuni tänaseni on oluline osa üldplaneeringust realiseeritud ja üldplaneeringus määratud eesmärged täidetud. Selle ajaga on muutunud majanduslik olukord, vähenenud elanike arv, suurenenud nõudmised linnakeskkonnale. Kuna ka mitmed üldplaneeringuga seotud teisi strateegilisi dokumente on vahepeal sisult uuendatud, siis üldplaneeringus on tähtsendada kohatist ajalist mahajäävust. Sillamäe linna üldplaneering vajab ajakohastamist ja uut tugevat strateegiat linnaruumi edasiseks kujundamiseks. Samuti kehtib uus planeerimisseadus, mis täpsustab üldplaneeringu ülesandeid. Saab järeldada, et Sillamäe linna üldplaneeringut on otstarbekas uuendada.

19.juuni 2012.a protokollise otsusega „Sillamäe linna üldplaneeringu korrigeerimise koostamise põhimõtted” otsustas Sillamäe Linnavolikogu kehtivat üldplaneeringut 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 miljööväärtuslikud hoonestusalad, näidata nende piirid ja pindala ning hoonestusalade ehitus- ja kasutustingimused, võttes arvesse Sillamäe 1940. - 1950. aastate miljööväärtuslike 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 muutmise, uue üldplaneeringu algatamine või teemaplaneeringu algatamine) ja planeeringu lähteülesanne ning saada üldplaneeringu koostamiseks vajalikud tingimused pädevatelt ametiasutustelt.

5. KOKKUVÕTE

Sillamäe linna üldplaneeringu ülevaatamine toimus ajavahemikul november - detsember 2017.a.

Üldplaneeringu ülevaatamise põhiline eesmärk on hinnata Sillamäe linna üldplaneeringu ajakohasust ning määrata kindlaks olulisemad probleemid selle elluviimisel.

Üldplaneeringu ülevaatamisel võrreldi kehtiva üldplaneeringu sidusust teiste strateegiliste dokumentidega ning hinnati üldplaneeringu ajakohasust.

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 kavandatavad 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 üldplaneeringu ülevaatamise tulemusena on jõutud järeldusele, et Sillamäe linna arengu suunamiseks on vaja koostada uus üldplaneering, mis on arvestab muutunud linnakeskkonnaga ja selles tegutseva elanikkonna teadlikumate nõudmistega.

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

Uue koostatava üldplaneeringu protsessis tuleb üle vaadata ka kõik kehtivad detailplaneeringud ja nende elluviimise staadium. Kuna on jõutud järeldusele, et vaja on koostada uus üldplaneering, siis on praegu keeruline hinnata kavandatava ruumikasutuse lahendust ning

detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise vajadust. Kõik kehtivad detailplaneeringud on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Kuna Sillamäe linnavalitsuses on pikemat aega aktiivsest menetlemisest kõrvale jäänud 2 detailplaneeringut, siis planeeringute puhul on otstarbekas kaaluda detailplaneeringute koostamise menetluse lõpetamist.

Sillamäe linna planeerimisalast olukorda iseloomustab praegu vajadusepõhine planeerimine. See tähendab, et detailplaneeringuid koostatakse juhul, kui kavandatud ehitustegevusega ei ole seadustest tulenevalt võimalik enne alustada. Rohkem on vaja linnaruumi arengut suunata kaugemat tulevikku kavandavate planeeringutega, mis tasakaalustatult arvestavad kõigi linnaruumis olevate keskkondadega (sotsiaalne keskkond, majanduslik keskkond, looduskeskkond jne) ning nendele planeeringutele tuginedes viiakse läbi ehitustegevust.

Lähtuvalt eeltoodust on järgmise olulise sammuna Sillamäe linna ruumilise arengu edendamiseks alatatada uue üldplaneeringu koostamise menetlus ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise läbiviimine.

Jelena Koršunova
volikogu esimees