

Kehtestatud
Sillamäe Linnavolikogu
26. 09. 2002.a määrusega nr 43/102-m
Muudetud
Sillamäe Linnavolikogu 12. 07. 2006 otsusega nr 38

SILLAMÄE LINNA ÜLDPLANEERING

KOOD: A 14-01

SELETUSKIRI 1 TOIMIK

Üldplaneeringu koosseis:

- | | |
|-----------------|---|
| 1 TOIMIK | SELETUSKIRI |
| 2 TOIMIK | JOONISED |
| 3 TOIMIK | SILLAMÄE ÜLDPLANEERINGU KESKONNAMÕJU
HINDAMISE ARUANNE |
| 4 TOIMIK | SILLAMÄE ÜLDPLANEERINGU KESKONNAMÕJU
ARUANDE LISAD |

SILLAMÄE LINNAVALITSUS

OÜ ARHUS PRO
OÜ S.A.W. ARHITEKTUURPROJEKT
AS TALLM

2007. a

Töörühma koosseis :**SILLAMÄE LINNAVALITSUS**

Ain Kiviorg
Valdek Murd
Aleksandr Kanev
Tõnu Uustalu
Tatjana Ivanova
Jelena Koršunova
Juri Petrenko
Vladimir Šurmin
Vladimir Mirotvortsev

ARHUS PRO OÜ

Projekteerijad:
Vassili Golovkin
Natalja Golovkina
Tatjana Kovaleva

OÜ S.A.W. ARHITEKTUURPROJEKT

Projekteerijad:
Mihhail Samsonov
Olga Samsonova
Vladimir Zurov

Sillamäe Linnavalitsuse vastutav täitja:

Vladimir Šurmin
peaarhitekt

Projekteeri vastutav täitja:

Mihhail Samsonov
arhitekt

Sillamäe Linnavolikogu 12. juuli 2006.a otsusega nr 38-o kehtestatud 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) detailplaneeringu alusel on üldplaneeringusse muudatused sisse viinud UÜ Spevis (registrikood 11290573, asukoht Juhkentali 1-5, 20308 Narva, tel. 55 92 33 45).

Vladimir Šurmin

Raissa Sippo

Sillamäe linnavalitsuse
peaarhitekt-linnaplaneerija

UÜ Spevis
juhatuse liige

SISUKORD

Üldkommentaariid

Territoriaal – majandusliku arengu põhisuunad

1. ÜLDOSA

- 1.1. Sillamäe linna asend ja lühiiseloostus
- 1.2. Eelnev planeerimine
- 1.3. Linna ajaloolis-arhitektuuriline kujunemine
- 1.4. Elanikkond
- 1.5. Linna halduspiir

2. LOODUSLIKUD TINGIMUSED

- 2.1. Kliima
- 2.2. Maastik ja reljeef
- 2.3. Geoloogiline ja hüdrogeoloogiline iseloostus

3. TERRITOORIUMI FUNKTSIONALSE TSONEERIMISE PÕHIMÕTTED JA MAAKASUTAMISE TINGIMUSED

- 3.1. Ärikeskus (linna keskosa).
- 3.2. Elamumaa
- 3.3. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete maa-ala (üldmaa)
 - 3.3.1. Haridus- ja lasteasutused
 - 3.3.2. Kultuuri- ja spordi objektid
 - 3.3.3. Tervishoiu- ja hoolekandeadasutused
 - 3.3.4. Ametiasutused ja üldkasutatavad hooned
 - 3.3.5. Puuetega inimeste elukeskkond
- 3.4. Ärimaa (ettevõtlus ja kaubandus)
- 3.5. Tööstusmaa

4. HALJASALAD, PUHKE- JA VIRGESTUSMAA

5. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

- 5.1. Tänavate–teede võrk, liikluse ning jalakäijate liikluse skeem
- 5.2. Ühistranspordi korraldamine
- 5.3. Raudteed
- 5.4. Sadamate paigutusosalad

6. TEHNOVÕRGUD

- 6.1. Soojavarustus
- 6.2. Veevarustus ja kanalisatsioon
- 6.3. Elektrivarustus
- 6.4. Gaasivarustus

7. KESKKOND

- 7.1. Sillamäe linna vaatamisväärsused
 - 7.1.1. Looduse üksikobjektid
 - 7.1.2. Linnaehituslikud kooslused ja arhitektuurväärtuslikud objektid
 - 7.1.3. Ajaloolised kohad
- 7.2. Keskkonnakaitse abinõud
- 7.3. Planeeringu piirangud
 - 7.3.1. Mereranna ja Sõtke jõe veehoidlate kalda ulatus
 - 7.3.2. Tööstuse maa-ala sanitaartsoon

8. ERIOTSTARBELISED OBJEKTID**8.1. Jäätmete käitlus****8.2. Kaevandus****9. ETTEPANEKUD MAAKONNAPLANEERINGU TÄPSUSTAMISEKS****10. DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISE VAJADUS JA JÄRJEKORD****11. TERRITOOORIUMI BILANSS NING TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD****12. KASUTATUD ANDMEALLIKAD****13. KOOSKÖLASTUSTE LOETELU**

J O O N I S E D:

ASENDIPLAAN	SKEEM 1
TERRITORIAALSE ARENGU VÕTMEELEMENDID	SKEEM 2
FUNKTSIONAALNE TSONEERIMINE LÄHTEOLUKORD M 1: 10 000 MAAKASUTAMISE PLAAN M 1 : 10 000	SKEEM 3/0 SKEEM 3
ERINEVATE PERIOODIDE HOONESTUSALAD	SKEEM 4
HARIDUS - JA LASTEASUTUSED	SKEEM 5
AMETASUTUSTE - JA ÜLDKASUTAVATE HOONETE MAA - ALAD	SKEEM 6
KULTUURI - JA SPORDI OBJEKTIDE MAA	SKEEM 7
TERVISHOIU - JA HOOLEKANDEASUTUSTE MAA - ALA	SKEEM 8
ÄRI - JA TEENINDUSETTEVÕTETE MAA - ALAD	SKEEM 9
TÖÖSTUSETTEVÕTETE MAA	SKEEM 10
HALJASTUSE SKEEM	SKEEM 11
LINNA TÄNAVAD JA TEED,RAUDTEED,TRANSPORDI ETTEVÕTED	SKEEM 12
LIIKLUSE SKEEM	SKEEM 13
JALGRATTALIIKLUSE SKEEM	SKEEM 14
TEHNOVÕRKUDE SKEEM 1	SKEEM 15
TEHNOVÕRKUDE SKEEM 2	SKEEM 16
VAATAMISVÄÄRSUSED	SKEEM 17
KESKKONNAKAITSE LOODUSKAITSEALAD JA - OBJEKTID	SKEEM 18
RADIOLOGICAL DATA, LOKATION OF INVESTIGATION POINTS	SKEEM 19
TOTAL TERRESTRIAL EXPOSURE RATE MAP OF SILLAMÄE	SKEEM 20
MAN - MADE COUNT RATE MAP OF SILLAMÄE	SKEEM 21
PLANEERINGU PIIRANGUTE SKEEM	SKEEM 22
MUUDATUSED JA TÄPSUSTUSED MAAKONNAPLANEERINGULE	SKEEM 23
DETAILPLANEERINGUTE ALAD	SKEEM 24

Üldkommentaariid

Sillamäe linna üldplaneering (edaspidi üldplaneering) on koostatud planeerimis- ja ehitusseaduse paragrahvi 8 ja Sillamäe linna ehitusmääruse paragrahvi 3 punktide 3.1, 3.2, 3.3 alusel.

Üldplaneering on algatatud Sillamäe Linnavolikogu 28. märtsi 2000. a otsuse nr 9/40 alusel.

Põhiliseks- ja lähteülesandeks üldplaneeringu koostamisel on linnavolikogu 30.01.2001.a määrusega nr 22/42-m kinnitatud Sillamäe linna arengukava.

Sillamäe linna üldplaneeringu arvestusperiood kestab aastani 2015.

Üldplaneering vastab Ida – Virumaa maakonna põhilistele planeerimisalustele.

Üldplaneeringus käsitletakse:

- linna territooriumi funktsionaalse tsoneerimise 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.

Käesolev Sillamäe linna üldplaneering on Sillamäe linna spetsialistide, linnavalitsuse ja projekteerimisfirma ARHUS PRO ja OÜ S.A.W. ARHITEKTUURPROJEKT ühisöö tulemus.

Territoriaal – majandusliku arengu põhisuunad

Territoriaal-majandusliku arengu põhisuunad on määratud Sillamäe linna arengukavaga, mis ajaliselt kaasab aastasaja esimese kümnendiku ja arvestab Eesti Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud “Ida – Viru maakonna regionaalse arengukava põhijooned aastateks 1998 – 2003”. Linna kujundamise seisukohalt uued kaalukad tegurid:

- kaldaäärse ala kasutuselevõtt puhkealana ning jahi- ja paadisadama ehitustamine
- turismi edendamine
- AS SILMET jäätmetehoidla katmine
- linna vana osa omanäolise arhitektuuri säilitamine
- sadama ja linna vabatsooni arengu tulemusel suurinvestorite tulek linna
- elamufondi erastamisel tulemusel maja- ja korteriomanike tekkimine korterühistuste ja nende liikmete näol.

Linna territoriaal-majanduslikku arengu määrab elukeskkonna, olemasoleva hoonestuse kujunemine ja areng, tänavate, teede korrasolek ning tehnorajatiste tõhus areng.

Linna säästva arengu ja selle koosmõju territoriaal-majandusliku arenguga määrab Sillamäe linna programm Agenda – 21, mille eesmärgiks on muuta Sillamäe linn kauniks, puhtaks ja hästi funktsioneerivaks Euroopa linnaks.

Territoriaal-majandusliku arengu põhiprobleemid on kajastatud skeemil 2

TERRITORIAALSE ARENGU VÕTMEELEMENDID

1. ÜLDOSA

1.1. Sillamäe linna asend ja lühiiseloostus

Sillamäe – üks Kirde-Eesti kaasaegseid linnu – paikneb Ida-Viru maakonnas, Sõtke jõe suudmes, Soome lahe kaldal, Tallinnast 180 km ja Narvast 25 km kaugusel.

Lõunast läbib linna Tallinn - St. Peterburi mnt., idast piiravad linna Vaivara valla maad, linna läänepoolses osas asuv tööstusrajoon külgneb Toila valla maadega.

Linna tööstusrajoon on eraldatud elamurajoonidest Soome lahte suubuva Sõtke jõega, jõge tõkestavad tammid moodustavad tiigid – veehoidlad. Pooleteist kilomeetrit linnast asub Vaivara raudteejaam, Tallinnat St. Peterburiga ühendav raudtee.

Linnas elab ligi 18 tuhat elanikku, neist vene rahvusest elanikke on 86%, eesti rahvusest 3,6%. Linna pindala on 10,68 ruutkilomeetrit.

Sillamäel on 4 üldhariduslikku kooli, erakõrgkool – Sillamäe Majanduse ja Juhtimise Instituut.

Linnas on muusikakool, laste loomingumaja “ULEI”, üks raamatukogu ja selle filiaal, mille fondis on 105 tuhat köidet, kultuurikeskus, mille saalis on 470 istekohta. Kultuurikeskuse koosseisu kuulub linna muuseum ja näitusesaal. Linnas antakse välja ajalehte “Sillamäeski Vestnik”, on olemas raadio.

Sillamäele on rajatud üks parimaid spordikomplekse Ida-Virumaal, mille spordihoones on kaks saali ja kergejõustikuhall. On ujula ja staadion. Põhilised spordialad on ujumine, kergejõustik, suusatamine ja jalgpall. Linnas on ka male-kabe klubi.

Suurimad ettevõtted

AS Silmet

AS Sillamäe SEJ

AS Polyform

AS Sillamäe Veevärk

AS MEKE Sillamäe

AS Norwes Metall

OÜ Stako Raits

AS Ritus – Ehitus

AS Motor V

Sillamäe linna asend on toodud skeemil 1 ASENDIPLAAN.

1.2. Eelnev planeerimine

Kohe peale teise maailmasõja lõppu alustati linna ehitust vastavalt aastatel 1946-1947 projekteerimisinstituudi “Lengiprosah” poolt väljatöötatud generaalplaanile.

Kuna generaalplaani ei arvestanud kõiki linna kasvu aspekte, tuli RPI “Eesti Projekt” 1961.a teha väljaspool generaalplaani kahele mikrorajoonile täiendavad detailplaneeringu projektid.

1971. aasta märtsis korrigeeriti 1. mikrorajooni detailplaneeringut, täpsustamaks kehtivate tüüpprojektide nomenklatuuri ja planeeringu vastavust kehtivatele normidele.

ENSV Riiklik Ehituskomitee vormistas 1968. aastal tellimuse generaalplaani korrigeerimiseks.

Kuna linna kujunemise tegurina oli määrav põlevkivikeemiategase tööliste arv, mis oli salastatud ja alles 23. novembri 1970. aasta kirjaga nr 036 teatas ENSV Riiklik

Ehituskomitee projekteerimisinstituudile põlevkivikeemiateshase töötajate arvu. Vastavalt andmetele, oleks linna elanike arv tulevikus 23 tuhat inimest.

Lahendamaks uute elamurajoonide rajamise probleemi, koostas projekteerimisinstituut 1971. aasta aprillis generaalplaani variandid. Nende variantidega töötasid asjastuhvitatud riiklikud instantsid ja Riiklik Ehituskomitee teatas 12. juuni 1973. aasta kirjaga nr. 2450/100-6 ENSV Ministrite Nõukogule, et eelistatakse esimest varianti. Esimene variant nägi ette elamute paigutuse võimalikult põhjapoole magistraalteed, seal väljaehituse lõppedes aga, jätkata ehitust peateest lõunas. Seda varianti rakendatigi korrigeeritud generaalplaani projektis, mille 1974. aastal töötas välja Projekteerimisinstituut "Eesti Projekt" ja ENSV MN kinnitas selle 28. juuni 1976. aasta otsusega nr 21. Linna elanike arv selleks ajaks oli 15 tuhat inimest.

1978. aastal täiustas Leningradi Projekteerimisinstituut ВНИПИЭТ /p/k А- 631/ generaalplaani, töötades välja Sillamäe linna elamurajoonide detailplaneeringu projekti.

Planeerimise põhiülesanneteks olid:

- linnale vajalike elamute, olme- ja kultuuri ehitiste väljaehitamine lähima 5 – 10 aasta jooksul linna poolt kasutusele võetud maadel, pidades silmas maade sihipärasest kasutamist
- linnas olemasoleva hoonestuse korrastamine, hõlmates jäätmaid ja kasutades hoonete ehitusel ajakohase arhitektuuri ja haljastuse elemente
- eksisteerivas linnaosas ajakohaste olme- ja kultuuriasutuste väljaehitamine, arvestades elamufondis majutamise tingimuste norme linnas, mis kinnitati linna generaalplaani arutelul ja mis jõustusid alates 01.01.1978 aastast ENSV Riiklik Ehituskomitee 23. mai 1977. a käskkirjaga nr 103 "ENSV elanikkonna üldpinnaga kindlustamise väljavaated".

Kaheksakümnendate aastate keskpäigaks kasvas elanike arv 20 tuhande inimeseni.

1974. aasta hoonestuse generaalplaani järgi lõpetati vastavalt projektile ehitamine maanteest põhjapoole.

Seoses tööstuse arenemisega ja tootmise suurenemisega – iseäranis haruldaste muldmetallide tootmine – tekkis vajadus uute elumajade järele.

1986 .aastal töötas Leningradi Projekteerimisinstituut ВНИПИЭТ välja esimese mikrorajooni ja mõnede linna kruntide hoonestuse projekti, millest johtuvalt otsiti uusehituste tarbeks maa-alasid linna elamukvartalitest.

1986. aastal töötas sama instituuti välja uue Sillamäe linna generaalplaani. Linnakujunemisele pani aluse Sillamäe Keemia-Metallurgia Tootmiskoondise /СХМПО/ areng.

Selle generaalplaani kohaselt oleks tõusnud elanikkonna arvuline näitaja aastaks 2006 26 tuhande inimeseni.

Linna poolt asustatud territoorium suureneks 206 ha võrra.

Kavakohaselt areneks linn maanteest lõuna suunas Vaivara raudteejaamani.

Generaalplaani ei kinnitatud ja see minetas tähtsuse uutes majandustingimustes.

1996. aastal Sillamäe Linnavolikogu võttis vastu otsuse varemkehtinud planeeringute uuesti läbivaatamise kohta.

1.3. Linna ajaloolis-arhitektuuriline kujunemine

Esimesed teated Sillamäest kui kohast, kus asetses Tor Bruggeni kõrts, pärinevad 1502. aastast.

Mõnda aega kuulusid nüüdislinna maa-alad Vaivara mõisa koosseisu ning hiljem loodi neist maavaldustest omaette Sillamäe mõisamajand. Iseseisvaks majandiks kujunes viimane 1849. aastal.

19. sajandi lõpus saavad Sillamäe ja lähedalasuv Tursamäe Peterburi haritalaskonna hulgas laialt tuntuks ja hinnatuks kui kuurortasulad.

Enne Esimeset Maailmasõda tunti Sillamäed suvituskohana, mis meelitas puhkajaid ja suvitajaid omapärase looduse ja vaikusega ning kuhu oli ehitatud ligikaudu sada suvilat, millest enamik sõjakeerises hävis. Narva-Jõesuu kuurordi valis Peterburi aristokraatia oma meeliskohaks, paljud kirjanikud, kunstnikud ja teadlased aga eelistasid puhkuse veetmise kohana Sillamäed. Peale tavainimeste veetsid siin oma puhkuse tuntud vene helilooja P. Tšaikovski, maailmakuulus füsioloog I. Pavlov.

Kuid tööstuslik elukorraldus levib ka kuurortaladele. 1928. aastal rajas Eesti õlikonsortsium Rootsi kapitalile tuginedes siin põlevkivitöötlemistehase, elektriijaama ja väikese sadama. Teise Maailmasõja mõllus tehas hävitati.

Sillamäe kui tööstuslinna arenemisloo alguseks võib pidada 1946. aastat, mil otsustati siia rajada diktüoneemakilta ümbertöötlev suurmetallurgiatehas, saamaks lõpptulemusena uraanioksiide. Alul kasutas ettevõtte kohalikku diktüoneemakilta, kuid 60ndatest aastatest alates said põhitooraineiks Vastastikuse Majandusabi Nõukogusse kuuluvates riikidest tarnitavad uraanikontsentraadid. 1990. aastal lõpetati uraani maakide ümbertöötlemine ja tehas jätkas ainult haruldaste metallide ja muldmetallide tootmist.

Kesk tänav on linna peatänav. Selle tänava ääres asetsevad kultuurilise-, elukondliku- ja avaliku tähtsusega hooned: linnavalitsus, kultuurimaja, võõrastemaja, postkontor, linna saun jt. Siin asub ka linnapark koos spordikompleksi ja staadioniga, spordihall ja ujula.

Kesk tänav kulgeb mööda endist Jõhvi-Narva maanteed. Linna lääneosas on algselt säilinud Jõhvi-Narva maantee. Endiseid taluhooneid linna piiridesse ei ole jäänud.

Arhitektuurilisest aspektist vääriks esiletõstmist kultuurikeskus /arhitekt Popov/, kino /arhitekt Stenjušin /, omavalitsushoone /arhitekt Popov/, spordikompleks /arhitekt Puumets/.

1.4. Elanikkond

01. 11. 2000. a seisuga oli linnas elanike registri andmetel elanikke 17 918.

Neist –

Mehi	8 220 inimest	46 %
Naisi	9 698 inimest	54 %.

Vanuserühmade järgi

Vanus	Kokku	Protsent
0 – 14	2 776	15 %
15 – 64	12 359	69 %
65 -	2 783	16 %

1.5. Linna halduspiir

1. Kuni 1995. a.oli linna halduspiir kinnitatud ENSV ÜN Presiidiumi 29. märtsi 1958. aasta määrusega.
2. Käesoleval ajal on linna halduspiir määratud Eesti territooriumi haldusjaotuse seadusega. Vastu võetud 22. veebruaril 1995. (RT I 1995, 29,356).

2. *LOODUSLIKUD TINGIMUSED*

2.1. Kliima

Kliima on mõõdukalt kontinentaalne, mõjutatav sissetungivate mereliste õhumasside poolt.

Õhu ja maapinna temperatuur.

Keskmine õhutemperatuur on 4,4°C.

Aasta kõige külmemad kuud on jaanuar ja veebruar, mil kuu keskmine õhutemperatuur on -6,8 kuni - 7,4°C ja absoluutne õhutemperatuuri miinimum on -39°C. Kõige kuumemad on augusti- ja septembrikuu, mil kuu keskmine õhutemperatuur on 17,4 ja 15,7°C ja absoluutne õhutemperatuuri maksimum on 34°C.

Viiepäevaku kõige külmem õhutemperatuur oli -25°C.

Õhuniiskus.

Niiskus saavutab absoluutse minimumi jaanuari-, veebruari- ja märtsikuus /3,4 - 3,6 mb/ ja maksimaalse juuni-, juuli- ja augustikuus /12,0 – 14,1 mb/.

Õhu suhteline niiskus vaheldub aasta jooksul.

Suhteliselt väiksem on õhuniiskus mais ja juunis. Suuremat õhuniiskust on täheldatud novembris ja detsembris.

Tuulte režiim.

Tuuled puhuvad vaadeldavas piirkonnas valdavalt lõuna ja edelakaartest, kordudes 20% ulatuses. Soojadel aastaegadel puhuvad tuuled valdavalt edela- ja loodekaartest. Külmaperioodidel puhuvad aga lõuna- ja edelatuuled. Keskmine tuule kiirus kõige külmematel kuudel on kuni 5,9 m/sek ja suve ajal kuni 4,8 m/sek.

Sademed, lumekate.

Aasta keskmine sademete hulk on 721 mm. Soojaperioodil 431 mm, külmaperioodil 290 mm.

Ööpäeva maksimaalne sademete hulk on 67 mm.

Püsiv lumekate langeb maha 13. detsembriks. Püsiv lumekate sulab 30. märtsiks.

2.2. Maastik ja reljeef

Projekteeritava linna maa-ala (12,8 ruutkilomeetrit) asub ordoviitsiumi platool, kujutades endast lauged – lainjat tasandikku, kus absoluutne kõrgus maapinnast küünib 21,52 meetrist kuni 70,1 meetrini. Enamus tasandikust on kaetud metsaga, osaliselt on maapinna reljeefi madalamad paigad soostunud.

Tasandiku põhjaosas asuva paekalda jalamilt võib jälgida astangulist merekallast, kõrguste vahe küünib 3,0 kuni 9,0 meetrini. Selle pind on tasane, mätastunud ja peaaegu tervenisti kaetud metsaga.

2.3. Geoloogiline ja hüdrogeoloogiline iseloomustus

Geoloogiliselt paiknevad maa-alal kambriumi ja alamordoviitsiumi formatsioonid, millede kihid koosnevad lõhestunud paekivist ja alumises osas esineb savi ja mergli vahekihte.

Maa-ala pinnas on valdavalt madala korrosiooni aktiivsusega, vaid üksikutes kohtades on keskmine korrosiooni aktiivsus.

Normatiivne pinnase külmumise sügavus on:

- liiva ja vesiliivade puhul 1,45 m,
- teiste pinnaseliikidele puhul 1,2 m.

Maa-ala pinnas olenevalt töötlemise viisist ja kasutatavatest mehhanismidest jaguneb pinnase kaevamise töömahtude seisukohalt järgmisteks pinnaseliikideks:

1. Taimkate koos killustikuga I–II
2. Eluviaalne muld I-IV
3. Veeris ja kruusliiv I-II
4. Vesiliiv ja kruusaga segatud liivsavi II–III
5. Lõhestunud paekivi V
6. paekivi, põlevkivi ja liivakivi VII–VIII

Hüdrooloogiliselt iseloomustab maa-ala see, et siin on kaks vettkandvat kihti (märgalade vett ei käsitleta, kuna need ei mängi olulist rolli).

3. TERRITORIUMI FUNKTSIONAALSE TSONEERIMISE PÕHIMÕTTED JA MAAKASUTAMISE TINGIMUSED

Arhitektuurilise planeerimise aluseks on järgmised põhimõtted:

- olemasoleva elanike arvu säilimine
- suurte maa-alade väljakujunenud funktsionaalse tzoneerimise säilimine
- linna edasine areng ja uute alade hoonestamine toimub põhiliselt linna sisemiste reservide arvel, uusi maa-alasid sel otstarbel ei eraldata

Peamised planeerimisülesanded lähtuvad olemasolevate maa-alade ratsionaalsest kasutamisest, uute elamukvartalite rajamisest, rannaäärse maa-ala rekonstrueerimisest, haljasalade laiendamisest ja äritegevuse edendamiseks kruntide eraldamisest.

Planeerimisalased otsused on seotud järgmiste linnaehituslike probleemide, mis on defineeritud linna arengukavas, lahendamiseks, s.t

- kesklinna hoonestamine
- ajalooliselt kujunenud linna arhitektuurilise ilme säilitamine ja uuendamine
- mereäärse territooriumi kasutuselevõtt ja rekonstrueerimine, linna merefassaadi kujundamine
- linna idaosa hoonestuse lõpuleviimine
- tööstusterritooriumi planeerimine ja kujundamine.

Sillamäe linna pindala on 1068 ha.

Sõtke jõgi ja Tallinn–Narva maantee jaotavad linna kolmeks suureks funktsionaalseks tsooniks:

- | | | |
|--|----------|--------|
| - asustatud piirkond | | 290 ha |
| - tööstuspiirkond | ligemale | 560 ha |
| - aiandusühistute krunt | | 186 ha |
| peale selle: | | |
| - veehoidla ja Sõtke jõe pindala
(linna piirides) | | 32 ha |

Sillamäe linna funktsionaalne tsooneerimine on toodud skeemil 3 FUNKTSIONAALNE TSONEERIMINE. MAAKASUTAMISE PLAAN M 1 : 10 000.

3.1. Ärikeskus (linna keskosa).

Tinglikku nimetust “linna keskosa” kandev maa-ala paikneb vahetult Tallinna maantee ääres, ümbritsetuna kahest suuremast linnajaost – 50.-60. aastate ehitised ühelt poolt ja kaasaegsemad 70.-80. aastate omad teiselt poolt – ja on mitmesugustel põhjustel senini hoonestamata.

See on hoonestamata maa-ala, kus ainult põhja pool paiknevad kioskid ja turu lahtised letiread. Seetõttu on eelnimetatud maa-ala hoonestus vajalik mitte ainult talituslikust või majanduslikust aspektist, vaid ka linnaehituse arhitektuurilisest seisukohast.

Eelnevad planeeringud käsitlesid seda maa-ala linna haldus- ja ärikeskusena. Nüüdisajal, pidades silmas läbivat rahvusvahelist maanteed, on otstarbekas ehitada siia maa-alale uued kaasaegsed asjaajamis- ja ärikeskused.

Suurem osa maa-alast on eravalduses, kioskid asuvad linna territooriumil, mis on antud ajutiseks kasutamiseks. Kavandatava keskuse piiridesse mahub kogu maa-ala. Siia on võimalik ehitada supermarket, võõrasetemaja ja ärikeskus. Linna arengukava võimaldab täiendada ja korrigeerida hoonestuse loetelu. Peamiseks mõtteks jääb ikkagi tulevase kesklinna hoonestus. Edaspidi peab kogu maa-ala planeerimisel lähtuma ühtsest tervikust, mida hakatse hoonestama järk-järgult.

3.2. Elamumaa

Elamumaa hõlmab 105 ha.

Linnapilti ilmestavad erinevatest ajavahemikest pärit ehitised.

Hoonestus on toodud skeemil 4 ERINEVATE PERIOODIDE HOONESTUSALAD.

40.–50. aastate hoonestus

Hoonete esiküljed on teostatud

“uusklassitsismi” stiilis.

Tänapäeval on hoonestusel suur arhitektuuriline tähtsus.

Kõikide hoonte suhtes tuleb rakendada muinsuskaitse sätteid.



60.–70. aastate hoonestus

Silikaattellitest väliviimistlusega

viiekorruselised elumajad.

Esiküljed tasapinnalised, arhitektuurilise plastikata.



70.–80. aastate lõpu hoonestus

Viie- ja üheksakorruselised elumajad, välisviimistlus punasest tellisest.

Esikülgedel rõdudest, lodžadest ja ärklikest plastika.

Mõned hooned on keerulise kujuga.

On ka mitu suurpaneel- ja blokkhoonet.



Eraehitus ei ole levinud. Linna erinevates osades paiknevad hajutatult 10 eramaja, milledes üldist pinda kokku 771,8 m².

Sillamäel on 186 elumaja kokku 7574 korterit. Kogu elamufondi pindala on 382 603 m², sellest:

- 88% - on telliskivist elamuid
- 9% - paneel- ja suurpaneelramuid
- 3% - pruss ja karkass- kilpmaju.

Üldplaneering määratleb uue elamuehituse maa-ala:

- eramajade ehituskruudid, Sõtke jõe ja veehoidla vasakule kaldale (endine 13. asula)
- ridaelamutele eraldatud maa-ala
- linna idaosas lõpeb vähekorruseliste majade ja eraelamutega.

Üldplaneering eeldab, et aiandusühistute kruntidest saab elamumaa.

Elamumaa asetust näete skeemil 3 FUNKTSIONAALNE TSONEERIMINE.
MAAKASUTUSE PLAAN M1 : 10 000.

3.3. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete maa-ala (üldkasutatav maa)

Üldkasutatav maa paikneb asustatud alal.

Ehitamise üldtingimused ja maakasutamise tingimused määratakse tulenevalt seadusenormidest.

3.3.1. Haridus- ja lasteasutused

Sillamäel on üks kutseõppeasutus ja üks kõrgkool:

- Sillamäe Kutsekool,
- Sillamäe Majanduse ja Juhtimise Instituut.

Neli kooli: Vanalinna, Astangu, Kannuka, Eesti Põhikool.

2002. aasta seisuga oli õpilasi kokku 2502.

2002. aasta seisuga oli kokku viies lasteaias lapsi 658.

Vastavalt hariduse arengukavale säilitab üldplaneering kõigi eelpool loetletud asutustele endise maakasutuse ja samad maavaldused.

Maakonnaplaneeringule tehakse ettepanek linna territooriumi laiendamise kohta idasuunal, mis eeldaks KANNUKA kooli maa-ala laiendamist, et ehitada sinna spordikeskus ja heakorrastada kooli maa-ala tervikuna.

Seejuures tuleb märkida, et kui ka edaspidi väheneb üldhariduslike koolide õpilaste arv, siis linnavõimud peaksid olema valmis koolide sulgemiseks.

Maa-ala funktsionaalne tzoneerimine ja maakasutus on toodud skeemil 3 FUNKTSIONAALNE TSONEERIMINE. MAAKASUTUSE PLAAN M1 : 10 000 ja asutused on skeemil 5 HARIDUS - JA LASTEASUTUSED.

3.3.2. Kultuuri- ja spordi objektid

Säilib kultuuriobjektide maakasutus:

- linna kultuurikeskus
- linna raamatukogu
- linna muuseum ja näitusesaal
- laste loomingumaja "ULEI"

Mereäärsesse parki rajatava suvelava tarbeks reserveeritakse krunt.

Perspektiivis on kavandatud arendada kultuuri- ja puhkeparki, kuhu rajatakse eraldi lastepark ja paigaldatakse atraktsioonid.

Säilib järgmiste spordiobjektide maakasutuse õigus:

- spordikompleks
- ujula
- jõusaal
- staadion

Üldplaneering näeb ette luua rattasõidurajad, aga ka ehitada kõnniteed ja tänavad jalakäijatele. Kultuuri- ja spordiobjektide maa-alade paigutus on toodud skeemil 7 KULTUURI - JA SPORDI OBJEKTIDE MAA.

3.3.3. Tervishoiu-ja hoolekandeesutused

Tervishoiu- ja hoolekandeesutuste maa-alade paigutus on märgitud skeemil 8 TERVISHOIU- JA HOOLEKANDEASUTUSTE MAA-ALA.

Sillamäe linna tervishoiu peamised suunad tulenevad seadusest ja tagavad elanikele parema raviteenuste osutamise.

Linnas on:

- asutus Sillamäe Haigla, kuhu kuulub statsionaar haiglalinnakus ja linna polikliinik
- ravikeskus OÜ ALMEDA KLIINIK, OÜ HAMBAL-KOD, aga ka mitmesugused ravikeskused, arstiabi punktid ja kuus apteeki, mis asuvad linna eri paikades
- sotsiaalhoolekande majad:
 - hoolekandeesutus "Sügis" haiglalinnaku maa-alal
 - lastehoolekandeesutus "LOOTUS"
 - Sillamäe linna Õigeusu Kultuuriühingu ülalpidamisel on vanurite turvakodu
 - Sotsiaalabi Arenduskeskus

Üldplaneeringuga säilitatakse loetletud objektide maakasutus, samuti on kavas eraldada uus krunt tööks raskestikasvatavate noorukitega ühingu Eesti Caritas juhendamisel.

3.3.4. Ametiasutused ja üldkasutatavad hooned

Üldplaneeringus on ametiasutuste ja üldkasutatavate hoonete maa-alad näidatud skeemil 3 FUNKTSIONAALNE TSONEERIMINE. MAAKASUTUSE PLAAN M 1 : 10 000 ja skeemil 6 AMETASUTUSTE ja ÜLDKASUTAVATE HOONETE MAA-ALAD.

Siia kuuluvad järgmised hooned:

- kohaliku omavalitsuse haldushooned
- AS SILMET GRUPP haldushooned
- politseijaoskonna hoone
- ettevõtlusega tegelevate firmade hooned
- linnas asuvad üldkasutatavad ja kultusehooned

Ärikeskuse, büroo- ja üldkasutatavate hoonete tarbeks on kavandatud eraldada uus krunt linna keskosas ja pikki Tallinna maanteed jäävale maa-alale.

Religioossed asutused ja kogukonnad.

Linnas on ligi kümme religioosset asutust. Religioossed asutused asuvad linna eri osades.

Täiesti uued on ainult kaks hoonet:

- ÕIGEUSU KIRIKU kogudusehoone, mis asub Sõtke jõe kaldal Tskalovi tänavas
- ROOMA KATOLIKU USU KIRIKU hoone, mis asub Ranna ja Mere tänavate ristmikul Soome lahe kaldal
- SILLAMÄE KRISTLIK NELIPÜHA KOGUDUS kavandab palvemaja ehitamist Kalda tänavale.

Sillamäe Jehhova Tunnistajate kogudusel on kavas ehitada endale hoone nimetusega "Taevariik"

Ülejäänud asutused ja kogudused on soetanud ja kohandanud oma tegevuseks olemasolevaid hooned:

- Baptistide Evangeeliumi Kristuse palvemaja Ranna tänaval (endise sekundaarse toorme kaupluse Stiimul hoone)
- Sillamäe Täisevangeeliumi kogudus kavatseb rekonstrueerida ruumid Veski tänaval endise EEK hoones
- Narva Ristiusu Jumalasõna Kogudus soetas linnapargis asuva endise laste kohviku "Skazka" hoone ja kasutab seda.

Üldplaneering säilitab ja kinnistab nende maa-alade paigutuse ning funktsionaalse kasutamise, milliste kohta olid juba koostatud ja kehtestatud detailplaneeringud, arvestades avaliku arvamuse positiivseid tulemusi.

Planeeringuga on kindlaks määratud religioossete asutuste uute kruntide piirid kaldaäärsel alal.

3.3.5. Puuetega inimeste elukeskkond

Sillamäe linnas on üle tuhande puudega inimese. Neist umbes sajalt on ratastoolid. Tegelikult kasutab ratastoole tunduvalt vähem inimesi, kuna linnas puuduvad sel moel liikumiseks vajalikud tingimused. Enamusel hoonetel ei ole vastavaid seadeldisi ega sissesõidu kaldteid, välisukseid ei ole selleks kohaldatud jne.

Sellest tulenevalt töötatakse välja üldine suunitlus ja kujundatakse välja keskkond järgmistel põhimõtetel:

- tuleb luua tingimused, kus ratastooli kasutaval puudega inimesel on võimalik linna tänavatel, teedel, parkides ja skvääridel liigelda kõrvalise abita,
- teha puuetega inimestele võimalikuks juurdepääs eranditult kõikidesse kaubandusettevõttesse ja müügi- ja teenindus- ja toitlustusettevõttesse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutustesse. Tähtsust omab ka see, et puuetega inimesed saaksid käia õppeasutustes, külastada spordisaale ja rajatisi.

Nende probleemide lahendamine ei nõua suuri kulutusi. Spetsiaalsete jalgteede, ülekäikude ja mugavate sissesõitude ehitamine elumajadesse ning üldkasutatavatesse hoonetes ei ole kallim senisest ehitustegevusest. Me üksnes ei loo normaalseid elutingimusi puuetega inimestele, vaid tõstame ka nende elukvaliteeti.

Isegi füüsiliselt tervel inimesel, jalutades lapsevankriga, on piisavalt keeruline liigelda meie linnas.

Loomaks täisväärtuslikku elukeskkonda puuetega inimestele, on vaja täita allpool toodud nõudmisi-ettekirjutusi:

- detailplaneeringu projektülesannetes ja -tingimustes, heakorrastusprojektides, uute hoonete ehitusprojektides, rekonstrueerimise ja olemasolevate hoonete ümberehituste projektides, uute sissepääsude ja treppide projekteerimisel tuleb arvestada puuetega inimestele suunatud meetmetega ja vajadustega;
- objekti ekspluatatsiooni andmise juures peavad viibima ühingu "Miloserdie" esindajad;
- projekti arhitektuurilise osa ja disaini peab viimistlema elukutseline arhitekt.

Eelkõige käib see nõue järgmistel linnasutustel ja objektidel:

- linnavolikogu ja -valitsuse ning politseijaoskonna hoone
- linna kultuurikeskus, raamatukogu, näitusesaal
- haigla korpused, polikliinik, apteek
- kaubanduskeskus (Viru 35), kinnine turuhoone, kõik kauplused ja kohvikud linnas, väljaarvatud keldrikorrusel asuvad Pangad.

Siin tuleb lähtuda eetilise seisukohast – kujunduse ja arhitektuurilise vormi ühtsus.

Sõltuvalt konkreetsetest tingimustest peab iga lahendus olema omanäoline. Siit tulenevalt kasvab kutseliste disainerite ja arhitektide osatähtsus. Nende oskuslikest lahendustest ja järgnevat teostusest sõltub puuetega inimeste elukeskkonna ja üldise elukeskkonna koostõu kõigile linnaelanikele.

3.4. Ärimaa

Tähistab maa-alasid elanikkonna otseseks teenindamiseks mõeldud ettevõtetele. Siia kuuluvad kaubandus- ja teenindusettevõtted, samuti kaubaladude maa-alad.

Ärimaa on toodud skeemil 9 ÄRI- JA TEENINDUSETTEVÖTETE MAA-ALAD.

Ettevõtted asuvad peamiselt asustatud maa-alal. Kõige suuremad on järgmiste ettevõtete maa-alad:

- kaupluste ja turu kompleks linna keskel
- kaupluse AS KUKKUR kaubanduskeskus
- kohvik-baar RANNA
- kohvik RANDEVUU
- AS KAUBABAAS kaubalaod
- kohvik-võõrastemaja KRUNK
- kohvik-söökla PERENAINE

Üldplaneeringus säilitatakse nende maa-alade kasutamine.

Arvestades, et linn piirneb vahetult Tallinn – Narva maanteega, on äritegevuse arendamiseks perspektiivis kavas laiendada maad ühtse süsteemina peamiselt piki Tallinna maanteed, kaasates linna keskosa.

3.5. Tööstusettevõtete maa

Tööstusettevõtete maa või Sillamäe linna tööstusrajooni territoorium võtab enda alla ligemale 680 ha maa-ala (maa-ala ulatub Sõtke jõeni).

Sillamäe tööstusrajoon paikneb Tallinn-Narva maantee juures Narva lahe kaldal.

Tööstusettevõtete juurde pääseb Tallinn-Narva maanteelt mööda kahte sissesõiduteed.

Territooriumil on säilinud vana pinnastee (endine Tallinn-Narva trass) ja looduslik maastik.

Olemasolevad valdavalt kõvakattega teed ristuvad tehasele kuuluva raudteeharuga.

Käesoleval ajal on autoteed halvas seisukorras. Teid ehitati lähtuvalt ühe monopoolse ettevõtte struktuurist ja vajadustest, mis on tänapäeval minetanud oma tähtsuse seoses uute ettevõtete kerkimisega. Territooriumil on kaevandatud maa-alad.

Peamiseks ettevõtteks tööstusrajoonis on AS SILMET GRUPP, mille koosseisu kuuluvad ettevõtted: AS SILMET, AS SILLAMÄE SEJ, AS SILMET KINNISVARA, ÖKOSIL AS.

Tööstusrajooni territooriumil on vabamajandustsoon, mis loob eeldused uute ettevõtete paigutamiseks ja majandustegevuse elavdamiseks. Tööstusrajooni on planeeritud kaubasadama ehitus, seoses millega on asutatud AS SILLAMÄE SADAM. On käivitunud projekt radioaktiivsete jäätmete hoidla konserveerimiseks. Projekti lõpptähtaeg on 2006.a.

Peale AS SILMET GRUPP töötavad selles rajoonis veel teised tööstusettevõtted. Suuremad neist on:

- AS POLYFORM
- AS NORWES METALL
- AS NORWES TÖÖSTUS
- AS RITUS EHITUS
- AS MOTOR V

Asustatud territooriumil asuvad järgmised ettevõtted: SILLAMÄE ÕLLETEHAS, teenindusettevõtted AS MEKE Sillamäe, AS HEASIL, AS SILLAMÄE VEEVÄRK.

Üldplaneeringus jääb kehtima tööstusmaa kasutus.

On kavas rajada uued ettevõtted tööstusrajooni lõunaossa Tallinn-Narva maantee vahetusse lähedusse.

Need on metsadeta, mere kaldast eemalejäävad maa-alad. Uute kaasaegsete ja olemasolevate ettevõtete terviklik asetus võimaldab ratsionaalsemalt kasutada maad ja vähendada energiakulusid, samuti ehitada ühtne hästitoimiv teedevõrk.

Sealhulgas on plaanistatud kaks põhilist sõiduteed: üks ühendab maanteed tulevase sadamaga asukohaga, teine (maanteega paralleelne) ühendab kõik väljasõidud tööstusrajoonist.

Sadama teeninduseks on reserveeritud maa-ala raudteesõlme tarbeks.

Tööstusettevõtete kavandamisel tuleb arvestada järgmist:

- olemasolevate ettevõtete ümberstruktureerimist ja uute ettevõtete ehitamist;
- tööstusterritooriumi ühtse tehnovõrgu rajamist;
- ajaloolise territooriumi ja maastiku säilitamist.

Tööstusettevõtete maa ja krundid on toodud skeemil 3 FUNKTSIONAALNE
TSONEERIMINE. MAAKASUTAMISE PLAAN M1 : 10 000
ja skeemil 10 TÖÖSTUSETTEVÕTETE MAA.

4. **HALJASTUS, PUHKE- JA VIRGESTUSMAA**

Linna üldkasutatavad haljasalad ja puhkekohad võtavad enese alla 48 ha, s.t 27 m² elaniku kohta.

Linnas on kolm parki:

1. Linna kultuuri- ja puhkepark Kesk tänavas;
2. kasesalu Sõtke jõe kaldal;
3. mereäärne park.

Heakorrastatud puiesteed:

1. Viru puiestee
2. Mere puiestee.

Tööstusrajoonis on säilinud looduslik maastik.

Käesoleva planeeringuga säilitatakse ja arendatakse parke ja pargialasid:

1. Linnaparki püstitatakse atraktsioonid ja rajatakse lastepark;
2. Kasesallu tuleb paadisild ja rajatakse veepidude korraldamise koht;
3. Mereäärsesse parki rajatakse rahvapidustuste läbiviimise koht, samuti suvelava ja lõkkepaik.

Pikemas arengukavas on järgmiste linna maa-alade haljastamine:

1. Jäätmaa pikki Tallinna maanteed
2. Maa linna idaosas KANNUKA kooli ümbruses;
3. Ettevõtetevahelised hoonestamata maa-alad tööstusrajoonis, mis seega muutuvad kaitsemetsaalaks,
4. Säilitatakse ja heakorrastatakse linna avalik supelrand mereäärses pargis lahe kaldal,
5. Mere puiestee lõppu rajatakse roheline allee.

Lähtuvalt Metsaseaduse (RT I 1998, 113/114, 1872; 1999, 54, 583; 1999, 82, 750; 1999, 95, 843; 2000, 51, 319; 2000, 102, 670; 2001, 50, 282) §1; §2; §3; §26; §27; §29.

Tööstusrajoonis on mets (>0,5ha), mida planeeritakse säilitada kui kaitsehaljastuse maa ja antud mets kuulub kaitsemetsa kategooriasse.

Kaitsemetsas on metsa kasutamise lubatud viisideks:

1. looduse kaitse;
2. keskkonna kaitse;
3. sanitarkaitse.

Tööstusrajooni pikemas arengukavas on soovitatav maksimaalselt säilitada maastikku.

Skeemil on toodud väljaspool linnapiire asuvad virgestusalad:

1. Linna ümbritsev kaitsemetsaala;
2. Männikud mere kaldal, kus linnaelanikud jalutavad ja puhkavad.

Naabervaldade ja maakonna üldplaneeringutes säilivad linna territooriumiga piirnevad looduslikud haljasalad.

Üldplaneeringuga kehtestatud haljasalad, puhke- ja virgestusmaa on toodud skeemil 11 HALJASTUSE SKEEM.

5. **LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED**

Sillamäe linn ei ole iseseisev transpordisõlm. Kuna linn asub Vaivara raudteejaamast kaugel, siis teenindavad seda põhiliselt linnadevahelised bussid. Vastrajatud autobussijaam asub Tallinn – Narva – St.Peterburi maantee vahetus läheduses ja teenindab kõiki välisliine.

5.1. **Tänavate–teede võrk, liikluse ning jalakäijate liikluse skeem**

Olemasolev tänavate ja teede võrk kujunes välja 80ndate aastate lõpuks. Üldplaneeringuga on linna tänavad liigitatud:

Magistraalid ühendavad linnakeskust põhiliste linnaosadega. Tinglikult täidab magistraali osa Tallinn – Narva maantee, mis ei ole küll linnamagistraal, kuid ühendab asustatud linnaosa tööstusalaga.

Põhitänav – linnaosa kvartaleid ja linnaosasisid ühendav tänav.

Need on: Kesk, Ak. Pavlovi, Ranna, Tškalovi, Rumjantsevi, Tolstoi, Tööstuse.

Jaotustänav – kvartalite ja linnaosa sisene tänav. Siia kuuluvad kõik ülejäänud tänavad Kvartalites ja linnaosades on oma läbisõidud ja juurdepääsud.

Jalgtänav – tänav jalakäijatele ja kergliiklusele. Siia kuuluvad:

- Viru puistee
- Mere puistee

Jalgtee – tee jalakäijatele, jalgratturitele, rulluisukudel sõitjatele, talvel suusatajatele.

Sellised heakorrastatud teed on kasesalus, mereäärses ja linnapargis.

Järgnevas tabelis on toodud Sillamäe linna tänavate ja teedevõrgu põhiline iseloomustus.

Jrk.nr	Tänav nimetus	Pikkus (m)
1	Tallinna mnt.	1950
2	Kesk	1450
3	Ak. Pavlovi	580
4	Ranna	1650
5	Tškalovi	1100
6	Rumjantsevi	570
7	Gagarini	1390
8	Tolstoi	1020
9	Tööstuse	1360
	Kokku	11070

Tänavate ja teedevõrk on toodud skeemil 3 FUNKTSIONAALNE TSONEERIMINE, MAAKASUTAMISE PLAAN M 1 : 10 000 ja skeemil 12 LINNA TÄNAVAD JA TEED, RAUDTEED. TRANSPORDI ETTEVÕTTED.

Liikluse ja jalakäijate liikluse skeem on allutatud linnatänavate lineaar-struktuursele iseloomule ja seotusele tööstustsooniga. Liiklus kulgeb ja jalakäijad käivad peamiselt mööda

põhitänavaid ja puisteid suunal tööstusrajooni ja tagasi. Kaldaäärsel alal kulgevad jalgteed linnast idasuunas, sealhulgas aiandusühistute poole.

Hästi on arenenud vana linnaosa tänavate- ja teedevõrk.

Ei rahulda mirkorajooni tänavate- ja teedevõrk: Gagarini tänav, kus on kaks jaotustänavat ja hulgaliselt läbisõite ning juurdesõite. Lõunapoolselt hoonestusalalt kulgevad omavoliliselt rajatud sõiduteed Tallinna maanteele.

Tööstusrajooni teedevõrgu seisund on halb.

Esmalt võetakse kasutusele abinõud olemasoleva liikluse ja jalgteede kvaliteedi parandamiseks.

Üldplaneeringuga kavandatakse uued teed:

Linna elamupiirkonnas ja tööstusrajoonis ehitatakse juurdepääsuteed sadamasildadele.

Kavva on võetud uute parkimiskohtade rajamine ja seniste parklate säilitamine.

Linna arengukava kohaselt ehitatakse teid ja tänavaid, rekonstrueeritakse kõnniteid ja tehakse nende kapitaalremonti vastavalt aastateks 2000–2003 kohalike teede korrashoiu programmile, mis näeb ette tingimused puuetega inimeste liikumiseks, jalgratturitele ja rulluisukudega sõitjatele.

Jalgrattaliikluseks ettenähtud tänavad peavad olema varustatud spetsiaalsete radadega.

Sõtke tänavalt Ak.Pavlovi tänavani kulgevat rannavööndit rekonstrueeritakse ja avatakse jalakäijate kõnnitee jaoks. Siin on vaja projekteerida kõnniteed ja alleed.

5.2. Ühistranspordi korraldamine

Hetkel on linnas üks autobussi marsruut (Gagarini – Ak. Pavlovi – Kesk – AS SILMET GRUPP – AS POLYFORM)

Suveajal avatakse ajutine bussiliiklus aiandusühistu SILLAMÄE SPUTNIK ja linna vahel.

Planeering näeb ette linna bussiliikluse marsruudi pikendamist KANNUKA koolini.

Linnadevaheline bussiliiklus kulgeb mööda Tallinn–Narva maanteed ja seda teenindab bussijaama ja tankla kompleks.

Liiklus ja jalakäijate liiklus on toodud skeemil 13 LIIKLUSE SKEEM

ja 14 JALGRATTALIIKLUSE SKEEM.

5.3 Raudteed

Raudteetransport areneb ainult tööstuse teenindamise suunas. Mööda Tallinn – Sankt-Peterburi ühendavat raudteeharu veetakse kaupa tööstus- ja kommunaal-ladude alale ning seega puudub igasugune mõju linna elamuosa struktuurile. Seoses Sillamäe sadama planeeringu ja ehitusega tuleb vajadus raudteeharu ehitamiseks. Skeemil 12 on näidanud uue planeeritava raudteepargi ja raudteeharude maa paigaldamine. Vastavalt raudteeseaduse §21 on mõlemad pool kaitsevöönd laiusega 30m mõõdetuna äärmise rööpa teljest ja et kaitsevööndis on vastavalt raudteeseaduse §21 lg 3 ja 4 kehtestatud teatud piirangud.

5.4 Sadamate paigutusosalad

Üldplaneeringuga on määratud mere kaubasadama ja väikelaevade ning jahtide väikesadama (sadamasilla) paigutus. On ilmne, et merelinn ei saa eksisteerida ilma meresadamata.

60ndatel aastatel lõhuti aastaid seisnud sadamasild. Mitmete firmade viimaste aastate katsed, ehitada uus sadam, on erinevatel põhjustel luhtunud.

Sadama rajamisel Sillamäele tuleb lähtuda sellest, et ajapikku kujuneb sellest regiooni tähtsaim sadam. Tulenevalt sellest, peab olema tagatud sadama mitmekülgne talitlus, s.t kas täita rahvusvahelise kaubasadamana ülesannet või olla vajadusel selleks valmis.

Sadama eelnevas planeeringus peetakse silmas järgmiste ülesannete täitmist:

- sadamasse rajatakse terminalid vedelate naftasaaduste ja kemikaalide ümberlaadimiseks, s.h toodetele, mis vajavad enne ümberlaadimist eelsoojendamist;
- sadamasse ehitatakse terminalid kuivlastilaevadele, s.h puistkaupade, pakendatud kaupade, puidu ja selle toodete, metalli, seadmete, autode jne jaoks;
- sadamasse rajatakse konteinerterminalid;
- sadamasse rajatakse ro-ro-tüüpi terminalid;
- sadamasse saab olema võimalik laadida kaupu väikelaevadelt suurtele ja vastupidi (meri–meri).

Sadama eelplaneeringus arvestatakse kõrvalasuva suure maa-alaga, mida võiks kasutada importitava ja eksporditava kauba eelladude ehitamiseks. Oma talitluselt jaguneb sadam kaheks suureks terminaliks, täpsemalt

- sadamasse rajatavad vedelate naftasaaduste ja kemikaalide terminalid või edaspidi nimetatakse neid tanklaevade terminalideks;
- sadamasse rajatav kuivlastilaevade terminal, konteinerterminal ja ro-ro-tüüpi terminal või edaspidi nimetatakse neid multifunktsionaalseteks terminalideks.

Väikesadama ehitusega peetakse silmas mereturismi arendamist.

Sadamate paiknemise variante võib edasiste uuringute ja projekteerimise käigus täpsustada.

6. *TEHNOVÕRGUD*

6.1. Soojavarustus

Sooja tarbijateks on kütte-ventilatsioonisüsteemid, elamute ja haldushoonete sooja vee süsteem. Peamiseks Sillamäe linna soojusenergia tootjaks on tööstusrajonis asuv AS Sillamäe Soojuselektrijaam. Praeguseid ja lisanduvaid tarbijaid varustab soojusega kolm 200 ja 400 mm läbimõõduga soojatrassi.

Kui hoone tervikuna läheb üle alternatiivküttele, siis võib kasutada elektrit või gaasi.

Soojus kandjaks kütte-, ventilatsiooni- ja soojaveevarustuse süsteemis on võrguvesi. Soojaveevaruste süsteem projekteeritakse kinnisena. Mööda lahekallast kulgev soojatrass, mille mõned lõigud on tugisammaste peal jäänud isoleerimata, tuleb rekonstrueerida.

Soojatrass on kujutatud skeemil 16 TEHNOVÕRKUDE SKEEM 2.

6.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Oma vee ammutavad linn ja tööstusrajoon põhjaveest.

Kinnitatud andmetel on veevaru maa sees 7000m³/ööpäevas.

Arteesiakaevudest pumbatakse vesi süvaveepumpadega veemahutitesse (kogumaht on 3500m³) ja vahetult linna olme- ja joogivee trassi.

Esimeses mikrorajoonis ja OÜ Almeda Kliiniku juures asuvatest mahutitest pumbatakse vesi linna olme- ja joogivee trassi.

Olemasoleva veetrassi rõhk on 0,30 Mpa.

9korruselisi elumaju varustavad veega pumbajaamad.

Tulekahju kustutamiseks linnas saab vett maaalustest tuletõrjehüdrantidest, mis on paigaldatud linna veetrassile.

Linna veetrassi torustik on valdavalt 150 mm ja 100 mm läbimõõduga.

Linna arenguga kaasnev veetarbimise suurenemine ei ületa prognooside kohaselt olemasolevaid põhjaveevarusid.

Linna ja tööstusrajooni veevarustuse allikateks jäävad prognooside kohaselt olemasolevad arteesiakaevud.

Linna veevärgis aksepteeritakse madalat survet nii olme- ja joogivee trassis kui ka tuletõrjevee hüdrantides.

Prognooside kohaselt nähakse ette muuta linna veevärgi trassid rõngakujuliseks, samuti paigaldada võrukujulised ühenduslülid olemasolevale trassile.

Linne ehitiste olme-joogivee ja tuletõrjevee nõutava surve tagab pumbajaam, mis asub loodusliku vee puhastusjaama alal.

Olmekanaliseerimine

Linnas on lahkvoolne kanalisatsioon.

Olmekanaliseerimise trassis toimib isevool, trassi läbimõõt on 200 mm. Pumbajaamad nr 2 ja 3 pumpavad linna ja tööstusrajooni heitvede heitvete bioloogilisse puhastusjaama. Heitvete puhastusjaama jõudlus on 14000m³/ööpäevas. Praegu puhastatakse 7000m³/ööpäevas.

Puhastatud ja desinfitseeritud heitvesi voolab läbi kanalisatsioonikollektori lahte.

Linnas on lahkvoolukanalisatsioon. Olmekanaliseerimine on isevoolne, heitvede suunatakse pumbajaamadesse ja sealt edasi läbi survekollektorite heitvete bioloogilisse puhastusjaama. Prognooside kohaselt on bioloogilise heitvete puhastusjaama jõudlus piisav.

Pumbajaamast läheb heitvesi 600–800 mm läbimõõduga trassikollektorisse ja edasi pumbatakse need bioloogilisse puhastusjaama.

600–800 mm läbimõõduga trassikollektori ja 5. pumbajaama läbilaskevõime on piisav, et võtta vastu projekteeritava ja areneva linnaosa heitveed.

Sadeveekanaliseerimine.

Uusehituste kvartalites on ette nähtud kinnise sadeveekanaliseerimise ehitus.

Pikajaliste vihmaseadmete ja tugevate paduvihmade ajal juhitakse 7., 8., 8a mikrorajooni vihmavesi puhastamata Sõtke jõkke, aga 6. mikrorajoonist lahte.

Vee- ja kanalisatsioonivõrgud on toodud skeemil 15 TEHNOVÕRKUDE SKEEM 1.

6.3. Elektrivarustus

Toiteallikad.

Praegu saab olemasolev linnosa toite tööstusrajoonis asuvast 220/10 kV “Allika” pingemadaldusalajaama 6 kV ülekandeliini kaudu ja 35/6 kV “Perjatsi” alajaamast 6. mikrorajoonis. Täiendavaid toiteallikaid ei ole prognooside kohaselt vaja.

Kaablivõrku on vaja pidevalt uuendada.

Elektrivõrgud ja trafoalajaamade asetus on näidatud skeemil 16 TEHNOVÕRKUDE SKEEM 2.

6.4. Gaasivarustus

Tallinna maanteest lõunas kulgevad kaks gaasitrassi, neist üks kõrge ja teine madala rõhuga ja nende kaitsevöönd mõõdetuna torustiku teljest on 25 m ja 5m. Samas asuvast gaasijaotusjaamast läheb gaas keskmise rõhu all mööda trassi tarbijateni. Kolm gaasijagamispunkti jagavad madala rõhuga gaasi tarbijatele. Esimese mikrorajooni idaosas ei ole gaasi. Võib täheldada, et mõned kütised paigaldavad hoonekatlamaju, s.t lähevad üle alternatiivsele gaasiküttele.

Linna gaasiseadmeid on vaja pidevalt uuendada, vahetada torud ja uuendada seadmed.

Gaasitrassid, gaasijaotusjaam ja gaasijaotuspunktid on näidatud skeemil 16 TEHNOVÕRKUDE SKEEM 2.

7. KESKKOND

Sillamäe linn asetseb Põhja-Eesti platool. Suurepärane ja kordumatu on Soome lahte ümbritseva 56 m kõrguse paekalda pinnavorm, mis harmoneerub ranna ja parkidega, Sõtke jõe veehoidlate kaskaadiga ja linna hoonestusega, luues ruumilise terviku. Edaspidises linna arenduses peab säilitama selle terviku.

7.1. Sillamäe linna vaatamisväärsused. Ettepanekud nende kaitse alla võtmiseks

Planeeringus on välja toodud kolm objektide rühma koondnimetusega “Sillamäe linna vaatamisväärsused”, mida edaspidi on võimalik käsitleda kui riikliku või kohaliku kaitse alla võetavaid vaatamisväärsusi. Lisa 17 VAATAMISVÄÄRSUSED.

7.1.1. Looduse üksikobjektid

1. Langevoja juga –looduse üksikobjekt **riikliku kaitse all**;
2. Ukuoru tehisjuga – looduse üksisobjekt;
3. Päite paekallas;
4. Päite nina;
5. Türsamäe neem;
6. Veehoidlate kaskaad Sõtke jõel;
7. Mererand;
8. Kasesalu veehoidla kaldal;
9. Linna kultuuri ja puhkepark Kesk tänavas.

7.1.2. Linnaehituslikud kooslused ja arhitektuurväärtuslikud objektid

1. Linnaväljaku ansambel:
 - trepp Mere puisteele;
 - linna kultuurikeskuse hoone (Kesk 24);
 - linnavolikogu ja linnavalitsuse hoone (Kesk 27);
2. Kesklinn (40-50-ndate aastate hoonestus);
3. AS SILMET GRUPI tehase haldushooned (Kesk 2);
4. Sõtke tänava elamud;
5. Suurelamukvartalid: rajatud 60- ja 70-ndatel aastatel.

Kuulturiministril 12. 06. 2001. a määrusega nr 8 on tunnustatud arhitektuurmälestuseks Sillamäe linnas kaks objekti: linna kultuurimaja (Kesk tänav 24) ja endine Sillamäe kino (nüüdne diskoklubi "Fortuna") (Kesk tänav 11).



Endine kinohoone Kesk 11



Linna kultuurikeskus Kesk 24

7.1.3. Ajaloolised kohad

Linna territooriumil on praeguseni säilinud selle ümbruse varasema eluluga seotud paigad, hoonete ja rajatiste varemed. Tööstusrajoonis on veel alles nurgake looduslikku maastikku Tallinnasse kulgeva vana teega, vanaaegsed paekiviehitised, tuuleveski, osa Vanamõisa häärberist ja betoonist sõjakindlustused.

Linna asustatud osas on säilinud: XIX sajandi lõpus ehitatud õigeusu kiriku ase ja vundament, vesiveski ase Sõtke jõel.

Objektide loetelu, nende asukohad, kruntide piirid, kaitsealade piiritlemine nõuab täpsustamist ja väljatöötamist.

Esitatavad nõudmised ülaltoodud objektide kasutamise kohta:

Looduse objektid.

- hooldus ja korrashoid
- säästlik kasutus
- heakorrastustööd (juurdepääsu-, jalgteede ehitamine, vaate- ja puhkekohtade rajamine, Langevoja joa ümbruse ja kanjoni heakorra tagamine).

Linnaehituslikud kooslused ja arhitektuurväärtuslikud objektid.

A. Linnaehituslikult ja arhitektuuriajalooliselt väärtuslik on 1950-ndatel ühtselt kavandatud ja väljaehitatud ala linna keskosas, kus tema tervilikuna säilitamise huvides kehtestakse üldplaneeringuga järgmised piirangud:

- säilitamisele kuulub tänavatevõrk koos haljaspõhimõttega, planeeringustruktuur (hooned paiknevad vahemaadega, kvartalisisestel aladel on haljastus laste mänguväljakute ja majandusväljakutega ning lasteaedadega, planeering on regulaarne) ja alale omane arhitektuurne üldilme.

- olemasolevale hoonetele ei tohi teha juurde- ja pealeehitusi, on keelatud fassaadide muutmine (akna- ja ukseavad, akende originaalne ruudujaotus ja materjal, fassaadide dekoor ja algne värvilahendus).
- alale kavandatav uushoonestus (lahendatakse ala või selle osa detailplaneeringuga) peab ehitusmahtudelt, kõrguselt sobima olemasolevasse keskkonda.
- on seatud eesmärgiks maksimaalselt säilitada algselt eluruumideks rajatud pindade kasutamine samal eesmärgil.

B. Arhitektuurmälestusena on kaitse all Linna kultuurikeskus (endine kultuurimaja, reg. nr 24654) ja diskoklubi "Fortuna" (endine kino, reg. nr. 24655), millele kehtivad piirangud on sätestatud Muinsuskaitseadusega (RT I 1994, 24, 391; 1996, 49, 953, 86,1538; 1997, 93, 1559).

Käesoleva p.7.1.2 loetletud muude objektide säilitamise vajadus ja viis otsustatakse Linnavalitsuse poolt selleks moodustava töögrupi ettepanekute alusel Linnavalitsuse poolt.

Ajaloolised paigad.

- Esmalt säilitada need alad ja jätta hoonestamata;
- Säilinud varemeid mitte lõhkuda.

Üheaegselt toimiv tööstusrajooni maastiku säilitamine ja planeerimine peab olema selle ala üldplaneeringust lähtuv koordineeritud tegevus, mis omakorda sõltub tööstusteetevõtte plaanidest.

Teisest küljest, tootmismaa üld- või detailplaneeringutele lisaks atraktiivsust mõtte säilitada tööstusmaa looduslik maastik ja ajaloolised kohad, korraldamaks läbi tööstusrajooni linna kulgeva turismiraja nn Euroraja.

7.2. Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonnakaitse abinõud kajastuvad Sillamäe linna arengukavas ja põhilised suunad on järgmised:

- Koostöös Vaivara Vallavalitsuse ja maaomanikega parkmetsa ning haljasalade piiride täpsustamine;
- Haljasalade inventariseerimine, haljastamise ja haljasalade hooldamise kompleksprogrammi väljatöötamine, luues selleks kvalifitseeritud teenistuse;
- Langevoja joa ümbruse heakorra tagamine:
Vastavalt Kaitstavate loodusobjektide seaduse paragrahv 29 lõikele 4 moodustub Langevoja joa ümber kuni 50 meetri kauguseni piiranguvöönd. Kinnisasja omanik on kohustatud hoolt kandma üksikobjekti seisundi ja selle ümbruse korrastamise eest.
Keelatud on: maaparandusesüsteemi rajamine;
veekogu vee taseme muutmine ha kallaste kahjustamine;
uuendusraje;
jäätmete ladustamine;
väetiste ja mürkkemikaalide kasutamine;
teede ja liinirajatiste rajamine;
ehitiste püstitamine;
sõdukitega liiklemine selleks mitteettenähtud ja tähistamata teel telkimine, lõkke tegemine ja rahvaürituste korraldamine selleks ettevalmistamata kohas.

- Ukuoru joa viimine vabatsiooni ja linna piirile, joa ümbruse heakorra taagamine.
Rakendada samad piirangud ja nõuded nagu Langevoja joa puhul
- Abinõude väljatöötamine rannaerosiooni tõkestamiseks, rannaäärse haljasala ja veekaitsetsooni saneerimine ja haljastus;
- Sillamäe linnas on üle 20 aasta olnud konteineriteta olmejäätmete kogumissüsteem. 1996. aastast töötab alaline elanikkonnalt ohtlike jäätmete kogumispunkt. Edaspidi kavatakse sama süsteemi säilitada, arendada ning välja töötada ja juurutada jäätmete (s.h ka ohtlike jäätmete) käitlemise programm.

Hetkel on käsil järgmiste abinõude väljatöötamine ja projektide elluviimine:

- Sillamäe radioaktiivsete jäätmete ja põlevkivituha hoidlate saneerimine vastavalt rahvusvahelise ökoloogilise projekti etappidele ja AS-Silmet territooriumi uue jäätmekäitlusesüsteemi juurutamine seoses radioaktiivsete jäätmehooldla saneerimise ja sulgemisega.
- AS SILMET radioaktiivselt saastatud maa-ala desaktiveerimine ning haljastuse taastamine;
- vana olmejäätmete hooldla haljastamine (saneeritud 1979.a.)
- Kanalisatsioonitorustiku vahetamine ja hermetiseerimine;
- elumajades radoonikaitsealaste abinõude tarvitusele võtmine;
- SEJ saastuse vähendamine (põlevkivikatelde järkjärguline üleviimine ja seega välisõhku paisatavate saasteainete vähendamine, samuti pinnase ja vee saastamise vähendamine ning põlevkivituha ladustamise välistamine).
- haljastus (metsasalud, pargid)
- mööda rannaäärt kulgeva lahtise soojustrassi ümberpaigutamine ja rekonstrueerimine;
- tööstusrajooni uue sanitaar-kaitsetsooni kavandamine;
- veevärgi-, kanalisatsiooni- ja heitvete puhastamise rekonstrueerimisprojektid;
- ohtlike olmejäätmete käitlemise kaasajastamise projekt, ohtlike jäätmete kogumise uue süsteemi juurutamine;
- ujula vee desinfitseerimise ja veepuhastuse seadmete kompleksi ehitusprojekt.

Sillamäe linna territooriumil on kavas:

- vahetada 15 aasta jooksul olemasolev 35-40 km pikune veetorustik plastmasstorustiku vastu;
- täielikult rekonstrueerida linna puhastusseadmed vastavalt Euroopa direktiivide nõuetele;
- välja töötada spetsiaalsed tehnilised kaitseabinõud endiste kaevanduste territooriumidel üldplaneeringu realiseerimise käigus, arvestades Vabariigis kehtivaid nõudeid.

Keskkonnakaitse abinõud on toodud skeemil 18 LOODUSKAITSEALAD JA -OBJEKTID. Skeemil 19 on toodud andmed radooni kontsentratsiooni mõõtmise kohta linna territooriumil. Skeemil 20 ja 21 on toodud helikopterilt tehtud Sillamäe linna tööstusrajooni gammakiirguse fooni monitooringu tulemused.

(punkt 7.2. on muudetud Sillamäe Linnavolikogu 12. 07. 2006 otsusega nr 38 kehtestatud Sillamäel 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) detailplaneeringuga)

7.3 Planeeringu piirangud

Planeeringu piirangud on toodud skeemil 22 PLANEERINGU PIIRANGUTE SKEEM.

7.3.1 Läänemere rand ja Sõtke jõe kallal

Linna piires on ranna pikkus ligi 6,5 km.
Sõtke jõe veehoidlate pindala on üle 30 ha.

Ranna ja kalda kasutamise kitsendused

Looduskaitseaduse § 36 lõike 1 järgi on rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal veeseaduse § 10 tähenduses. Veeseaduse § 10 lõike 1 järgi on kallasrada kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laius on: laevatatavatel veekogudel 10 meetrit, teistel veekogudel 4 meetrit ning suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda. Veeseaduse § 10 lõike 4 punkti 1 järgi puudub avalikult kasutataval veekogul kallasrada sadamas. Sadamas peab kallasraja sulgeja kinnise territooriumi tähistama ja võimaldama kinnisest territooriumist möödapääsu.

Looduskaitseaduse § 37 lõike 1 punktide 1 ja 2 järgi on ranna või kalda piiranguvööndi laius:

- Läänemere rannal	200 m
- Sõtke jõel	100 m

Looduskaitseaduse § 37 lõike 3 järgi on ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- 4) ilma kehtestatud detailplaneeringuta maa-ala kruntideks jagamine;
- 5) maavara ja maa-ainese kaevandamine;
- 6) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Looduskaitseaduse § 38 lõike 1 punktide 3 ja 4 kohaselt on Läänemere ranna ja Sõtke jõe kalda ehituskeeluvööndi laius Sillamäe linnas 50 meetrit. Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 järgi on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Looduskaitseaduse § 38 lõike 4 järgi ei laiene ehituskeeluvöönd muu hulgas kalda kindlustusrajatisele, supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele, maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile, olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui

juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist, piirdeaedadele.

Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 järgi ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud pinnavee veehaarde ehitisele, sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele, ranna kindlustusrajatisele, hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele, kalakasvatusehitisele, riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele, tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele, tehnovõrgule ja –rajatisele, sillale, avalikult kasutatavale teele ja tänavale, raudteele.

Kehtestatakse järgmised üldised ehitustingimused Sillamäe linna mereranna ja Sõtke jõe kalda hoonestamisel:

1. Haljasalasad (krunte) kasutada esmajoones üldkasutatava-, asutuste- ja ärimaana, samuti vähekorruselite elumajade kruntideks, kaitseotstarbeline maa;
2. Kaldalalale tootmise planeerimisel paigaldada sinna eelkõige käitised, kus tehnoloogiline protsess on seotud veega.
3. Lubamatu on linna liiklusmaa eraldamine, jäätmeoidla ja sihttootmise rajamine kaldaalale.
4. Lubamatu on aktiivne elamuehitustegevus mereäärses pargis.
5. Lammutatakse kuurid ja garaažid, rekonstrueeritakse soojatrass.

Veeseaduse § 29 lõike 2 punktide 1 ja 2 järgi on veekaitsevööndi ulatus Läänemerel 20 meetrit ja Sõtke jõel 10 meetrit tavalisest veepiirist.

Veekaitseaduse § 29 lõike 4 järgi on veekaitsevööndis keelatud:

- 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- 2) puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- 3) majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine;
- 4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal.

(punkt 7.3.1. on muudetud Sillamäe Linnavolikogu 12. 07. 2006 otsusega nr 38 kehtestatud Sillamäel 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) detailplaneeringuga)

7.3.2. Tööstuse maa-ala sanitaartsoon

Põlevkivikeemiatahase (endine nimetus) sanitaartsoon on kinnitatud Sillamäe Linna RSN TK poolt 1971.aastal (06.07.1971.a joonised inv.nr 36/71 AK).

Põlevkivikeemiatahase (endine nimetus) sanitaartsoon (joonis nr. 317/86 AK) on tõendatud Sillamäe Linna RSN TK 08. 10. 1986. a otsusega nr 171.

Tsooni jääb osa eemale planeeritavast elamuhoonestusest.

Varem kehtestatud sanitaarkaitsetsoonid on juriidiliselt kehtetud, kuid neid käsitletakse käesolevas planeeringus informatiivsetena. Elamuehituseks kõlbmatu maa-ala piirid on toodud skeemil 22 PLANEERINGU PIIRANGUTE SKEEM.

(punkt 7.3.2. on muudetud Sillamäe Linnavolikogu 12. 07. 2006 otsusega nr 38 kehtestatud Sillamäel 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) detailplaneeringuga)

8. ERIOTSTARBELISED OBJEKTID

Linna kalmistu asub 3 km kaugusel Sillamäest Sinimäel Vaivara valla maadel. Maakonna ja valla üldplaneeringuga säilib kalmistu asukoht.

Tahkete olmejäätmete polügoon pindalaga 5,1 ha asub Vaivara valla territooriumil 7 km kaugusel Sillamäe linnast ja 1 km kaugusel Vaivara asulast Sillamäe-Sirgala-Viivikonna maantee lähedal.

Sillamäe radioaktiivsete jäätmete hoidla ja tuhamägi

Asuvad tööstustsoonis. Vastavalt rahvusvahelisele ja valitsuse programmile konserveeritakse ja suletakse radioaktiivsete jäätmete hoidla.

Koerte jalutusplats. Linnas ei ole vastavaid kohti koertega jalutamiseks. Üldplaneeringuga määratakse kohad koertega jalutamiseks.

8.1 Jäätmete käitlus

Kooskõlas riikliku jäätmekava projekti, keskkonnaministri määruse “Nõuded prügilate rajamiseks, kasutamiseks ja sulgemiseks” § 74 (1) (RTL 2001, 87, 1219) ja nimetatud jäätmekava alusel kavandatava Sillamäe tahkete olmejäätmete etapiviisilise sulgemisega 2009. aastal on väljatöötamisel Eesti-Soome ühisprojekt SiNa.

Nimetatud projektis käsitletakse komplekset jäätmekäitlust – olmejäätmete kogumise, sorteerimise, transportimise ja ladustamise süsteemi viie omavalitsuse jaoks. Vaatluse all on jäätmejaama ja jäätmekäitluskeskuse paigaldamise variandid nii linna territooriumil kui ka väljaspool selle piire.

Alustati jäätmete Uikala prügilasse transportimise ja üleandmise süsteemi rakendamist. Alates 2002. aastast ladustatakse Sillamäe tööstusjäätmeid Uikala prügilasse. Peale 2009. aastat on kavas ümbertöötlemisest ja sorteerimisest järelejäänud olmejäätmed (30-40%) samuti vedada Uikala prügilasse.

Seoses Sillamäe radioaktiivsete jäätmete hoidla sulgemisega töötakse suurte ettevõtete poolt välja ja rakendatakse tööstusjäätmete töötlemise uusi skeeme kuni 2015. aastani. Uued tööstusjäätmete ladustamise kohad tuleb määrata tootmise arengukava alusel tööstuse maa-ala detailplaneeringutega.

Sillamäe SEJ-1 on luba põlevkivituha ladustamiseks olemasolevale tuhaväljale kuni 2009. aastani, samuti Sillamäe SEJs on väljatöötamisel ja teostamisel katlamaja üleviimise programm jäätmevabale alternatiivkütusele (gaasile, vedelkütusele), nähes ette ka olemasoleva tuhavälja etapiviisilise saneerimise.

AS-1 ÖkoSil ja AS-1 Silmet Grupp on kavas loobuda avatud jäätmeheidlate kasutamisest ja minna üle jäätmete hoidmisele konteinerites tahkes olekus suletud laoruumides AS SILMET tootmisplatsil kuni nende probleemide lahendamiseni Euroopa Liitu integreerumise riiklikus programmis.

8.2. Kaevandus

AS SILMET GRUPP territooriumil on alad maa-aluste kaeveõõnte, kaevanduste ja strekkidega.

Endiste kaeveõõnte territooriumil on ehitus ja ehitustegevus keelatud, sissepääsud kaevandustesse on suletud. Kaevandustesse ja kaevudesse ei ole vaba juurdepääsu.

Üldplaneeringuga kehtestatakse arvestusperioodiks järgmised kaevandatud maa-ala üldised kasutus-, ehitus- ja keskkonnatingimused:

- ehitustegevus on võimalik peale kaevanduskäikude ja neist lähtuva potentsiaalse ohu täpsustamiseks;
- kaevanduskäigud peavad olema inimeste vabaks juurdepääsuks suletud;
- tuleb teostada territooriumi saneerimine, heakorrastus, edaspidiseks tagada vastav korrashoid.

Sillamäe endise uraanikaevanduse maa-ala ohutustamise ja kasutamise programmi ja planeeringu järgnev ajakava:

1. Tänapäevaks on Tallinna Tehnikaülikooli Mäeinstituut (E. Reinsalu, professor) teostanud uuringud ja andnud endise uraanikaevanduse ohutustamise soovitused.
2. Käesoleval ajal on algatud Sillamäe kaubasadama territooriumi detailplaneeringu ja keskkonnamõju hindamise ettevalmistus.
3. Planeeringu piir haarab endise uraanikaevanduse territooriumi.
4. Planeeringu koostamise tähtaeg on 2003 – 2005. a.
5. Antud territooriumi planeeritakse kasutada kaubasadamat teenindava maa-alana (raudteeäärse pargi, laohoonete, raudteeharude paigutamine).
6. Konkreetsed ohutustamise ja kasutamise programm, planeerimise- ja tehnilised lahendused ning teostamise tähtajad määratakse kindlaks detailplaneeringuga.

ERIoTSTARBELISTE OBJEKTIDE asukohad on esitatud skeemidel 1 ASENDPLAAN ja 3 FUNKTSIONAALNE TSONEERIMINE. MAAKASUTUSE PLAAN M 1: 10 000.

9. ETTEPANEKUD MAAKONNAPLANEERINGU TÄPSUSTAMISEKS

Sillamäe linna üldplaneering kehtestatakse linna halduspiires. Ettepanekud maakonnaplaneeringu täpsustamiseks tehakse linna soovide fikseerimiseks tulevikuperspektiivis.

Sillamäe linna üldplaneeringuga tehakse järgmised ettepanekud Ida-Viru maakonna planeeringu täpsustamiseks:

1. Muuta linna piire ja arvata sisse järgmised piirkonnad:

Toila valla maadest:

- garaažiühistu "DALNI" garaažide krunt;

Vaivara valla maadest :

- osa aiandusühistu "SPUTNIK" maa-alast;
- kasesalu piki Vaivara maanteed;
- endise sigala maa-ala;
- garaažiühistu "BEREGOVOI" maa-ala;
- osa KANNUKA kooli krundist.

(ülaltoodud ettepanekud on perspektiivsed ja linna piiride muutmisel tuleb lähtuda Eesti territooriumi haldusjaotuse seadusest kooskõlastatult Vaivara ja Toila vallavalitsustega).

2. Perspektiivis säilitada linna ümbritsev kaitsemetsa võõnd, merekalda männikud.
3. Rajada läbi Sillamäe linna tööstusettevõtete maa kulgev turismirada.

Ettepanekud on esitatud skeemil 23 MUUDATUSED JA TÄPSUSTUSED MAAKONNAPLANEERINGULE.

10. *DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISE VAJADUS JA JÄRJEKORD*

Kogu linna territoorium on tihedalt hoonestatud.

Sillamäe linna territooriumi jaoks tervikuna tuleb ette valmistada järgmised detailplaneeringud:

- uute hoonete ehitamiseks ja vanade rekonstrueerimiseks;
- olemasolevate hoonete juurdeehituste jaoks;
- territooriumi jagamiseks üksikuteks maa-aladeks ja kruntide piiride muutmiseks.

Detailplaneeringuid võib rahastada nii kohalikust kui ka riiklikust eelarvest, erinevatest fondidest, äri- ja erasektorist. Üldplaneeringuga on määratud erinevalt maksustatud detailplaneeringu alad:

- Linnavalitsus teostab üldkasutatava maa ja haljasmaa planeeringuid.
- Tööstusmaa tervikuna määratakse kui üks suur osa linnast detailplaneeringuga, arvestades üksikute, detailplaneeringute koostamise võimalusega eraldi olevatele ettevõtetele.
- Äriettevõtet teostavad ärimaa detailplaneeringuid.
- Väiksemad üksikute maa-alade detailplaneeringud teostatakse huvitatud isikute taotluste alusel.
- Keskkonnamõju hindamise vajadus määratakse Ida-Virumaa Keskkonnateenistuse poolt kooskõlastatud projekteerimise lähteülesandega. Detailplaneeringute loetelu võib täpsustada üldplaneeringu elluviimise käigus.

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

Elamumaa

1. Sõtke jõe äärse elamumaa detailplaneering (2003 – 2005.a.)
2. Aiandusühistute “Sputnik” maa muutmine elamurajooniks detailplaneering (...- 2015.a.)

Üldmaa

3. Spordikompleksi “Kalev” territooriumi detailplaneering (2002 – 2003.a.)
4. 40-50-ndate aastate hoonestuse territooriumi detailplaneering (2002 – 2005.a.)
5. Rumjantsevi tänav-linnaväljaku ansambel-Mere pst detailplaneering (2002 – 2005.a.)

Ärimaa

6. Tallinna maantee äärsete alade detailplaneering (teeäärsete äriettevõtete rajamiseks)
7. Kesklinna territooriumi detailplaneering (2003 – 2005.a.). (2003 – 2008.a.)
8. Kesk tänava maa-alade detailplaneering (2003 – 2005.a.).

Haljas maa

9. Mereäärse puhkepargi detailplaneering (2002.a.)
10. Mereäärse territooriumi detailplaneering jahisadamatele (2003 – 2005.a.)
11. Linnapargi detailplaneering lõbustuspargi rajamiseks (2003 – 2005.a.)
12. Kasesalu detailplaneering paadisadama ja Sõtke jõe äärse puhkeala rajamiseks
13. Langevoja ja Ukvoja jugade teenindusmaa detailplaneering (2003 – 2005.a.)

Tööstus- ja liiklusmaa

14. Kaubasadama ja selle teenindusettevõtete maa detailplaneering (tollilaadude, raudteeäärse pargi, laohoonete, raudteeharude ja sõiduteede territooriumid) (2003 – 2005.a.)
15. Kaubasadama maa detailplaneeringu koosseisuses esitada endise uraanikaevanduse territooriumi uue kasutamise- ja ohutustamise planeerimine (2003 – 2005.a.)
16. Tööstusrajooni uute tööstusettevõtete maa-alade detailplaneeringud, sh väljaspool vabatsooni asuvad maa-alad (2003 – 2015.a.)

Skeem 24. DETAILPLANEERINGUTE ALAD.

11. TERRITOORIUMI BILANSS JA TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD**PÕHILISED TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD**

N Ä I T A J A D	MÕÖT- ÜHIK	2000.a
1	2	3
E L A N I K K O N D:		
rahvaarv	Tuh.in	18.0
TERRITOORIUM		
Linna halduspiiridesse jääva maa-ala üldpindala	ha	1068,0
s.h		
a) kokku asustatud maa-ala	ha	290,0
- mikrorajoonid, elamukvartalid	ha	79,3
- teenindusettevõtete ja asutuste, kultuuri- ja spordirajatiste krundid (v.a mikrorajooni asutused ja ettevõtted)	ha	22,9
Üldkasutatavad haljasalad	ha	26,5
Tänavad, teed, läbisõidud, väljakud, parklad	ha	30,0
Teised maa-alad:	ha	131,3
b) kokku asustamata maa-alad	ha	778,0
N e i s t:		
- tööstuse maa-ala	ha	522,0
- parkmetsad	ha	24,5
- vee pindala	ha	47,5
Põllumajandusega seotud maa - ala	ha	51,3
- põllumajandusmaa	ha	51,3
- teised maa-alad:	ha	132,7

12. KASUTATUD ANDMEALLIKAD

1. IDA-VIRU MAAKONNA REGIONAALSE KAVA PÕHIJONED AASTATEKS 1998-2003
2. IDA-VIRU MAAKONNAPLANEERING. JÕHVI 1998.A
3. VAIVARA VALLA ÜLDPLANEERING. OÜ MAAPLANEERING. TALLINN 1998.A
4. TOILA VALLA ÜLDPLANEERING
5. IDA-VIRUMAAL SILLAMAE ASUVA RADIOAKTIIVSETE JÄÄTMETE HOIDLA PIIRKONNA DETAILPLANEERING. TÖÖ NR A29-99
6. SILLAMÄE LINNA GENERAALPLAANI KORRIGEERIMINE. KOHAVIIT: A-630 RPI "EESTI PROJEKT" ENSV RIIKLIK EHITUS TALLINN 1974.A
7. SILLAMÄE LINNA 1986.A. GENERAALPLAAN. TÖÖ NR 34310 SILLAMÄE KMTK LENINGRADI ÜTUPIET LENINGRAD 1986.A
8. AIANDUSKOOPERATIIVI SPUTNIK PLANEERINGU TÖÖPROJEKT, 1990. KOHAVIIT: AD-31.842 PKO SKMTK EJANDUSKOOPERATIIV "SPUTNIK" SILLAMÄE 1990.A
9. SILLAMÄE KESKUSE PLANEERING. ESKIIS. TÖÖ NR 8-91. SILLAMAE LINNA RSN TK AS ARHITEKTUURIBÜROO "URBEL JA PEIL" TALLINN 1991
10. SILLAMAE MIKRORAJOON-6 DETAILPLANEERING 1991 TELLIJAJA: SKMTK PROJEKTEERIJAJA: PI "EESTI PROJEKT" KOHAVIIT: TK/20-91
11. VASTAVALT PROJEKTILE — BEREGOVAJA TÄNAVAKVAR TALI PLANEERING. 1992.A TELLIJAJA: SKMTK PROJEKTEERIJAJA: AS "EESTI PROJEKT" KOHAVIIT: TK/23-92 TALLINN 1992.A
12. SILLAMAE LINNA TÖÖSTUSRAJOOINI PLANEERINGUPROJEKTI KORRIGEERIMINE (EI OLE ELLU VIIDUD). TELLIJAJA: SVL BOTRANS PROJEKTEERIJAJA: AS "EESTI TÖÖSTUSPROJEKT" TÖÖNUMBER: 8620
13. SILLAMÄE LINNA EHITUSMÄÄRUS. SILLAMÄE 2000.A
14. SILLAMÄE LINNA ARENGUKAVA 1998-2000.A (KINNITATUD LINNAVOLIKOGU MÄÄRUSEGA NR 31/101-M 26.05.98.A)
15. SILLAMÄE LINNA ARENGUKAVA (KINNITATUD 30.JAANUARI 2001.A. LINNAVOLIKOGU MÄÄRUSEGA NR 22/42-M)
16. SEITSME EESTI VÄIKELINNA IDENTITEEDI PROJEKT. SILLAMÄE LINNAEHITUSLIKUD VÄÄRTUSED. EESTI KESKONNAMINISTEERIUM JA MUINSUSKAITSEINSPEKTSIOON. KOOSTAJAJA: ARHITEKT LILIAN HANSAR.
17. MAAKONNAPLANEERINGU TEEMAPLANEERING "ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKONNATINGIMUSED".

13. KOOSKÕLASTUSTE LOETELU**Naabrid**

- | | |
|-----------------|---------------|
| 1. Toila vald | 30.08.2001.a. |
| 2. Vaivara vald | 22.08.2001.a. |

Ametid, inspeksioonid ja asutused

- | | |
|---|---------------|
| 3. Sillamäe Veevärk | 15.11.2000.a. |
| 4. Narva Elektrivõrk | 20.11.2000.a. |
| 5. AS Sillamäe SEJ | 17.01.2001.a. |
| 6. Muinsuskaitseinspeksioon | 12.09.2001.a. |
| 7. AS Silmet Grupp | 03.01.2002.a. |
| 8. Tuletõrjepääste amet | 19.03.2002.a. |
| 9. AS Eesti Gaas | 21.03.2002.a. |
| 10. Virumaa Tervisekaitsetalitus Ida-Virumaa osakond | 27.03.2002.a. |
| 11. Veeteede amet | 02.04.2002.a. |
| 12. Maanteeamet | 05.04.2002.a. |
| 13. Piirivaalveamet | 11.06.2002.a. |
| 14. Raudteeamet | 08.07.2002.a. |
| 15. Tehnilise järelvalve inspeksioon | 25.09.2002.a. |
| 16. Kesknainspeksioon Virumaa osakond | 01.07.2002.a. |
| 17. Keskonnaministeerium Ida-Virumaa keskonnateenistus
(üldplaneeringu keskonnamõju hindamise heakskiitmine) | 11.09.2002.a. |
| 18. Keskonnaministeerium Ida-Virumaa keskonnateenistus | 23.09.2002.a. |

Ida – Viru maavalitsus

- | | |
|--|---------------|
| 19. Kooskõlastuste määramisest Sillamäe linna üldplaneeringule | 03.04.2002.a. |
|--|---------------|