

# **Sillamäe territooriumil kulgeva Tallinn-Narva maanteelõigu ja selle lähiumbruse detailplaneering**

Sillamäe linn

Esimene köide - planeering



Töö nr: 49DP13

Tartu 2014-2018

Huvitatud isik: Sillamäe Linnavalitsus

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija, volitatud maastikuarhitekt: Heiki Kalberg

Koostaja, maastikuarhitekt: Karl Hansson

**PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING**

|     |                                                                                              |    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A   | Üldosa .....                                                                                 | 5  |
| 1   | Sissejuhatus .....                                                                           | 5  |
| 2   | Planeeringu lähtedokumendid .....                                                            | 5  |
| 2.1 | Arvestamisele kuuluvad materjalid .....                                                      | 5  |
| 3   | Olemasoleva olukorra iseloomustus .....                                                      | 6  |
| 4   | Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....                | 6  |
| B   | Planeerimise lahendus .....                                                                  | 7  |
| 1   | Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus .....                                         | 7  |
| 2   | Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....                                              | 12 |
| 3   | Krundi ehitusõigus .....                                                                     | 12 |
| 4   | Arhitektuurinõuded ehitistele .....                                                          | 12 |
| 5   | Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus .....                                   | 12 |
| 6   | Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....                                                 | 14 |
| 7   | Ehitistevahelised kujud .....                                                                | 14 |
| 8   | Tehnovõrgud ja rajatised .....                                                               | 15 |
| 8.1 | Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa .....                                          | 15 |
| 8.2 | Veevarustus .....                                                                            | 15 |
| 8.3 | Kanalisatsioon ja sademevesi .....                                                           | 15 |
| 8.4 | Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....                                                     | 15 |
| 8.5 | Sooja- ja gaasivarustus .....                                                                | 16 |
| 8.6 | Telekommunikatsioonivarustus .....                                                           | 16 |
| 9   | Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....                            | 16 |
| 10  | Servituutide seadmise vajadus .....                                                          | 17 |
| 11  | Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....                                       | 17 |
| 12  | Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....                       | 17 |
| 13  | Planeeringu rakendamise võimalused .....                                                     | 17 |
| C   | Joonised .....                                                                               | 19 |
| 1   | Situatsiooni skeem M 1:20 000 .....                                                          | 20 |
| 2   | Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:10000 .<br>..... | 21 |
| 3   | Olemasolev olukord M 1:1000 .....                                                            | 22 |
| 4   | Planeeringu põhijoonis M 1:1000 .....                                                        | 25 |
| 5   | Tehnovõrgud M 1:1000 .....                                                                   | 28 |
| D   | Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel .....                                      | 31 |
| 1   | Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte .....                                                    | 31 |



## A Üldosa

### 1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Sillamäe linnas linna lõunaosas lääne-ida suunas läbi linna kulgevat Tallinn-Narva maanteelõiku ning selle lähiümbrust. Planeeritava maanteelõigu pikkus on u 2,4 km ning planeeringuala pindala u 19 ha. Algselt Sillamäe Linnavolikogu poolt algatatud planeeringuala oli suurem – maanteelõigu pikkus u 5,2 km ning planeeringuala pindala u 30 ha. Kuna kavandatud maantee rekonstrueerimine Sillamäe linna läänepoolses osas (M. Rumjantsevi tänava ristmikust lääne suunas) oli võimalik ellu viia ilma detailplaneeringuta, siis sellest tulenevalt on planeeringuala vähendatud. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Sillamäe territooriumil kulgeva Tallinn-Narva maanteelõigu rekonstrueerimise, tänavate maa-ala ja liikluskorralduse määramine.

### 2 Planeeringu lähtedokumendid

#### 2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumentideks on Sillamäe Linnavolikogu 19.06.2012.a otsus nr 114 “Sillamäe territooriumil kulgeva Tallinn-Narva maanteelõigu ja selle lähiümbruse detailplaneeringu algatamine” ning Sillamäe Linnavalitsuse 5. septembri 2013. a korraldusega nr 534-k 96 kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne.

Detailplaneeringu koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud Raxoest OÜ poolt 2015. a juunis koostatud geodeetilist uurimistööd (töö nr GE-24-15-2).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja projektid:

- Sillamäe Linnavolikogu 26.septembri 2002.a määrusega nr 43/102-m „Sillamäe linna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Sillamäe linna üldplaneering;
- Ida-Viru maavema 28.12.2016.a korraldusega nr 1-1/2016/287 „Ida-Viru maakonnaplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud maakonnaplaneering;
- Sillamäe Linnavolikogu 16. detsembri 2010.a otsus nr 55 “Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine” (Sillamäel Tallinna maantee äärsete alade detailplaneeringu koostamise algatamine);
- Sillamäe Linnavolikogu 26. aprilli 2011.a otsus nr 71 “Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine” (Sillamäel Kasesalu pargi maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine);
- I. Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneering;
- Põhimaantee 1 (E20) Tallinn-Narva ja Sillamäe sadama raudtee kahetasandilise ristmiku ehituse ja Sillamäe linna lõigu ümberehituse tehniline projekt. Km 183,2-187,6 (II etapp), Selektor OÜ, töö nr P15009;

- T-Konsult OÜ eksperthinnang täiendava mahasõidu või ristmiku rajamise võimalikkuse kohta Tallinna-Narva maanteele Pavlovi ja Geoloogia ristmike vahelisele alale, 31.03.2018 (vt planeeringu lisad).

Töö koostamisel on eespool nimetatud töid ja nende eesmärki arvesse võetud, kuid see ei tähenda, et detailplaneeringu lahendus on nendega täies mahus kooskõlas – erinevate tööde vastuolu korral on lähtutud eelkõige käesoleva detailplaneeringu eesmärgist.

### 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Riigi põhimaantee 1 (E20) Tallinn-Narva ühendab pealinna Tallinna Lääne-Virumaa ning Ida-Virumaa suuremate linnadega, neid linna omavahel ning tagab ühenduse piiripunktiga Narva linna haldusterritooriumil, mis ühtlasi on EL piiripunkt Vene Föderatsiooniga. Maantee kuulub üle-euroopalisse transpordivõrgustikku TEN-T. Tallinn–Narva maantee km 183,949, Sillamäe linna haldusterritooriumil, ristub maanteega Sillamäe sadama raudtee. Tallinn–Narva maantee on II klassi maantee.

Tallinn-Narva maanteel on mõlemas suunas üks sõidurada, ristumistel suuremate tänavatega (I.Pavlovi tn, Tööstuse tn) on rajatud pöördetänavad. Maanteelt on rohkelt mahasõite juurdepääsutänavatele ning maanteega piirnevatele kinnistutele. Maantee ääres asuvad bussipeatused, mille juures on ülenormatiivselt pikad jalakäijate ülekäigurajad.

Olemasolevate planeeringualale jäävate kinnistute andmed on esitatud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

### 4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritava maanteelõigu ääres vahelduvad üldplaneeringu järgselt maanteega külgnevalt haljasalade maad ning ärimaad, üldplaneeringu järgsed ärimaa krundid on reformimata riigimaast välja kruntimata ning hoonestus rajamata, nendel aladel on hetkel haljasala. Samas piirkonnas asuvad ka Sillamäe Õigeuskirikiku varemed. Maanteest ligikaudu 100 m põhja pool asuvad korruselamud.

Alates I.Pavlovi tänavast ida suunas kuni linna piirini on linna üldplaneeringu kohaselt (skeem nr 12) paralleelselt maanteega ette nähtud kogujatee rajamine, mis tagab ohutud mahasõidud elamu- ning ärimaa-aladele.

Planeeringuala kontaktvöönd on esitatud joonisel 2 *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*. Joonisel 2 on kajastatud ka planeeringualaga piirnevate varem kehtestatud detailplaneeringute lahendused. Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta väljaspool tee ja tänava maa ala varem kehtestatud detailplaneeringute põhilahendusi, täpsustatud on lahendust tee ja tänava maa maaüksustel. Pavlovi tn 1 juures on planeeritud erinevalt varem kehtestatud detailplaneeringust eraldada Pavlovi tn 1 krundist kõnnitee ala (planeeritud Pos 17).



## B Planeerimise lahendus

### 1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Sillamäe linna üldplaneeringu teksti ja (Kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 26.09.2002.a määrusega nr 43/102-m) skeemi nr 12 „Linna tänavad ja teed, raudteed, transpordiettevõtted“ (vt skeem 1) muutmiseks.

Kehtivas Sillamäe linna üldplaneeringu seletuskirjas on põhitänavatena määratud Kesk, Ak. Pavlovi, Ranna, Tškalovi, Rumjantsevi, Tolstoi ja Tööstuse tänavad. Üldplaneeringus on skeemil nr 12 märgitud kogujatee samatasandiliseks ristumiseks maanteega Tervise tn (Tallinna-poolne), I. Pavlovi tn ja hetkel reformimata riigimaal asuva Viru pst-le suunduva tee (teeregistri andmetel kohalik tee nr 7350050 Kauba tee) ristumised maanteega. Skeemil pole märgitud samatasandilise ristumisena olemasolevaid ja ka projektiga säilivaid järgmisi ristumisi: Tööstuse tn, L. Tolstoi tn, M. Rumjantsevi tn, Geoloogia tn. Raudtee ja kogujatee eritasandiliseks ristumiseks maanteega on määratud olemasolev raudtee ülesõidukoht Tallinn-Narva põhimaanteel ja perspektiivne ehitatav tänav Tööstuse tänavast lääne pool.

Vastavalt Maanteeameti 16.12.2016 kirjale nr 15-4/15-00377/079 oli teeregistri andmetel rahvusvahelise põhimaantee 1 (E20) Tallinn-Narva keskmine ööpäevane liiklussagedus 2015. a andmetel 8 375 autot/ööpäevas, mis vastab majandus- ja taristuministri 05. augusti 2015. a määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteenimisnormid“ punkti 1.3 „Maantee klass ja liiklussagedus“ ja tabel 1.1 „Maantee klassid“ alusel maantee II klassile. Normide punkti 5.2.1. „Ristumiskoht“ lõike 2 kohaselt on II klassi maanteel lubatav vähim ristmike vaheline kaugus 1000 m. Sama punkti lõike 4 alusel tuleb juhul, kui maakasutusest tulenev ristumiskohtade vajadus läheb vastuollu nõuetega, kavandada maanteega paralleelselt kulgev kogujatee.

Lähtuvalt Sillamäe linna taristust ja väljakujunenud liiklusskeemist on vajalik tagada Tallinn-Narva põhimaanteega ristumine Tööstuse, L. Tolstoi, M. Rumjantsevi, I. Pavlovi tänavatel ning Geoloogia tänava piirkonnas. Eespool nimetatud tänavad, va Geoloogia tn, on kehtiva üldplaneeringu kohaselt põhitänavad.

Võrreldes Geoloogia tänavat ja üldplaneeringu skeemil nr 12 esitatud Kauba teed, saab välja tuua:

- **tänavamaa ning teekatendi suuruse, nende vastavus standardile<sup>1</sup>.** Kauba sõidutee laius ilma parkimiskohtadeta alal on 5...7 meetrit, kõnniteed on kahel pool teed, idapoolse kõnnitee laius on vähem kui 1,5 meetrit, mis ei vasta linnatänavate standardis esitatud erandlikule tasemele, kahel pool tänavat olevate katastriüksuste piiride vahe on 9...10 meetrit, kitsaimas kohas alla 4 meetri. Kauba tee pikenduseks mere suunal oleval Viru pst tänaval on sõidutee laius 5,5...6,5 meetrit, kõnnitee on ühel pool servas (sh avaneb korterelamu Viru pst 28 trepikodade pääs otse sõiduteele, piki hoonet liikudes on

<sup>1</sup> EVS 843:2016 Linnatänavad

jalakäijatel vajalik ületada esmalt sõidutee või liikuda sõiduteel), selle laius vastab linnatänavate standardis tasemele erandlik. Viru pst tänavamaa laius 30 ja enam meetrit võimaldab tänava laiendamist, kuid Viru pst 28 osas on laiendamine võimalik ainult ida poole, mis tähendab, et sõidutee osa tuleb olemasoleva haljastuse arvelt hakata laiendama ja ümber tõstma, et ehitada kõnnitee ja laiendada sõiduteed. Geoloogia tänava sõidutee laius on maanteepoolsel osal 9 meetrit, merepoolsel osal kuni 15 meetrit, merepoolses osas on kõnniteed on kahel pool tänavat, nende laius vastab linnatänavate standardis tasemele hea, lõigus kus kõnnitee puudub on olemas tänavaruum selle ehitamiseks, kitsaimas kohas on kahel pool tänavat olevate katastriüksuste piiride vahe 35 meetrit.

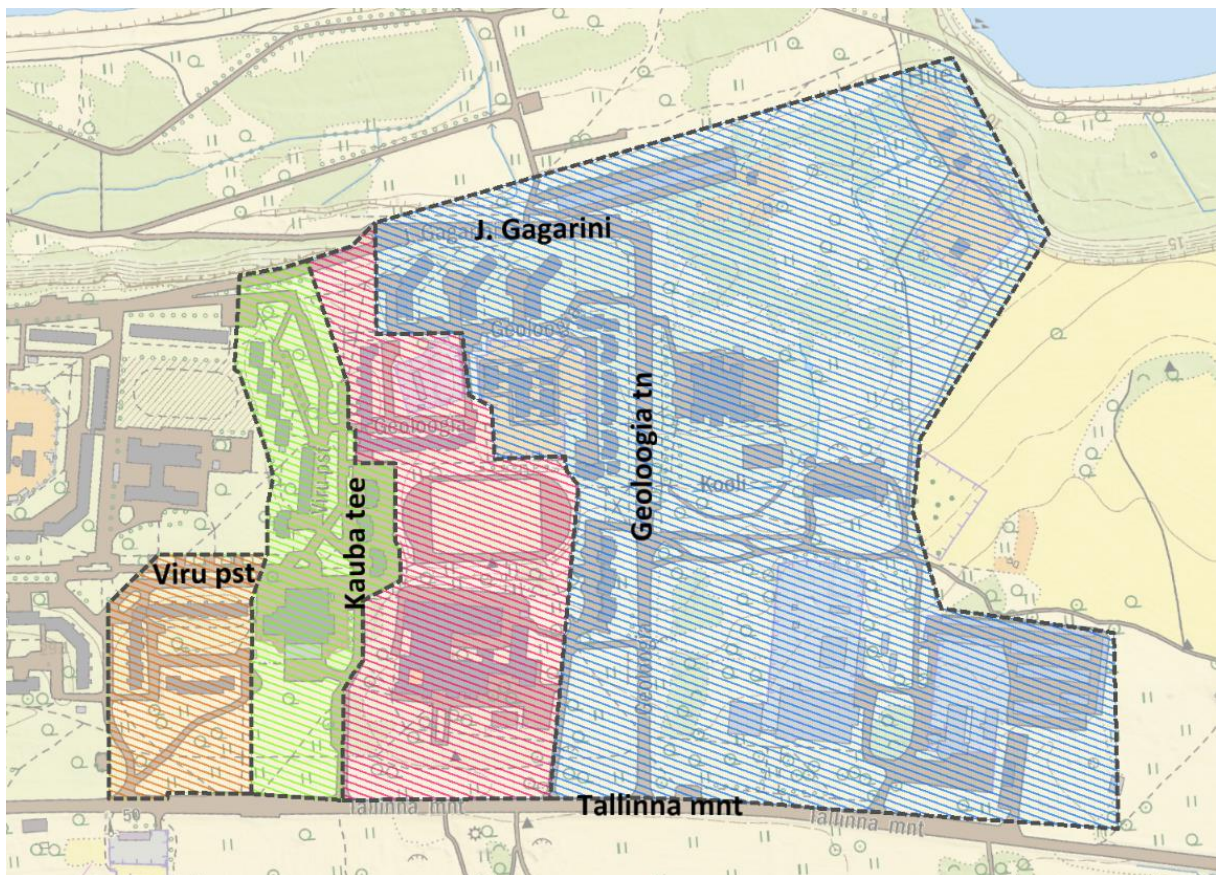
**Võrreldes sõidu- ja kõnniteede laiusi, olemasolevate katastriüksuste piiride vahet ning võimalikku põhitänavana nõuetele vastava tänava ehitusmaksumust on Geoloogia tänav oluliselt paremate tingimustega põhitänavana jaoks;**

- **maakasutuse ja sellest tekkiva liikluse iseloomu.** Kauba teega piirneval alal on elamud, kool ja äripinnad. Geoloogia tänav teenindab lisaks elamutele, koolile ja muudele asutustele ka alast ida poole jäävaid tootmisalasid. Tootmisalade teenindamiseks on vajalik autorongide (pool- või täishaagisega veoauto) juurdepääs. Tallinna poolt on juurdepääs võimalik ainult Geoloogia või Kauba tee tänavate piirkonda tehtavalt ristmikult. Vaadates eelmises lõigus välja toodud teede laiusi ning kujutades bussiliiklust kas Kauba teel või Geoloogia tänaval, siis on selge, et tänavaruumi poolest on parem koht bussiliiklusele Geoloogia tänaval – nii nagu peamine bussiliiklus on ka senini olnud Geoloogia tänaval.

**Võrreldes autorongide ja liinibusside liikumise vajadust on ristumiseks riigimaanteega ja põhitänavana toimimiseks oluliselt parem asukoht Geoloogia tänaval.**

- **teenindatava ala suuruse.** Allpool oleval skeemil 1 on esitatud erinevad teeninduspiirkonnad: sinise viirutusega on ala, millelt on juurdepääs Geoloogia tänava kaudu; punase viirutusega on ala, millele on juurdepääs kas nii Geoloogia tänavalt kui ka Kauba teelt või on ühesuunalise liikluse tõttu vaja kasutada mõlemat tänavat; roheline viirutusega on ala, millele on juurdepääs Kauba tee kaudu; oranži viirutusega on ala, millele juurdepääsuks on osalt ühesuunalise liikluse tõttu vaja kasutada Kauba teed ning lisaks Kauba teele on alternatiivseks juurdepääsuks I. Pavlovi tänava mahasõit riigimaanteelt. **Kui võrrelda omavahel erinevate pindade arvvaartusi sinisel ja rohelisel alal** (kuna punane ja oranž ala omavad juurdepääsu mõlemalt poolt, siis neid ei kaasata võrdlusesse), siis Kauba tänavalt on parem juurdepääs äripindadele, kõikide muude näitajate osas – korterite arv, tootmispinnad, hoolekandeadasutused, garaažid, kool, park – **on parem juurdepääs Geoloogia tänavalt.**

|                | Geoloogia tn        | Kauba tee           |
|----------------|---------------------|---------------------|
| Kortereid      | 690 tk              | 203 tk              |
| Pereelamud     | 2 tk                | 0 tk                |
| Äripind        | 340 m <sup>2</sup>  | 4380 m <sup>2</sup> |
| Tootmispind    | 9320 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>    |
| Hoolekandepind | 4300 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>    |
| Garaažid       | 103 tk              | 0 tk                |
| Kool           | 470 õpilast         | 0 õp                |
| Merepark       | 1 tk                | 0 tk                |



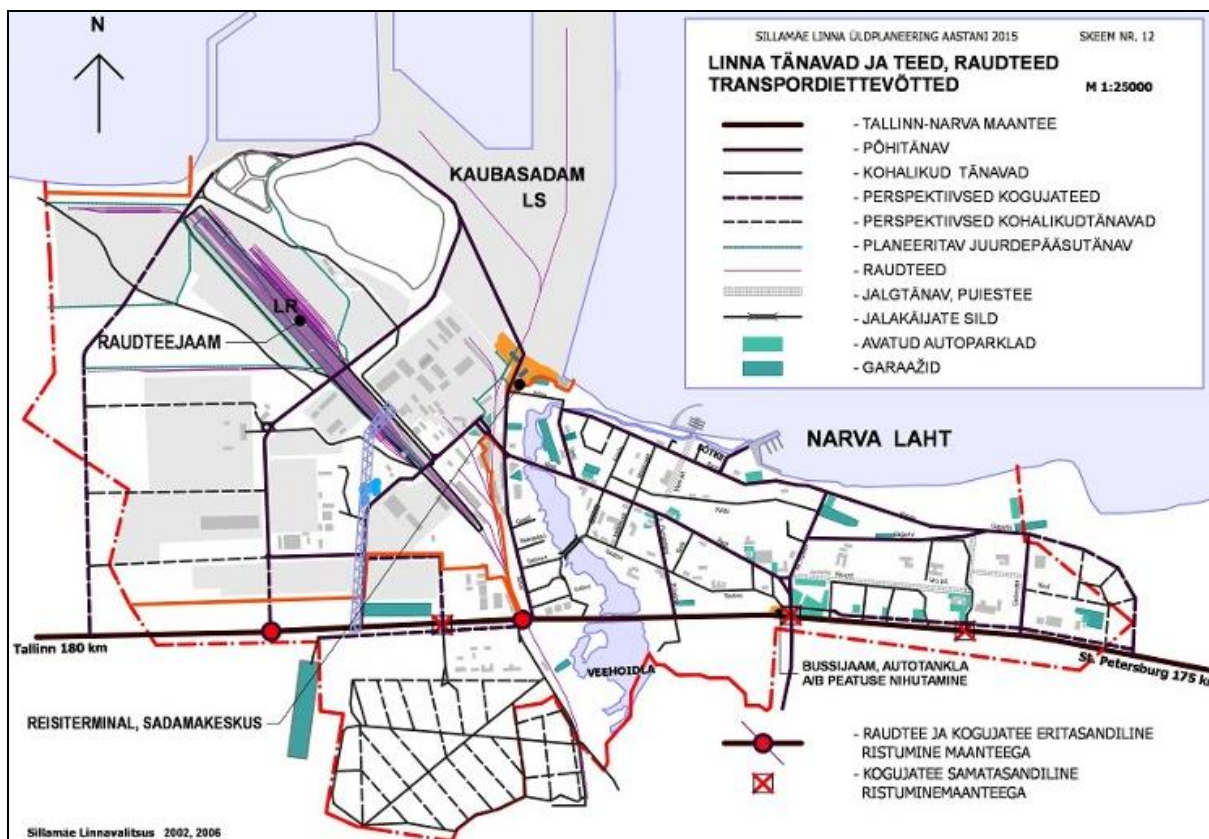
Skeem 1. Geoloogia tänava ja Kauba tee teeninduspiirkonnad, sinisega Geoloogia tänava teeninduspiirkond, rohelisega Kauba tee teeninduspiirkond, violetsega piirkond, mille teenindamine toimub nii Kauba kui ka Geoloogia tänavalt, oranžiga piirkond, mille teenindamine on osaliselt Kauba teel.

Arvestades nii teenindatavat ala, kui ka teekoridori laiust, tuleb põhitänavaks ja seega põhimaanteega ristuvaks määrata Geoloogia tänav. Viru pst-le juurdepääs on detailplaneeringuga lahendatud põhimaanteega paralleelselt kulgeva üldplaneeringuga ette nähtud kogujatee kaudu, seeläbi on elamurajooni suunduva tee liiklus ohutum ning rahustatum. Juurdepääsud põhimaanteelt kogujatele on ette nähtud I.Pavlovi tänava ning Geoloogia tänava kaudu. Kauba tee ristmikule lähim planeeringuga kavandatud riigitee ristmik asub km 186,947 (kohalik tee 7350002 Geoloogia tänav). Põhimaantee 1 Tallinn-Narva km 186,645 ristuva Kauba tee ja km 186,947 ristuva Geoloogia tänava (põhitänav) vaheline kaugus on ca 300 m, mis ei vasta Normide punktis 5.2.1 lõikes 2 lubatud vähimale II klassi maantee ristmike vahelisele kaugusele ning ei ole võimalik ehitada samaaegselt ristumist nii Kauba kui ka Geoloogia tänava otsale.

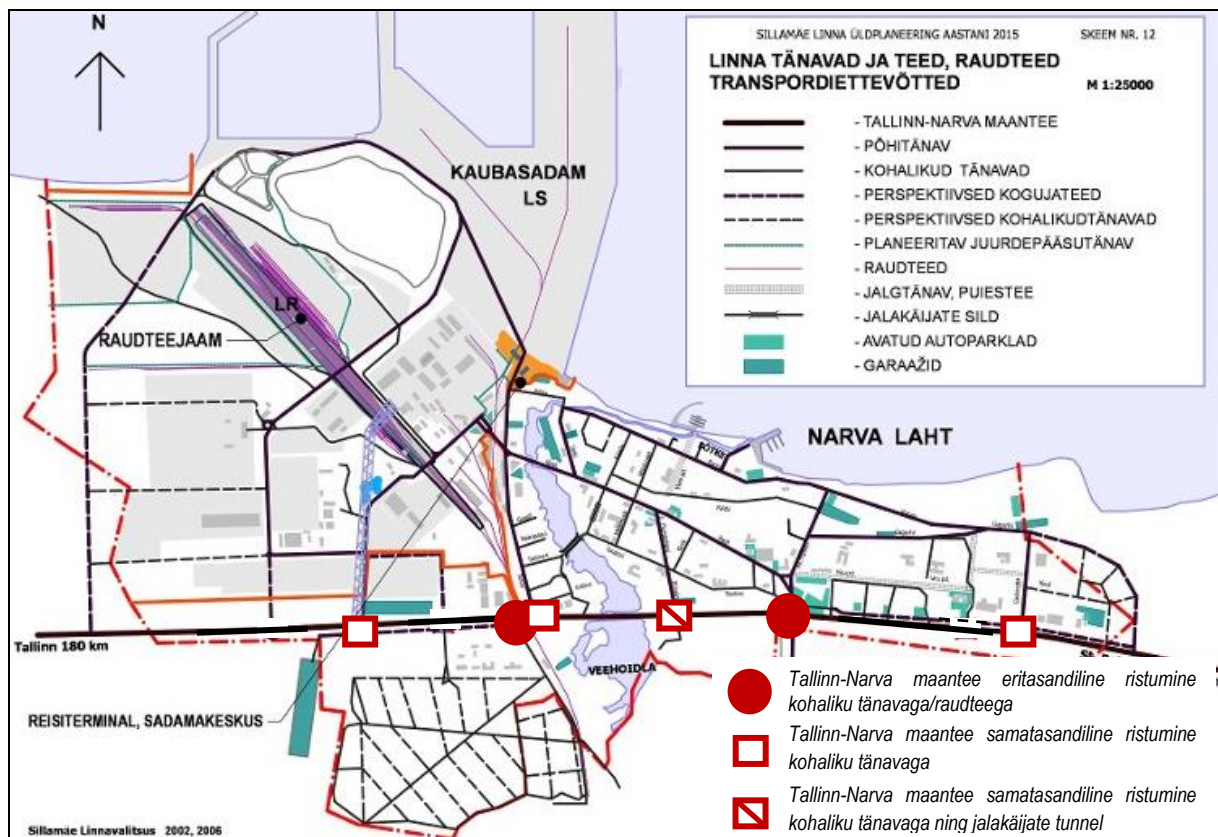
Eelnevast lähtuvalt tuleb muuta üldplaneeringut järgnevalt:

- üldplaneeringu tekstis ja skeemil nr 12 märgitakse Geoloogia tänav põhitänavaks;
- üldplaneeringu skeemil nr 12 kaotatakse leppemärgid *Raudtee ja kogujatee eritasandiline ristumine maanteega* ning *kogujatee samatasandiline ristumine maanteega*;

- üldplaneeringu skeemil nr 12 märgitakse uue leppemärgina *Tallinn-Narva maantee samatasandiline ristumine kohaliku tänavaga* Tööstuse, L. Tolstoi, M. Rumjantsevi ja Geoloogia tänava otsad ja idapoolse linna piiri lähedal Vaivara vallas asuv kavandatav ristumiskoht;
- üldplaneeringu skeemil nr 12 märgitakse uue leppemärgina *Tallinn-Narva maantee eritasandiline ristumine kohaliku tänavaga/raudteega* I. Pavlovi tänava ots ja raudteega ristumise koht.



Skeem 2. Sillamäe linna üldplaneeringu skeem nr 12 „Linna tänavad ja teed, raudteed, transpordiettevõtted“.



Skeem 3. Sillamäe linna üldplaneeringu skeem nr 12 „Linna tänavad ja teed, raudteed, transpordiettevõtted“, millele on kantud eespool kirjeldatud muudatused.

Üldplaneeringu muutmise vajadust kinnitab ka T-Konsult OÜ poolt 31.03.2018 koostatud eksperthinnang täiendava mahasõidu või ristmiku rajamise võimalikkuse kohta Tallinna-Narva maanteele Pavlovi ja Geoloogia ristmike vahelisele alale (terviklik eksperthinnang vt planeeringu lisades). Eksperthinnangu kokkuvõttes on välja toodud järgnev:

1. Liiklussagedused Sillamäe linnalõigul kasvavad ja põhitee rekonstrueerimine vastavaks I klassi nõuetele koos kogujatee (Revali tn) ja kergliiklustee väljaehitamisega on möödapääsmatu (alternatiiv on täiemõdulise Sillamäe möödasõidu väljaehitamine vastavuses maakonnaplaneeringuga). Kogujatee väljaehitamisega siirdub vähemalt osa kohalikest liiklusest kogujateele ja see pidurdab põhitee liikluse kasvu.
2. Teelõigu käsitlemine linnatänavana eeldab Sillamäe möödasõidu väljaehitamist, mis suure tõenäosusega vähendab oluliselt igasuguse transiitliikluse osakaalu Sillamäe linna läbival lõigul. Kui Sillamäel paiknevate kaubandus- ja teenindusasutuste jaoks on oluline transiitliikluse klient, siis ilmselt möödasõidu väljaehitamine nende käibelega hästi ei mõju.
3. Sillamäe elanike jaoks juurdepääs Viru 35 kinnistule ei halvene, pigem paraneb nii seetõttu, et väheneb ooteaeg pöördele ja suureneb ohutus.
4. Transiitliikluse teenindamise jaoks on vajalikud eelviidad ja välireklaam, mis suunavad kliendi varem kogujateele.



5. Ida-lääne suunalise transiitliikluse jaoks juurdepääs ei muutu, lisandub vaid kogujatee kasutus.

6. Lääne-ida suunalise transiitliikluse jaoks võib olla ebamugavam Pavlovi sõlme kasutus, Narva-suunaline väljumine kogujateelt toimub Geoloogia ristmikul seni, kuniks see ristmik toimib (arvestuslikult on eeldada vasakpöörde ooteaja pikenemist üle lubatu). Kui ooteaeg ristmikul ületab lubatu ja põhjustab närviliste liiklejate tõttu ka õnnetusi, on vältimatu uue liiklussõlme rajamine Sillamäe idapiiri lähedal (koos Revali tänava pikendamisega sõlmeni), mis kujuneb ka Sillamäe ümbersõidu liitumise kohaks.

**Geoloogia ristmiku toimivuse ajalist hinnangut on võimalik täpsustada kas viies praegu läbi numbriloenduse (Pavlovi-Narva; Kauba mõlemad suunad; Tallinn-Geoloogia) või pärast Geoloogia ristmiku väljaehitamist korduvloenduse ainult Geoloogia ristmikul (kõik suunad).**

**Normitehniliselt (vastavalt maantee projekteerimisnormidele) ei ole Kauba ristmiku säilitamine mõeldav ka juhul, kui selle liiklus on suurem kui Geoloogia ristmikul.**

## 2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal kruntide moodustamine ning planeeritud maakasutus on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*. Tallinna mnt 11b kinnistust ja reformimata riigimaast moodustatavatele kruntidele (Pos 19 ja Pos 20) on ette nähtud maakorraldusliku vaheetapi piirid ja pindalad. Planeeritud on vajalikud maa-alad Tallinn-Narva põhimaantee ümberehituseks ning määratud on maanteega külgnevate reformimata maa-aladele krundipiirid ja maakasutus.

## 3 Krundi ehitusõigus

Moodustatavate kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*. Hoonestuse rajamise võimalus on planeeritud neljale parkimisehitise maa krundile – Pos 18, Pos 19, Pos 20 ja Pos 21. Vähim rajatava hoone ehitusalune pindala võib olla 500 m<sup>2</sup>. Põhijoonisel on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil hoonestusalana, st, et hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Rajatise võib ehitada ka väljaspool hoonestusala. Hoonestusalal on lubatud ka tee, parkla ning haljasala rajamine.

## 4 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*.

## 5 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Tänavate maa-alade ning liikluskorralduse planeerimisel on lähtutud tehnilisest projektist „Põhimaantee 1 (E20) Tallinn-Narva ja Sillamäe sadama raudtee kahetasandilise ristmiku ehituse ja Sillamäe linna lõigu ümberehituse tehniline projekt“. Planeeritud teede piirjooned ning maanteelt likvideeritavad mahasõidud on esitatud joonisel 4. Maantee tehnilise projekti lahendust on planeeringuga muudetud jalgratta- ja jalgte paiknemise osas planeeritud Pos 19 ja Pos 20 kruntide piirkonnas selliselt, et need ei läbiks nimetatud krunte.

Vastavalt nimetatud projektil on lubatud sõidukiirus planeeritaval põhimaanteel 70 km/h, põhimaantee sõiduradade arv 2 ning sõiduraja vähim laius 3,5 m.

Planeeringuala idapoolses osas on alates I. Pavlovi tänavast kuni linna idapiirini planeeritud paralleelselt põhimaanteega u 1,8 km pikkusel lõigul sellest põhja poole kogujatee (Reveli tn). Kogujateelt on ette nähtud maanteele kolm pealesõitu – I. Pavlovi tänavalt, Geoloogia tänavalt ning linna idapiirile planeeritud ristmikult. Kogujatee lubatud sõidukiirus on 50 km/h, sõiduradade arv 2 ning sõiduraja vähim laius 3 m.

Planeeringuala läänepoolses osas on maanteelt mahasõit planeeritud M. Rumjantsevi tänavale. M. Rumjantsevi tänavalt maanteele pealesõit on lubatud parempöördega.

Põhimaantee nr 1 Tallinn - Narva ristumine kõrvalmaanteega nr 13106 on planeeritud vastavalt tehnilisele projektile kahetasandilisena.

Maanteest lõuna poole jäävad üksikute kruntide mahasõidud, millel puuduvad alternatiivsed juurdepääsud, on planeeritud säilitada. Põhimaanteest lõuna pool külgnevate maaüksuste sihtotstarbe muutmisel ja/või ristumiskoha liikluskoormust suurendava tegevuse kavandamisel, tuleb taotleda Maanteeametilt ristumiskoha ümberehitamise nõuded. Juhul kui kavandatavast maakasutusest tulenev ristumiskohtade vajadus läheb vastuollu ristumiskohtade projekteerimise nõuetega, tuleb kavandada põhimaantee ristumiskohtade likvideerimine ja maaüksustele juurdepääs kogujatee, kohalike teede ja kõrvalmaantee 13106 Sillamäe-Viivikonna kaudu.

Maanteega ning kogujateega külgnevalt on planeeritud jalg- ja jalgratturitele eraldatud teed ning ligipääsud planeeritud bussipeatustesse. Bussipeatused on planeeritud viia riigitee äärest kogujatee äärde. Kogujateest põhja poole on korruselamute alaga külgnevalt planeeritud 3 m laiune jalg- ja jalgratturite promenaad, mis ühendab elamuala kesklinnaga.

Pos 11 kogujatee maa-alale on planeeritud 22-kohaline parkla, mis on mõeldud ümbritsevate haljasalade ning kavandatava „Mälestuste pargi“ ala kasutajate teenindamiseks. Pos 12 planeeritud tänavamaal asub olemasolev 20-kohaline parkla, mis on mõeldud olemasoleva Viru pst 35 ärikrundi ning planeeritud ärikruntide teenindamiseks. Krundile Pos 23 on planeeritud 22-kohaline parkla, parkimisala ei tohi jääda maantee külgnähtavusala piiri sisse. Parkimiskohtade lahendust võib täpsustada projekteerimisel põhimõttel, et kõik kavandatu jääb väljapoole külgnähtavusala. Pos 18...Pos 21 on planeeritud krundid parklate või parkimishoonete ehitamiseks, mis teenindavad piirkonna korterelamuid ning ärihooneid.

Riigitee ristumiskohtade nähtavuskolmnurga ja riigitee külgnähtavuse alasse ei tohi planeerida nähtavust piiravaid takistusi (ehitisi, rajatisi, parklaid sh Tallinna mnt 9 parkla laiendust, kõrghaljustust, vms).

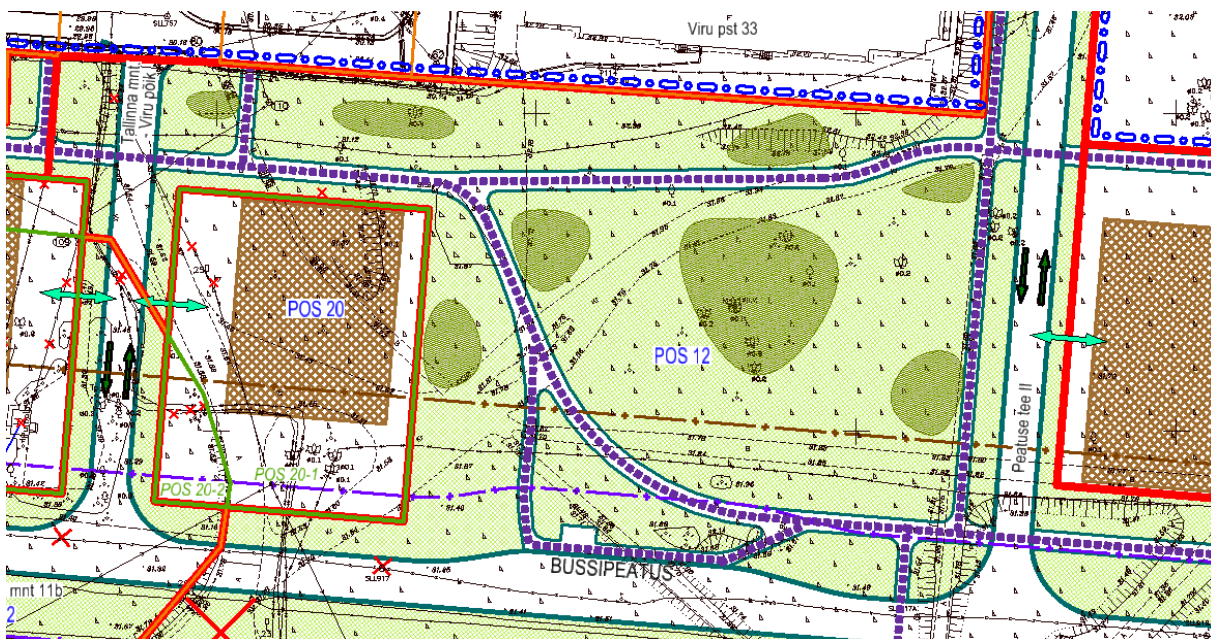
Projekteerimisel on lubatud planeeritud teemaa-alade piires planeeritud liikluslahendust muuta. Liikluskorraldusvahendite paiknemine tuleb lahendada projekteerimisel.

Planeeritud riigitee põhimaantee 1 kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on planeeritud 50 meetrit. Ülejäänud riigiteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on planeeritud 30 meetrit. Planeeritud Reveli tänav (kogujatee)

ning Geoloogia ja Pavlovi tänava (jaotustänavad) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on planeeritud 10 meetrit.

## 6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolevat oluliselt väärtuslikku kõrghaljastust planeeringualal ei ole. Olemasolevate puude likvideerimine, säilitamine ning uusistutused tuleb lahendada projekteerimisel. Pos 11, Pos 12 ja Pos 13 planeeritud jalgratta- ja jalgteega piirnevalt tuleb projekteerimisel ette näha puu- ja põõsagruppe, näitlik puu- ja põõsagruppide paiknemine on näidatud järgneval skeemil (skeem 4). Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevate ja planeeritud tehovõrkude kaitsevöönditega.



Skeem 4. Võimalik puu- ja põõsagruppide (tumeroheline viirutus) paiknemine jalgratta- ja jalgteede piirkonnas.

Planeeritud parkimisehitise maa kruntidel Pos 18, Pos 19, Pos 20 ja Pos 21 peab vähemalt 20% krundi pindalast olema haljastatud.

Enne teede ning haljasalade ehitamist tuleb Sillamäe Linnavalitsusega kokku leppida eeldatava õigeusu kiriku varemete piirkonnas arheoloogiliste uuringute teostamise võimalused, et kindlaks teha varemete asukoht, seisukord ning nende võimalik eksponeerimine. Projekteerimisel tuleb ette näha kiriku asukoha tähistamine (park, mälestusmärk, tahvel vmt) ja/või tegevused vundamendi kaitseks.

## 7 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*. Hoonete tulepüsivusklass tuleb määrata projekteerimisel lähtuvalt kavandatava hoone kasutusviisist ning muudest tuleohuklassi määravatest näitajatest.

## 8 Tehnovõrgud ja rajatised

### 8.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringualal asuvad elektri, telekommunikatsiooni, ühisveevärgi, kanalisatsiooni, sajuveekanalisatsiooni, gaasi ning kaugkütte võrgud. Seoses maanteekoridori asukoha muutusega ning kahetasandiliste ristmike rajamisega on paiguti vajalik olemasolevate tehnovõrguliinide ümberehitamine.

Põhimaantee nr 1 ümberehitamisega seonduvad tehnovõrguliinid on joonisel 5 esitatud vastavalt tehnovõrkude valdajatega kooskõlastatud „Põhimaantee 1 (E20) Tallinn-Narva ja Sillamäe sadama raudtee kahetasandilise ristmiku ehituse ja Sillamäe linna lõigu ümberehituse tehnilisele projektile“. Kuna nimetatud projektis ei olnud arvestatud planeeritavate parkimisehitise maa kruntidega, on planeeringuga korrigeeritud Pos 18, Pos 19 ja Pos 20 piirkonnas projekteeritud tänavavalgustuse elektrikaablite asukohti. Planeeritud hoonetele on planeeritud täiendavad tehnovõrkude ühendused.

Planeeritud tehnovõrkude paiknemine on näidatud joonisel 5 *Tehnovõrgud*. Tehnovõrkude asukohti on lubatud projekteerimisel täpsustada ja muuta.

### 8.2 Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud AS-le Sillamäe Veevõrk kuuluvast ühisveevõrgust. Tuletõrje veevarustuseks on kavandatud planeeringualal ja selle lähipiirkonnas olemasolevad hüdrandid ning planeeritud ühisveevõrguga ühendatud hüdrandid.

Planeeringualal asub kaks puurkaevu (Tallinna mnt 11a ja Tallinna mnt 11b), mis ei ole Sillamäe linnavalitsuse andmetel hetkel kasutuses ega ka perspektiivis kasutusele võetavad. Puurkaevud on planeeritud sulgeda.

### 8.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoonete reovee eesvooluks on vastavalt planeeritud AS-le Sillamäe Veevõrk kuuluv reoveetorustik.

Planeeringuala sademevesi on kavandatud juhtida maanteeäärsetesse kraavidesse ning sademeveekanalisatsiooni, mis suubub olemasolevasse sademeveekanalisatsiooni ning kraavidesse.

### 8.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritud hoonete elektrivarustus on planeeritud lähtuvalt VKG Elektrivõrgud OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr NEV/33906-1. Kavandatavate nelja parkimisehitise elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasolevast 6/0,4 kV alajaamast nr 407 (Viru pst 25a). Planeeritavad objektid ühendada elektrivõrku kaablitransiidkilpides, mis projekteerida kruntide piirile tellijale sobivasse ja VKG Elektrivõrgud OÜ-ga kooskõlastatud kohta. Näidatud

liitumiskilpide ühendus elektrivõrku näha ette madalpinge kaabelliiniga alajaama lattidelt ringtoitena.

Planeeritud hoonestusalale Pos 20 jäävad 6 kV elektrikaablid on planeeritud ümber tõsta hoonestusala väliselt. Ümbertõstmine tuleb korraldada krundi Pos 20 ehitusõigust realiseeriva isiku poolt, kui võrguvaldajaga ei lepi kokku teisiti. Teedega ristumistel tuleb kaablite kaitseks ette näha kaitsetorud klass A koos reservtorudega.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud perspektiivne tänavavalgustuskaabli asukoht. Mastvalgustite asukohad tuleb määrata projekteerimisel.

### 8.5 Sooja- ja gaasivarustus

Planeeritavate hoone küttevarustus on kavandatud kaugküttena olemasolevast Sillamäe linna kaugküttevõrgust. Gaasivarustust hoonetele planeeritud ei ole.

Maanteega kulgeb rööbiti ning Tööstuse ja Geoloogia tänavate sihis ületavad maanteed olemasolevad C-kategooria gaasitorustikud. Maantee rekonstrueerimisprojekti koostamiseks gaasitorustikega ristumiskohtades tuleb vastavalt AS Eesti Gaas 26.03.2014 kirjale nr 5-1/61 saada ohutust tagavad tehnilised nõuded ja tingimused ettevõttelt AS Gaasivõrgud (Virumaa regioon).

Eemaldada olemasoleva C-kategooria ST Ø 426x9,0 gaasitorustiku ristumisel Sillamäe-Viivikonna teega maa-aluse gaasitorustiku pealt vana ST DN700 kaitsehülsstoru, täielikult vahetada vana bituumenisolatsioon uue kolmekihilise Kebu-Bituumen isolatsiooniga kattega ja paigaldada koos tsentraatoritega ning kontrolltoruga uus ette värvitud krundiga ST DN700 kaitsehülsstoru.

Rajatava maantee süvendi km 183,85 juures on vajalik olemasoleva gaasitoru ja keskküttetrassi tõstmine üle rajatava süvendi. Torustiku pikkus ristumisel on 40 m. Soojustrass tuleb tõsta kõrgemale, soojustada ja toetada sõrestikul, samas kõrval võib paikneda ka gaasitoru.

### 8.6 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Elion Ettevõtted AS tehnilistele tingimustele nr 22562883. Planeeritud hooned on kavandatud siduda olemasoleva sidekanaliga. Roobiti planeeritavate teede alla jäävad sidekanalid ning kaablid on planeeritud ümber tõsta teede kõrvale. Liinirajatise kaitsevööndis teostada kaevetöid käsitsi. Lahtikaevatud torud (ja kaablid) kaitsta mehhaaniliste vigastuste vältimiseks. Sõiduteega ristumistel kasutada 4,8mm paksuse seinaga A-kategooria torusid ja näha ette sidekanali kaitsmine betoon- või raudplaatidega. Pärast ehitustööde teostamist peab jääma sidekanali torude sügavus maapinnast vähemalt 80cm. Kaevuluugid peavad jääma maapinnaga samale tasandile.

## 9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, suuremates kui 10-kohalistes parklates puhastada õlipüüduriga

ning juhtida sademeveekanaliseerimisele. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Planeeringualale ulatuvad Sõtke paisjärve 50 m ehituskeeluvöönd ning 100 m piiranguvöönd, kus on keelatud vastavalt Looduskaitse seaduse § 38 (3) ning § 37 (3) nimetatud tegevused.

## 10 Servituutide seadmise vajadus

Pos 20 on planeeritud isikliku kasutusõiguse või liiniservituudi seadmise vajadus olemasolevatele elektrikaablitele. Viru pst 17a on planeeritud isikliku kasutusõiguse või liiniservituudi seadmise vajadus planeeritud veetorule. Viru pst 33 on planeeritud isikliku kasutusõiguse või liiniservituudi seadmise vajadus planeeritud reoveekanaliseerimisele.

## 11 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgneva:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine vastavalt planeeringu põhijoonisele;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

## 12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

## 13 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.



Tehnovõrkude rajamine ja ümberehitamine toimub vastavalt võrguvaldajate ning huvitatud isikute kokkulepetele.

Maanteeamet kavandab planeeringu realiseerimist projekti „Põhimaantee 1 (E20) Tallinn-Narva ja Sillamäe sadama raudtee kahetasandilise ristmiku ehituse ja Sillamäe linna lõigu ümberehituse põhiprojekt“ mahus ja vastavalt riigiteede teehoiukava elluviimiseks eraldatud eelarvele.

Kultuurimälestisi planeeringualal ei ole, kuid ka mälestise ja selle kaitsevööndi välisel alal peab planeeringu elluviimisel arvestama kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi (sh inimluude) ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt on leidja kohustatud kaevetööd peatama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile ja linnavalitsusele (Muinsuskaitseseadus § 443 ).



**C Joonised**

---

- |          |                                                                                |                   |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>1</b> | <b>Situatsiooni skeem</b>                                                      | <b>M 1:20 000</b> |
| <b>2</b> | <b>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b> | <b>M 1:10000</b>  |
| <b>3</b> | <b>Olemasolev olukord</b>                                                      | <b>M 1:1000</b>   |
| <b>4</b> | <b>Planeeringu põhijoonis</b>                                                  | <b>M 1:1000</b>   |
| <b>5</b> | <b>Tehnovõrgud</b>                                                             | <b>M 1:1000</b>   |





## D Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel

### 1 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- Maanteeamet, planeeringute menetlemise talituse juhataja Marten Leiten 11.04.2017: kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- Maa-amet, planeeringute ja ehitusprojektide osakonna nõunik juhataja ülesannetes Kristi Kivimaa 26.07.2018: kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- Toila vallavalitsus, vallavanem Tiit Kuusmik 03.03.2017: kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- Muinsuskaitseamet, Ida-Virumaa vaneminspektor Kalle Merilai 19.09.2018: kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- Sillamäe linnavalitsus on esitanud oma 21.02.2017 kirjaga (vt planeeringu lisad) planeeringu materjalid kooskõlastamiseks Keskkonnaametile ja Vaivara vallavalitsusele ning 20.07.2018 kirjaga Narva-Jõesuu linnavalitsusele (vt planeeringu lisad), kes ei ole kirjale vastanud.

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- AS Sillamäe Veevõrk, peainsener Boriss Kossarev 18.04.2017: koostöö e-kiri (vt planeeringu lisad);
- Telia Eesti AS, Sergey Malikov 07.02.2017: koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- VKG Elektrivõrgud OÜ, tehnikadirektor Hillar Sumberg 13.02.2017: koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Gaasivõrgud, Virumaa regioonijuht Dmitri Makarov 17.02.2017: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad);
- Artes Terrae OÜ esitas planeeringu arvamuse saamiseks AS Sillamäe Soojuselektrijaamale e-kirjaga 03.02.2017, mille kohta saabus e-kirja lugemisteatis 03.02.2017 (vt planeeringu lisad). Täiendavat vastust ei saabunud.

