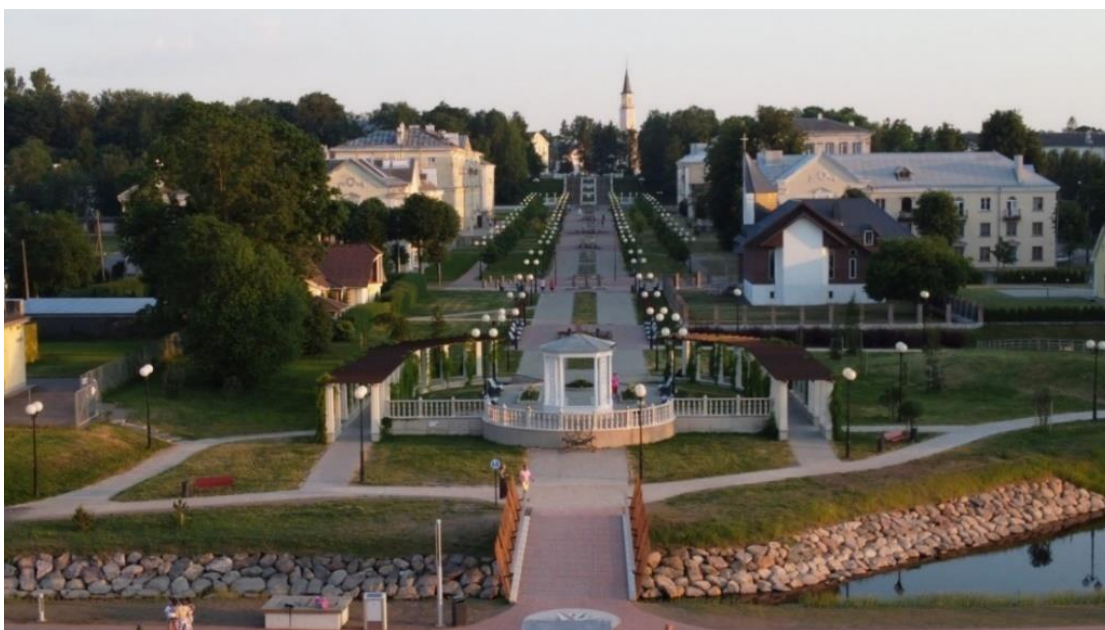


Töö number: 2021-0061  
Tellija Sillamäe Linnavalitsus  
Konsultant Skepast&Puhkim OÜ  
Laki põik 2, 12915 Tallinn  
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee  
Registrikood: 11255795;

Kuupäev 7.04.2025

# Sillamäe linna üldplaneering 2030

## Seletuskiri



SKEPAST & PUHKIM

**Algatamine**

Sillamäe Linnavolikogu 30. märts 2021. a otsus nr 150 „Sillamäe linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“

**Lähteseisukohad**

Juuni 2022

Eelnõu avalik väljapanek

22.04-22.05.2024

Eelnõu avalikud arutelud

19.06.2024

Kooskõlastamine

25.11.2024 -

**Vastuvõtmine**

Avalik väljapanek

Avalikud arutelud

**Kehtestamine**

SKEPAST&PUHKIM OÜ  
Laki põik 2  
12915 Tallinn  
Registrikood 11255795  
tel +372 664 5808  
e-mail info@skpk.ee  
www.skpk.ee

## Sisukord

<b>Koostajad .....</b>	<b>6</b>
<b>Mõisted .....</b>	<b>8</b>
<b>Sissejuhatus .....</b>	<b>10</b>
<b>1. Üldplaneeringu vajadus ja eesmärk .....</b>	<b>11</b>
<b>2. Visioon ja arengupõhimõtted .....</b>	<b>14</b>
2.1. Planeeringulahenduse kujunemise võtmelemendid .....	14
2.2 Sillamäe linna arengupõhimõtted .....	15
<b>3. Maakasutus- ja ehitustingimused .....</b>	<b>18</b>
3.1. Maakasutuse juhtotstarbed .....	20
3.1.1. Korterelamu maa-ala (EK) .....	20
3.1.2. Väikeelamu maa-ala (EV).....	21
3.1.3. Väikeelamu ja aianduse maa-ala (EV/AM) .....	22
3.1.4. Segafunktsiooni maa-ala (S) .....	23
3.1.5. Ärihoone maa-ala (Ä) .....	24
3.1.6. Ühiskondliku hoone maa-ala (ÜH) .....	26
3.1.7. Puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala (PV) .....	27
3.1.8. Haljasala ja parkmetsa maa-ala (H) .....	28
3.1.9. Supelranna maa-ala (SL) .....	29
3.1.10. Tootmise maa-ala (T) .....	30
3.1.11. Tee ja tänava maa-ala (L) .....	31
3.1.12. Parkimisehitise maa-ala (P) .....	31
3.1.13. Sadama maa-ala (S) .....	32
3.1.14. Väike-sadama maa-ala (SV) .....	32
3.1.15. Jäätmekäitluse maa-ala .....	33
3.1.16. Jäätmete ladustamise maa-ala.....	33
3.2. Arengualad.....	34
3.2.1. Tolstoi-Sõtke .....	35
3.2.2. Ranna-Kajaka-Veski .....	37
3.2.3. Nekrassovi-Tšehhovi-Korolenko .....	38
3.2.4. Hariduse .....	39
3.2.5. Ranna .....	40
3.2.6. Geoloogia .....	42
3.2.7. Kasesalu park.....	43
3.3. Piirkondlikud ehitustingimused .....	44
3.3.1. 1940.-1950. aastate hoonestusala ehk vanalinn (miljööväärtuslik ala).....	45
3.3.2. 1960.-1970. aastate hoonestusala.....	47
3.3.3. 1980.-1990. aastate hoonestusala.....	50
3.3.4. Keskusala .....	53
3.3.5. Aiandusühistute piirkond.....	54
3.4. Miljööväärtuslik ala.....	56
3.5. Avalik ruum.....	63
3.6. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud .....	64
3.7. Arhitektuurikonkursi korraldamise vajadus .....	64
3.8. Krundipiiride muutmise ettepanekud .....	65
3.9. Ehituskeeluvöönd .....	67
<b>4. Loodus- ja puhkeväärtused .....</b>	<b>68</b>

4.1. Roheline võrgustik ja puhkealad.....	68
4.1.1 Merepark.....	71
4.1.2 Kesk park .....	72
4.1.1. Kasesalu park.....	73
4.1.2. Mereäär.....	75
4.1.3. Sõtke jõe ja paisjärvede kalda ala.....	76
4.1.4. Klint.....	77
4.1.5 Avalikud haljasalad sh poolavalikud hoovialad .....	78
4.1.6 Supluskohad ja avalikud ranna-alad.....	78
4.2 Kaitstavad loodusobjektid .....	78
4.3 Matka- ja terviserajad .....	79
<b>5. Kultuuriväärtused.....</b>	<b>80</b>
5.1 Kultuurimälestised .....	80
5.2 XX sajandi arhitektuuripärandi objektid.....	80
5.3 Arheloogiatundlikud alad.....	81
5.4 Pärandkultuuriobjektid.....	82
5.5 Väärtuslikud maastikud.....	82
<b>6. Liikuvus.....</b>	<b>84</b>
6.1 Teede- ja tänavavõrk .....	84
6.2 Tee ja täna kaitsevöönd.....	90
6.3 Avaliku kasutuse vajadusega erateed .....	91
6.4 Jalg- ja rattateed .....	91
6.5 Sadamad ja veerajatised.....	92
6.6 Raudtee .....	93
6.7 Parkimine.....	93
<b>7. Keskkonnaohtlikud objektid ja suurõnnetuse ohuga ja ohtlikud ettevõtted .....</b>	<b>96</b>
<b>8. Tehnovõrgud .....</b>	<b>97</b>
8.1 Elektrivarustus.....	97
8.2 Veevarustus- ja kanalisatsioon.....	97
8.3 Sademeveekanaliseatsioon .....	99
8.4 Tuletõrjearustus .....	99
8.5 Sidevarustus .....	100
8.6 Soojavarustus.....	100
8.7 Gaasivarustus.....	101
8.7 Taastuenergeetika .....	101
8.8 Jäätmemajandus.....	103
<b>9. Lisateemad .....</b>	<b>106</b>
9.1 Seosed Ida-Viru maakonnaplaneeringuga.....	106
9.2 Olulise ruumilise mõjuga ehitised .....	106
9.3 Kliimamuutustega arvestamine .....	107
9.4 Radoon .....	107
9.5 Müra ja õhusaaste.....	108
9.6 Kuritegevuse riskide ennetamine.....	109
9.7 Valgusreostus .....	110
<b>LISA 1. LÄHTEMATERJALID .....</b>	<b>111</b>

## PÕHIJONISED

1. Maakasutus – 1:7500
  - 1.1 Ruumilised võtmelemendid (A3)
2. Väärtused ja piirangud – 1:7500
3. Taristu ja tehnovõrgud - 1:7500

## LISAD

- Lisa 1. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise ja asjakohaste mõjude hindamise aruanne (KSHA)
- Lisa 2. Üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH VTK
  - Lisa 2.1 Mõttenoppe tulemused (*aruanne ja kaart*)
  - Lisa 2.2 Tajukaardid ja töötuba - *tulemused*
- Lisa 3. Alusanalüüs üldplaneeringule
- Lisa 4. Rohevõrgustiku alusanalüüs

## Koostajad

Üldplaneeringu eskiis koostati Sillamäe linna ning Skepast&Puhkim OÜ koostöös.

Üldplaneeringu kehtestaja on **Sillamäe Linnavolikogu**

Kesk 27, 40231 Sillamäe, +372 3925 700, e-post linnavalitsus@sillamae.ee

Üldplaneeringu koostaja on **Sillamäe Linnavalitsus**

Kesk 27, 40231 Sillamäe, +372 3925 700, e-post linnavalitsus@sillamae.ee

Üldplaneeringu ja mõjude hindamise sh KSH koostamise konsultant on **Skepast&Puhkim OÜ**

Laki põik 2, 12915 Tallinn, +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee

Sillamäe linna üldplaneeringu koostamise ja mõjude hindamise, sh KSH läbiviimise töörühm:

Nimi	Ametikoht
Tõnis Kalberg	Linnapea
Aleksei Stepanov	Aselinnapea
Vladimir Sokušev	ehitus- ja maakorralduse osakonna juhataja
Anatoli Špakovs	arhitekt-linnaplaneerija
Anneli Rants	Haridus- ja kultuuriosakonna juhataja
Arvo Sirel	linnamajandusosakonna juhataja
Alina Nevent	Keskkonnaspetsialist
Natalia Tšistjakova	Maakorraldaja
Larissa Kislitsõna	Linnamajanduse spetsialist
Larissa Lutsep	heakorraspetsialist
Irina Uljanova	ehitusjärelvalve insener

Skepast&Puhkim OÜ üldplaneeringu koostamise ja mõjude hindamise, sh KSH läbiviimise töörühm:

Nimi	Valdkonnad / teemad
Kairi Mänd	Planeerija, projektijuht
Ivan Gavrilov (perioodil 2022-2023)	Arhitekt-planeerija
Kati Kraavi	GIS-spetsialist, andmebaasid, joonised
Piret Kirs	Planeerija, rohevõrgustiku analüüs
Aide Kaar, keskkonnamõju hindamise litsents KMH0123	KSH juhtekspert ja projektijuht

Nimi	Valdkonnad / teemad
Marion Mets	Asjakohaste mõjude hindamise ekspert (sotsiaalmajanduslikud, kultuurilised mõjud)
Keskkonnaekspertid	Aide Kaar, Moonika Lipping, Raimo Pajula, Eike Riis

Konsultandi meeskonda on kaasatud ka Kajaja Acoustics OÜ meeskond müra ekspertidena.

KSH juhtekspert Aide Kaar vastab KeHJS-e § 34 lg 4 sätestatud nõuetele. Juhtekspert Aide Kaar ning ekspertid Raimo Pajula ja Eike Riis on Eesti Keskkonnamõju Hindajate Ühingu (KeMÜ)<sup>1</sup> liikmed ning lähtuvalt ühingu põhikirjast järgivad oma töös keskkonnamõju hindaja head tava<sup>2</sup>.

Üldplaneeringu koostamise ja mõjude hindamise sh KSH läbiviimise meeskonna koosseis võib töö käigus täieneda, lähtudes eelkõige üldplaneeringuga kavandatavatest tegevustest ja nendega kaasneva eeldatava mõju iseloomust.

#### Kasutatud lühendid

ÜP	üldplaneering
LSK	lähteseisukohad
VTK	väljatöötamise kavatsus
LMH	laiendatud mõjude hindamine
KSH	keskkonnamõju strateegiline hindamine
PlanS	planeerimisseadus

<sup>1</sup> KeMÜ on keskkonnamõju hindamisega tegelevate isikute vabatahtlik ühendus, mille eesmärk on keskkonnamõju hindamise (nii KMH kui ka KSH) süsteemi parendamine Eestis ja rahvusvaheliselt.

<sup>2</sup> <http://www.eaia.eu/kemu/heatava>

## Mõisted

ARENGUALA	suuremaid maakasutuse muudatusi võimaldavad alad, kuhu tulevikus soovitakse suunata uusi maakasutuse funktsioone. Valdavalt linnasiseselt vähekasutatud või kasutusest väljalangenud alad, mida on võimalik kompaktsetl siduda ülejäänud linnaruumiga ja millel on tugevad eeldused mitmekülgse ja kaasaegse linnaruumi tekkeks;
AVALIKU RUUMI KVALITEET	väljendub avaliku ruumi omadustes, mis muudavad selle atraktiivseks, tervislikuks, ligitõmbavaks, mitmekesiseks, kasutajasõbralikuks ja turvaliseks. Avalikku ruumi planeerides peab arvestama väga erinevate kasutajatega ning looma eeldused võimalikult mitmekesiste tegevuste jaoks;
AVALIK RUUM	on keskkond või koht, mis on piiranguteta ligipääsetav kõigile kasutajatele. See on oluline inimestevahelise suhtluse keskkond ning aitab kaasa kogukonnatunde tekkimisele ja olemasolule. Avalikuks ruumiks on näiteks väljak, külaplats, turg, kauplus, park, tänav, raamatukogu, matkarada jms;
HOONESTUSLAAD	piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil;
HALJASALA	kavakindlalt haljastatud maa-ala linnaruumis;
INIMMÕÕDE	planeerimises on inimese vajadustele keskenduv ruumilahenduse kavandamine, mille juures arvestatakse inimeste taju, liikumise, huvid ja käitumisega, ning elanikud on kaasatud oma elukeskkonna arendamisse. Inimmõõtmeline välisruum on kvaliteetne ja turvaline, soodustab jalgsi või rattaga liikumist, väärtustab ruumi sotsiaalseid ja kultuurilisi funktsioone ning soodustab kogukondlikku tegevust ja suhtlemist;
KAHANEMISEGA KOHANEV PLANEERIMINE	ruumiline planeerimine kahaneva elanikkonnaga piirkondades mille puhul on loobutud traditsioonilisest, kasvule orienteeritud planeerimisest. Selle asemel on suurem rõhk olemasolevate hoonete ja avaliku ruumi korrastamisel, kasutusest väljalangenud alade taaskasutusel, kohalike väärtuste (konkurentsivõimeline ettevõtlus, teadvustatud identiteet, ajalooline hoonestus, loodusväärtused) ja traditsioonide säilitamisele või taastamisele ning kohalike ressursside kasutamisele;
KONFLIKTALA	ala, kus samale territooriumile pretendeerivad kaks vastandlikku maakasutust (näiteks tootmine ja elamuala);
KORTERELAMU	on kolme või enama korteriga elamu, kus korteritesse pääseb üldjuhul sisse maja ühiskasutatavast koridorist või trepikojast, mis moodustab osa hoone suletud brutopinnast;
KRUNDI MINIMAALNE SUURUS	väikseima lubatud pindalaga maatükk, millele võib planeerida hoonestust;



LAUTER	paatide looduslik randumiskoht veekogu ääres. Lautri eripäraks on see, et sinna saab randuda ja vajadusel paati kuivale tõmmata, mitte silduda;
MAAKASUTUSE JUHTOTSTARVE	on maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna;
MAAKASUTUSE TOETAV OTSTARVE	on maakasutuse juhtotstarvet toetav või mitmekesistav otstarve, mis ei takista juhtotstarbe ellu viimist;
MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA	on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud hoonestusviisi, teede, haljastuse, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Ala ilme säilitamiseks on määratud tingimused, mis tulenevad piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast;
REKREATSIOONIALA	virgestusala, puhketegevusi võimaldav rajatud või looduslik ala;
ROHELINE VÕRGUSTIK	rohealasid siduv võrgustik, mis toetab elurikkust, aitab leevendada kliimamuutustega kaasnevaid mõjusid ning tagab inimesele rekreatsiooni ja puhkealade kättesaadavuse;
RIDAELAMU	on kolmest või enamast sarnasest küljest kokku ehitatud ja eraldi sissepääsudega elamuühikust (ehk ridaelamuboksist) koosnev elamu, mis võib paikneda mitmel kinnistul krundil;
PAADISILD	on rajatis, mis on ehitatud paatide jm veesõidukite teenindamiseks, sh vette laskmine, randumine, kinnitamine jm;
PERIMETRAALNE HOONESTUS	tänavajoonega paralleelne kvartaalne kinnine hoonestusviis;
LAHTINE HOONESTUS	hooned paiknevad üksteise suhtes vabalt ja jätavad majadevahelise ala avatuks, tegemata vahet hoone esi- ja tagaküljel;
SINIVÕRGUSTIK	ehk sinine võrgustik. Rohevõrgustiku koosseisu kuuluvad veeökosüsteemid ja nende kaldaalad, mis sisaldavad kõiki ökoloogiliselt toimivaid veekogusid. Veekogude kallaste/randade piirkonnad on sageli liigirikkad ja ühtlasi avalikkusele huvipakkuvad puhkealad;
ÜKSIKELAMU	ehk eramu, väikeelamu, pereelamu, individuaal elamu, ühepereelamu vms. Ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Siia alla kuuluvad ka taluelamud (sh rehielamud) ja endised suvilad, mis on kohandatud aastaringseks elamiseks;

## Sissejuhatus

Üldplaneering on üks kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu suunamise alusdokumente. Ruumiline planeerimine võimaldab kokku leppida maa-ala ruumilise arengu põhimõtetes ja tingimustes. Planeeringuga koostatakse planeeringuala kohta terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused.

Üldplaneeringu koostamise põhimõtted ja ülesanded sätestab *Planeerimisseadus*<sup>3</sup>. Üldplaneering annab ruumilise väljundi arengukavas seatud strateegilistele eesmärkidele. Kui arengukava vastab küsimustele miks ja mida, siis üldplaneeringu ülesandeks on vastata küsimustele, kus ja kuidas. Üldplaneeringuga on määratud tulevikku suunatud pikaajalised ruumilise arengu eesmärgid ja täpsemad tingimused, mille kaudu neid eesmärke ellu tuleb viia. Üldplaneeringus seatud kokkulepped ja reeglid on aluseks kohaliku omavalitsuse ruumiotsustele ning elanike ja ettevõtete tegevusele.

Üldplaneeringule annab sisendi samaaegselt läbi viidav laiendatud mõjude hindamine (LMH) sh keskkonnamõju strateegiline hindamine<sup>4</sup> (edaspidi KSH). Selle käigus analüüsitakse erinevaid keskkonna, sotsiaalseid, kultuurilisi ja majanduslikke aspekte üldplaneeringu koostamisel, et tagada linna jätkusuutlik ja tasakaalustatud ruumiline areng. Mõjude hindamise ettepanekud integreeritakse üldplaneeringu teemavaldkondadesse ning mõjude hindamise tulemusi arvestatakse maakasutus- ja ehitustingimuste jms põhimõtete väljatöötamisel. Mõjude hindamise aruanne on üldplaneeringu *lisa*.

Üldplaneering on koostatud asjakohaseid õigusakte, planeeringuid, strateegiaid, arengukavasid jms dokumente arvestades. Samuti on lahenduse aluseks hea planeerimise tava, üldplaneeringu lähteseisukohad (LSK), asutuste ja isikute põhjendatud seisukohad, kohalike elanike ettepanekud ning üldplaneeringu töögrupi ja kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsused.

---

<sup>3</sup> [Planeerimisseadus \(PlanS\)](#)

<sup>4</sup> Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (KeHJS) § 33 lg 1 p 2 alusel)

## 1. Üldplaneeringu vajadus ja eesmärk

Üldplaneeringu eesmärk on kogu Sillamäe linna territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Üldplaneering seab eesmärgiks ruumiliste eelduste loomise jätkusuutlikule ja turvalisele elukeskkonnale, mis arvestab kohalike eripärade ja väärtustega, kahaneva elanikkonnaga ja kaasaegsete lahendustega. Linna konkurentsivõime tõstmiseks tuleb kavandada tingimused ligitõmbava elu-, ettevõtlus- ja külastuskeskkonna loomiseks, kus olulisel kohal on kvaliteetne avalik ruum.<sup>5</sup> Linn peab olema avatud kõigile ja pakkuma valikuvõimalusi, olema ligipääsetav ja mugav. Linna planeerimine eeldab erinevate huvide ja vajadustega arvestamist ning nende koosmõju kompaktses ruumis. Üldplaneeringuga määratakse maakasutus- ja ehitustingimused, mis on detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste koostamise aluseks.

Sillamäe linna ruumilisel planeerimisel on arvestatud, et elukeskkonna teadlik planeerimine kahaneva asustuse tingimustes loob eeldusi elukeskkonna elujõulisuse tugevdamiseks. Kahanemisega kohanev planeerimine seab eesmärgiks, et elukeskkonna kvaliteedi ja majanduskeskkonna tugevdamine eeldab tegevuste ümberkorraldamist ja ressursside ruumilist koondamist. Sillamäe linna üldplaneeringu koostamisel on oluline rõhk linna linnaruumi tihendamisel ja kvaliteedi tõstmisel - olemasolevate hoonete ja avaliku ruumi korrastamisel, kasutusest väljalangenud alade taaskasutusel ja arengupotentsiaali realiseerimisel, kohalike väärtuste (konkurentsivõimeline ettevõtlus, teadvustatud identiteet, ajalooline hoonestus, loodusväärtused) ja traditsioonide säilitamisel või taastamisel ning kohalike ressursside kasutamisel.

Sillamäe linna üldplaneeringu koostamise vajadus on seotud järgmiste asjaoludega:

- Sillamäe linna üldplaneering on kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 26. septembri 2002. a määrusega nr 43/102-m „Sillamäe linna üldplaneeringu kehtestamine“. Kehtiva üldplaneeringu arvestusperiood on kuni aastani 2015 (Sillamäe linna üldplaneeringu seletuskiri „Üldsätted“);
- Kehtiva Sillamäe linna üldplaneeringu arvestusperiood on möödunud. Linna edasise ruumilise arengu kavandamiseks tuleb koostada uus planeering, mis tasakaalustatult arvestab ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve ning linnaarengu suundumusi ja vajadusi;
- 2006. aastal, 2014. aastal ja 2017. aastal tehtud Sillamäe linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemuste järgi tuleb üldplaneeringut osaliselt täpsustada või koostada uus üldplaneering<sup>6</sup>.

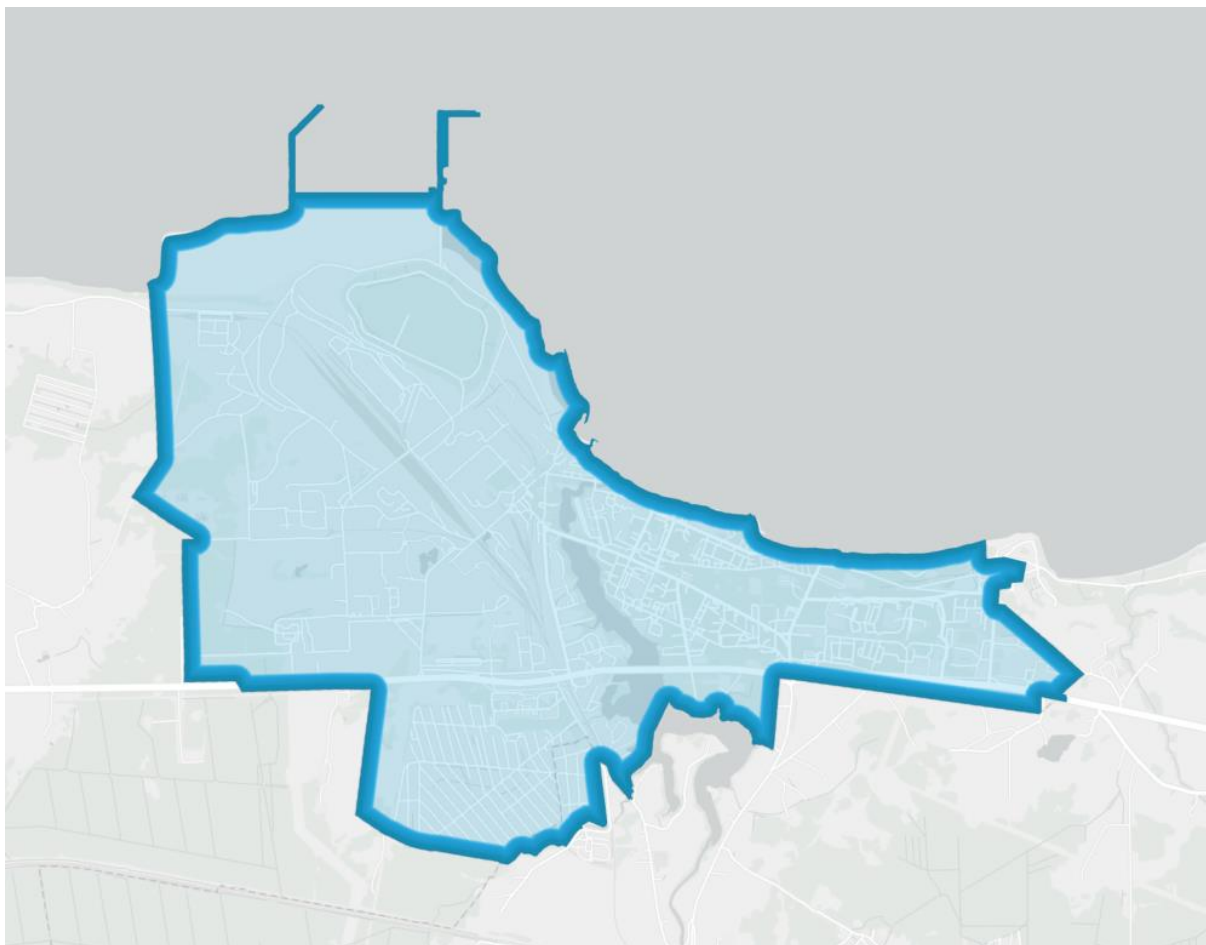
Planeeritav ala on **Sillamäe linna territoorium** – vt *joonis 1*

---

<sup>5</sup> Sillamäe linna arengukava aastateks 2021-2025.

<https://www.sillamae.ee/documents/1122926/21234891/Sillamae+linna+arengukava+2021-2025.pdf/56ba27b0-27bc-4a19-abe0-3c4bedde7a57>

<sup>6</sup> Sillamäe linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused: <https://www.sillamae.ee/planeeringute-ulevaatamise-tulemused>



**Joonis 1.** Planeeringuala vastab Sillamäe linna territooriumile

Üldplaneeringu koostamine võtab aluseks üldised valdkondlikud eesmärgid, mille täitmine toimub läbi planeerimisestades<sup>7</sup> toodud üldplaneeringu ülesannete lahendamise (vt *Lisa 2 ptk 4*) ja LS etapis sõnastatud arengueesmärgid. Üldplaneering on suunatud kohaliku elukeskkonna arendamisele ja lähtub üldplaneeringu ülesannete lahendamisel ennekõike Sillamäe linna omapärasest ja vajadustest. Üldplaneering seab Sillamäe linna ruumilise arengu eesmärgid järgnevas 15 aastaks, vajadusel ka pikemaks ajaks.

#### **Üldplaneeringu üldised eesmärgid:**

- Elukeskkonna elujõulisuse ja kvaliteedi tõstmine;
- Olemasolevale asustusstruktuurile toetuva kaasaegse ja valikuvõimalusi pakuva elu- ja ettevõtluskeskkonna kujundamine;
- Sillamäe linna ruumiliste väärtuste esile toomine ja kasutusvõimaluste parandamine;
- Elukeskkonna sh elamufondi ja avaliku ruumi kaasajastamine;

---

<sup>7</sup> Planeerimisestades § 75 Üldplaneeringu ülesanded

- Linna kompaktsuse säilitamine läbi tihendamise;
- Eelduste loomine kooli-, lasteaia- ja huvihariduse ja avalike teenuste paremaks kättesaadavuseks;
- Eelduste loomine mitmekülgse ja investeringuid soodustava töö- ja ettevõtluskeskkonna tekkeks;
- 1940.-1950. aastate ajaloolise linnasüdame miljööväärtuste säilitamine ja linnaruumi elavdamine;
- 1960.-1970. ja 1980. -1990. aastate hoonestusalade väärtustamine ja kaasajastamine;
- Sadama ja sellega piirneva tootmispiirkonna edasiarendamine ja laiendamine koos seda toetava taristuga;
- Looduslähedase linnakeskkonna säilitamine ja mitmekesiseid puhke- ja rekreatsiooni võimalusi pakkuva sidusa rohe- ja sinivõrgustiku kavandamine;
- Erinevaid liikumisviise toetava liikumiskeskonna arendamine;
- Ruumiliste eelduste loomine Sillamäe linna kui turismihtkoha arendamiseks.

## 2. Visioon ja arengupõhimõtted

Sillamäe linna visioon ja ruumilise arengu põhimõtted põhinevad linna strateegilistel dokumentidel, maakonnaplaneeringul ning üldplaneeringu koostamise käigus selgunud ruumilistel vajadustel.

Sillamäe linn on **tugeva identiteediga roheline mere- ja sadamalinn**, kus selgelt on tajutavad erineva ajajärguga terviklikud hoonestusalad, seda toetav kvaliteetne avalik ruum ning kaasaegne ja valikuvõimalusi pakkuv elu- ja ettevõtluskeskkond.

### 2.1. Planeeringulahenduse kujunemise võtmelemendid

Sillamäe linna areng on tugevalt seotud ajaloolise tekkelooga, kus mereäärne asukoht koos sadama ja kuurort- ning tööstuslinna miljöoga kujundab endiselt linna arengu olulist identiteeti.

Planeeringu lahenduse väljatöötamisel võeti aluseks Sillamäe linna asukohast tulenevad ruumilised eeldused ja olemasolevad väärtused ehk **ruumilised võtmelemendid** (vt joonis **Ruumilised võtmelemendid**).

#### MERE- JA JÕEÄÄRNE ASUKOHT

elukeskonna tugev seotus merega; linna paiknemine piki mereäärt ja tänavastruktuuri otsesihid võimaldavad luua sidusad ühendused merega; soodustab väikesadamate ja paadisadamate arendamist; mitmekesised puhke- ja rekreatsiooni ja turismi arendamise eeldused;

#### 1940.-1950. HOONESTUSALA

linna ajalooline süda ja tugev kultuuriline identiteet, millel on kõrge arhitektuurne väärtus; eeldus kujuneda elavaks ja atraktiivseks linnasüdameks kohalikele ja turistidele; vajadus säilitada väärtuslikku miljööd, korrastada hooneid ja avalikku ruumi, mitmekesistada funktsioone;

#### 1960.-1970. HOONESTUSALA

linna ajalooline hoonestusala, mis on osa linna identiteedist; vajadus korrastada ja kaasajastada elamufondi, ühiskondlikke hooneid ja väliruumi;

#### 1980. -1990. HOONESTUSALA

linna ajalooline hoonestusala, mis on osa linna identiteedist; vajadus säilitada hoonestusalale omane miljöö, korrastada ja kaasajastada elamufondi ning ühiskondlikke hooneid ja väliruumi;

#### KAUBASADAM JA TÖÖSTUSPIIRKOND

Sillamäe sadam on riikliku tähtsusega kaubasadam ja oluline reisisadam; sadamasse ja tööstuspiirkonda on koondunud linna aktiivsem majandustegevus ja suurimad tööandjad; oluline on sadama arengu jätkuv toetamine ja tööstuspiirkonna tihendamine ja edasise arengu võimaldamine;

#### REISISADAM JA VÄIKESADAM

Kaubavoogudele lisaks võimaldab Sillamäe sadam vastu võtta ka reisilaevu. Mereline asukoht soodustab nii reisisadama, jahisadama ja paadisadama arendamist ja integreerimist

	linnaliste maakasutuse funktsioonide, tänavavõrgu ja avaliku mereääre kasutusega sh promenaadiga;
VÄLJAKUJUNENUD ÄRIFUNKTSIOONIGA KESKUSALA	linna keskele ja peatänavate Kesk ja I. Pavlovi sõlmpunkti koondunud äri- ja kaubandusala on väljakujunenud ärikeskus; ala paikneb elupiirkondade vahel, mis loob alale head eeldused ligipääsuks jalgsi ja rattaga ning elavdab linna peatänavat Kesk/Viru tänavat; vajadus tugevdada ala keskusala potentsiaali ja avaliku ruumi kvaliteeti;
PERSPEKTIIVSED ARENDUSALAD	linnas on mitmeid hoonestamata või alakasutusega alasid, millel on asukohast tulenevalt hea arenduspotentsiaal – loovad täiendavaid võimalusi kaasaegse elamufondi (era- ja ridaelamud, kortermajad) ja ettevõtlusalade, puhkealade kavandamiseks sh turismiga seotud teenuste ja väikesadamate arendamiseks;
AIANDUSÜHISTUD	linna lõunaosas teisel pool Tallinn-Narva mnt on välja kujunenud ulatuslik suvilate- ja aiandusühistute piirkond; ala on osaliselt kasutuses ka aastaringse elamisena; vajadus kasutusvõimaluste mitmekesistamiseks ja ühtsete ehitustingimuste järele;
MITMEKESINE ROHE- JA SINIVÖRK	rohealade, parkide ja veekogude rohkus loob head eeldused looduslähedasele linnakeskkonnale; võimaldab luua erinevaid puhke- ja ajaveetmise võimalusi;
KESK JA VIRU TÄNAV	linna kõiki elumupiirkondi ühendav peatänav telg võimaldab aktiveerida avalikku ruumi ja kaubandust ning luua head võimalused jalgsi- ja rattaga liiklemiseks;
KLINT	kogu linna läbiv jõuline maastikuelement on tugeva identiteediga linnaruumiline element, mis nõuab suuremat tähelepanu liikumiskeskonna planeerimisel ning omaette maastikulise väärtusena esile toomist;
SÕTKE JÕGI JA PAISJÄRV	ruumiline puhver ja üleminekuala tööstus- ja elumupiirkonna vahel; puhkepotentsiaaliga kaldaalad tuleb arendada rekreatsioonialadeks;
L. TOLSTOI TÄNAV	oluline telg sadama- ja tootmismaade teenindamiseks ja sellega seotud transpordivoogude sh ohtlike veoste ümbersuunamiseks linnakeskusest; perspektiivne ühendustee ligipääsuks kaubasadama ja linnapromenaadi vahelisele arendusalale;
TALLINNA MAANTEE JA VAIVARA RONGIPEATUS	linna läbivad maanteed loovad head ligipääsud linnale ja ühendusi maakonna teiste keskustega; maanteest lõunas paiknevate piirkondade arendamisel on oluline rõhk ligipääsudel üle maantee; vajadus integreerida Vaivara rongipeatus paremini Sillamäe linnaga.

## 2.2 Sillamäe linna arengupõhimõtted

Ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel arvestati nii kohaliku omavalitsuse ruumiliste vajaduste kui maakonna ruumilise arengu suundumustega, arvestades seejuures kohalikku omapära ja tulevikku väljavaateid.

Üldplaneeringu lahenduse koostamisel on lähtutud järgmistest Sillamäe linna arengupõhimõtetest:

### **Säilib väljakujunenud asustusstruktuur**

- *Kontsentreeritud maakasutus* – maakasutuse suunamine lähtub tihendamise printsiibist ja vajadusest säilitada linnaruumiline kompaktsus ja funktsionaalne mitmekesisus;
- Elu- ja tööstustsoon on omavahel selgelt ruumiliselt eraldatud, et ära hoida maakasutuslikke konflikte ja leevendada negatiivseid keskkonnahäiringuid;
- Soodustada tuleb elukeskkonna ja linnasüdame elavdamist ning tööstuspiirkonna ja sadama edasist arengut;
- Uue hoonestuse rajamisel on prioriteetne olemasolevate hoonestusalade tihendamine, eelistades selleks kasutusest välja langenud varem hoonestatud alasid, amortiseerunud või tühjuna seisvaid hooneid;
- Vältitud on hoonestusalade laiali valgumist aladele, kus puuduvad head eeldused elukeskkonnale nagu puudub taristu, esinevad keskkonnahäiringud (müra, õhusaaste, suurõnnetusohuga ettevõtete lähedus);
- Erinevatest ajaperioodidest säilinud terviklikud hoonestusalad säilitavad oma miljöö, sellele omase üldise hoonestusstruktuuri ja linnaruumi väärtused.

### **Linna areng kohaneb kahanemisega**

- *Maa-alade planeerimisel on eelistatud ressursisäästlik lähenemine* – olemasoleva ehitatud keskkonna sees leitakse alakasutatud maa-aladele ja hoonetele uus kasutusviis ning kasutatakse olemasolevaid taristu võimalusi;
- *Hoonestus on elujõuline ja atraktiivne* – oluline on hoonefondi kaasajastamine, et vältida ruumikvaliteedi langust ja mahajäetust. Amortiseerunud ja ruumi sobimatud hooned võib lammutada ja asendada need kaasaegse hoone või kvaliteetse avaliku ruumiga;
- *Linnaruumiline kvaliteet paraneb* – Funktsioonide ja hoonete asendamine peab toimuma alati paralleelselt elukeskkonna kvaliteedi parandamisega – tekivad kaasaegsemad eluruumid, atraktiivsem avalik ruum, mitmekesisem teenuste, tegevusvõimaluste ja töökohtade valik;
- *Rohe- ja sinitaristu tähtsus suureneb* – erinevad alad on omavahel paremini seotud rohealadega ning paraneb ligipääs veekogude äärde;
- Uuenduslike kasutusviiside leidmine kasutusest väljalangenud maa-aladele;
- *Uuenev elamufond* – Paraneb kaasaegse ja mitmekülgse elamufondi kättesaadavus – kavandatakse uusi väikeelamu- ja korterelamu maa-alasid ning renoveeritakse olemasolevat elamufondi;
- *Kaasaegsed ja hästi ligipääsetavad avalikud hooned* – paremad tingimused kooli-, lasteaia- ja huvihariduse ja avalike teenuste paremaks kättesaadavuseks läbi uute hoonestusalade kavandamise, olemasolevate ümberkujundamise ja kaasajastamise ning ligipääsude ja avaliku ruumi kasutusvõimaluste parandamise.

### **Sadama areng ja ettevõtluskeskkond**

- *Jätkub sadama areng* – Sadama ja sellega piirneva tootmispiirkonna edasi arendamine ja laiendamine koos seda toetava taristuga;



- *Tootmisalade paindlikkus*- Tööstusalade sh sadama arendamiseks tuleb tagada vajalik paindlikkus läbi vajalike maa-alade kättesaadavuse, puhveralade, et vältida konflikte teiste maakasutustega ;
- *Multifunktsionaalsus* – ühe hoone, rajatise või maa-ala kasutamine erinevatel otstarvetel, et tõsta ala kasutusefektiivsust ja soodustada säästlikku ressursikasutust;
- *Kaasaegne ja mitmekesine ettevõtluskeskkond* – Eelduste loomine mitmekülgse ja investeeringuid soodustava töö- ja ettevõtluskeskkonna tekkeks läbi paindliku maakasutuse (segafunktsioon), uute äri- sh turismiarengut toetavate hoonete ja hoonestusalade kavandamise, toetava taristu ja avaliku ruumi loomise;
- Näha ette võimalused paadi- ja jahisadamate rajamiseks, et Sillamäest kujundada täisvääruslik merelinn.

### **Mitmekülgne liikumiskeskond**

- *8-80 printsiip* - Turvaline peab olema liikuda linnatänavail nii 8- kui ka 80-aastaselt. Tagada tuleb ohutud ja mugavad liikumisvõimalused kõikidele kasutajagruppidele, sh erivajadustega inimestele. Pöörata tähelepanu universaalse disainiga lahendustele;
- *Tänavavõrk toetab erinevaid liikumisviise* – soodustatud on säästvad liikumisviisid, kus prioriteediks on jalg- ja rattaliiklus, ühistransport ning nende koostoime;
- *Tänavaliigitus arvestab tänava kasutusotstarbeid* – iga teel ja tänaval on oma funktsioon ja kohaväärtus, funktsioonist tulenevalt erinevad kiirused, erinevate liikumisviiside ruumijaotus ning kvaliteedi nõuded;
- *Avalikult ligipääsetav mereäär ja kallasrada* – oluline on mitmekesiste liikumisvõimaluste edendamine ning juurdepääsude tagamine rannikule ja kallasrajale.

### **Väärtused**

- *Säilivad linna rohealad* – tagatud on looduslähedase linnakeskkonna säilitamine ja mitmekesiseid puhke- ja rekreatsiooni võimalusi pakkuv sidus rohe- ja sinivõrgustik;
- *Miljööväärtuslik hoonestusala* - oluline on 1940.-1950. aastate ajaloolise linnasüdame miljööväärtuste säilitamine ja linnaruumi elavdamine;
- *Aktiivne puhke- ja turismi sihtkoht* – loodud on ruumilise eeldused Sillamäe linna kui aktiivse ja mitmekülgse puhke- ja turismi sihtkoha arendamiseks.

### 3. Maakasutus- ja ehitustingimused

Maakasutuse kavandamisel on kohalikul omavalitsusel lai kaalutlusruum – tegevuste kavandamisel tuleb hinnata iga tegevuse sobivust kavandatud asukohta, arvestades väljakujunenud hoonestust, piirkonnas kehtivaid väärtuseid ja piiranguid. Maakasutuse määramise aluseks on Sillamäe linna ruumilise arengu põhimõtted ja eesmärgid (vt *ptk 2.2*). Maakasutus peab olema vastutustundlik – arvestama kõigi ühiskonnaliikmete huve ja toetama keskkondlikku jätkusuutlikust.

Üldplaneeringuga antakse määratletud alale maakasutuse juhtotstarve, mis määrab selle ala tulevase kasutamise põhisuuna. Juhtotstarbe määramisel on tegemist perspektiivse maakasutusega, millega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Olemasolevat maakasutust saab jätkata seni, kuni omanik olulisi ehituslikke või ruumilisi muudatusi ellu viia ei soovi. Maakasutuse juhtotstarve tähendab, et kogu tegevus määratletud piirkonnas on allutatud otstarbest tulenevatele eesmärkidele ja tingimustele, kuid piirkonnas on võimalikud ka määratud juhtotstarbega haakuvad ja seda toetavad otstarbed. Määratud piirkonnaks on üldplaneeringu põhijoonisel kujutatud kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematult kaetud ala. Erandina omavalitsuse kaalutlusotsusena käsitletav osa võib olla osakaal katastriüksusest või ka iseseisev katastriüksus üldplaneeringus kujutatud ruumiliselt tervikliku piirkonna sees. Kaalutlusotsuse tegemisel tuleb tagada kavandatava ehitise sobivus keskkonda nii oma mahult kui otstarbelt, et ehitisest tulenev mõju ei halvendaks ümbritsevat keskkonda ning ehitisele oleks tagatud juurdepääs ja tehnovõrkudega ühendatus.

Võimalikud toetavad otstarbed on loetletud juhtotstarbe liigi kirjelduse juures (juhul kui selle määramine on otstarbekas). Toetava otstarbe lubamine piirkonda ja selle osakaal juhtotstarbest on linnavalitsuse või linnavolikogu igakordne kaalutlusotsus, kui juhtotstarbe liigi või alaliigi kirjelduse juures ei ole märgitud teisiti.

#### Üldised tingimused

- Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve on aluseks detailplaneeringute koostamisele, projekteerimistingimustele, üldiste ehitustingimuste, sh arhitektuurinõuete, ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel ehitise kasutamise otstarvete määramisele ning krundi kasutamise sihtotstarbe muutmisele juhul, kui muutmisega ei kaasne ehitustegevust;
- Juhtotstarvet toetav otstarve võib olla aluseks krundi kasutamise sihtotstarbe osakaalule või ka iseseiseva krundi kasutamise sihtotstarbele üldplaneeringus kujutatud juhtiva otstarbega ala sees. Toetav juhtotstarve on lubatud, kui:
  - see ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolmu, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms);
  - toetava juhtotstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga;
  - krundil on võimalik lahendada toetava juhtotstarbega kaasnev parkimisvajadus ja normikohane haljastus;
  - piirkonda jäävate, kuid seda teenindavate teede, tänavate, liiklusrajatiste ja tehnorajatiste/hoonete katastriüksuse sihtotstarve on samuti juhtotstarvet toetav otstarve ning selle määramine või säilitamine ei ole maakasutuse juhtotstarbe muutmine;
- Uue hoone kavandamisel tuleb arvestada selle asukohast tulenevate väärtuste ja piirangute, lähiala planeeringute ja projektidega ning see peab moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt;

- Ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine tee kaitsevööndisse on põhjendatud liiklusseaduse mõistes asula liikluskeskkonnas ja olemasoleva hoonestusjoone olemasolul või hoonestusjoone pikendamisel. Nendel juhtudel on oluline, et arendaja ja/või tulevane omanik arvestaks liiklusest tuleneva müra ja teiste häiringute (õhusaaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga ja vajadusel tagaks leevendavate meetmetega nõuetele vastavad keskkonnatingimused;
- Detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualast tulenevate maakasutuse piirangutega<sup>8</sup>;
- Uue hoone kavandamisel, olemasoleva hoone laiendamisel/rekonstrueerimisel tuleb rajatav hoonemaht ja hoonelaad sobitada ümbritsevasse keskkonda. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi või sobitada uus hoone olemasolevat keskkonda ja väärtuslikku miljööd arvestavalt. Uus hoone ei tohi domineerida ega vähendada olemasoleva ruumilise keskkonna terviklikkust;
- Üldplaneeringus sätestatud üldistele maakasutus- ja ehitustingimustele peavad vastama ka ehitised, mille kohta ei ole nõutav ehitusteatis või ehitusluba. Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga väikeehitis ei tohi paikneda eespool tänava ehitusjoont. Ehitamine naaberkinnistu piirile lähemale kui 5 m on lubatud ainult naabri kirjalikul nõusolekul ning ehitustegevusest tuleb teavitada linnavalitsust;
- Krundi suurus, kuju ja juurdepääs peab toetama ja võimaldama krundi maakasutuse kohast kasutamist. Väljakujunenud krundistruktuuriga piirkondades jälgitakse uute kruntide moodustamisel olemasoleva struktuuri põhimõtteid;
- Kruntide moodustamisel tuleb määrata krundile lihtne ja selge kuju, vältides kiilusid, ribasid ja pikki kitsaid juurdepääse;
- Hoone tänavapoolne külg peab võimaldama aktiivset kasutust tänava poolt, et elavdada ja mitmekesistada tänavaruumi;
- Linnalise keskkonna (väljaspool tööstuspiirkonda) planeerimisel tuleb tagada inimhõõtmeline ja sidus avalik ruum, mis arvestab kvaliteetse ruumi põhimõtetega<sup>9</sup>;
- Moodustavale krundile tuleb üldjuhul tagada otsene juurdepääs avalikult tänavalt, s.t krundi piiril peab olema ühisosa tänava piiriga. Krundi tänavapoolne piir peab olema mõistliku pikkusega, arvestades väljakujunenud struktuuri. Riigiteelt täiendava ligipääsu kavandamine moodustatavale krundile ei ole lubatud, kuna riigiteel on ristumiskohtade arv piiratud. Maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs tagada riigiteelt seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt;
- Elamupiirkondade väljaarendamisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga;
- Krundi haljastuse hulka loetakse ka mänguväljakud ja jalgteed ning muud välipuhkust võimaldavad rajatised. Krundi haljastuse osakaalu määramisel ei loeta haljastuse hulka kitsaid siile krundi piiril, kraavi servi, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms;
- Et tagada elamisväärne keskkond, tuleb mängu- ja puhkealad kavandada päikselisemasse õueala osasse, parkimine ja prügimajandus varjulisemasse külge. Vähemalt üks hoone

<sup>8</sup> Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine, Päästeameti juhend detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste koostamiseks.

<sup>9</sup> [Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted /Ruumilooe ekspertrühm](#)

akendega külg tuleb hoida sõidukite vaba (ka tänav, parkla). Kõik hoone toimimiseks vajalik, sh haljastus, peab mahtuma krundile;

- Linnal on igakordse kaalutusotsusena õigus lubada mitteeluruumide ehitamist korteriteks ning korterelamu ehitamist või olemasoleva hoone ümberehitamist korterelamuks ilma parkimiskoha vajaduseta;
- Väiksemad krundid võib moodustada alajaamade, pumplate ja teiste tehnorajatiste jaoks ilma detailplaneeringut koostamata;
- Tehnorajatiste kavandamisel peavad tehnorajatistest tulenevad piirangud jääma tehnorajatise aluse katastriüksuse piiresse, välja arvatud juhul, kui selleks on naaberkinnistu omaniku nõusolek või vajalik keskkonnaluba;
- Hoonetele paigaldatav reklaam ja muu info peab olema lahendatud hoone projektiga või olema kooskõlastatud eraldi linnavalitsusega;
- Teede, hoonete, puhkealade jms lähedusse planeeritavate mastide kaugus läheduses asuvast objektist peab olema vähemalt võrdne selle posti või masti kõrgusega;
- Rannal ja kaldal toimuva ehitustegevusega kaasnevat mõju lähtuvalt ranna ja kalda kaitse eesmärgist tuleb igakordselt hinnata vastava loamenetluse või detailplaneeringu koostamise käigus.

### 3.1. Maakasutuse juhtotstarbed

#### 3.1.1. Korterelamu maa-ala (EK)

	<b>JUHTOTSTARVE</b>	<b>TOETAV OTSTARVE, 25%</b> hoonestatava maa-ala hoonestuse brutopinnast	<b>EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE</b>
	Korterelamu maa-ala	Ärihoone maa-ala Ühiskondliku hoone maa-ala Puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala Haljasala ja parkmetsa maa-ala Parkimisehitise maa-ala	kolme või enama korteriga elamu

**Korterelamu maa-ala (EK)** on kolme või enama korteriga korterelamute ehitamiseks kasutatav maa-ala. Alale võib kavandada elamupiirkonna esmaseks teenindamiseks vajalikke äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid ehitisi ja rajatisi.

#### Üldised tingimused:

- Toetava juhtotstarbe jaoks võib moodustada iseseisva krundi üldplaneeringus kujutatud juhtotstarbega ala sees;

- Korterehamute kavandamisel või olemasoleva laiendamisel peab katastriüksusele mahtuma üldjuhul hoonet teenindav jäätmemajandus, parkimine (sh jalgratastele), mänguväljak, haljasala jms vajalikud objektid ja rajatised;
- Uue korterelamu kavandamisel tuleb sõidukite parkimine eelistatult lahendada krundisiseselt ning osaliselt hoone mahus. Uute hoonete kavandamisel tuleb ette näha ka jalgrataste ja kergliikurite parkimisvõimalused. Parkimise kavandamisel poolkorrusele järgida, et see oleks varjestatud läbi haljastuslike ja ehituslikke võtete (nt puitvõred);
- Kõik hooned peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumisraskustega inimestele ning eriotstarbelistele sõidukitele ja tehnikale, jalgteede ja rattateede ühendatus peab olema tagatud kuni lähimate ühistranspordi peatusteni;
- Enam kui 2 ha suuruse korterelamu maa-alade planeerimisel on linnal õigus nõuda vähemalt 10% ulatuses planeeritavast maast piirkonda teenindavaks haljasalaks;
- Uute kortermajade kavandamisel tuleb soodustada poolavalike hoovialade teket, sh sidudes uued kortermajad väljakujunenud liikumisradadega ja kohalike puhkealadega;
- Rohelise võrgustiku toimimiseks peab haljastatud ala üldjuhul olema vähemalt 40% krundi või kvartali (kui kvartalis moodustub ühine avalik või poolavalik roheala) pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab üldjuhul olema vähemalt 25%. Elamute kavandamisel peab krundi haljastatav osa üldjuhul olema suurem kui kõvakattega ala. Hoonete alune maapealne pind ei kuulu kõvakattega ala haljastatava ala sisse;
- Uue korterelamu kavandamisel tuleb jätta piisav kaugus naabrusesse jääva elamu vahele, et tagada privaatsus, päevavalgus hoonetes;
- Kortermajade ümber pole piirete rajamine lubatud (v.a olemasolevast miljööst tulenevad eripärad, lastemänguväljak, koerte jalutamise plats, jäätmekogumiskohad jm);
- Hoone teenindamiseks kavandatavad trepid ja pandused ei tohi reeglina asuda tänavamaal. Samuti ei tohi väravad avaneda tänavamaale selliselt, et see takistab pikisuunalist liiklust (sh kergliiklust).

### 3.1.2. Väikeelamu maa-ala (EV)


	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE, 25% hoonestatava maa-ala hoonestuse brutopinnast	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Väikeelamu maa-ala	Ärihoone maa-ala Ühiskondliku hoone maa-ala Puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala Haljasala ja parkmetsa maa-ala Aianduse maa-ala	üksikelamu ridaelamu kaksikelamu suvila või aiamaa

**Väikeelamu maa-ala** on üksikelamu, rida- või kaksikelamu, suvila või aiamaa ehitamiseks ette nähtud maa-ala. Väikeelamu maa-alal on lubatud erandina kolme ja enama korteriga elamu ehitamine juhul, kui hoone sobitub piirkonna hoonestuslaadiga ning täidetud on üldplaneeringuga määratud nõuded parkimise ja haljastuse kohta. Väikeelamumaale võib lisaks kavandada abihooneid, garaaže või aianduskrunte. Alale võib kavandada elamupiirkonna esmaseks teenindamiseks vajalikke äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid ehitisi.

### Üldised tingimused:

- Toetavate otstarvete kavandamisel peab arvestama, et see ei tohi häirida piirkonna peamise otstarbe ehk väikeelamu maa-ala toimimist. Toetava otstarbe häiringud elanike tervisele ja heaolule ning ruumile, sh suurenevad transpordivood, müra jms peavad olema väheolulised;
- Juurdepääsude kavandamisel tuleb esmajärjekorras leida võimalus kasutada olemasolevaid teid ja taristut;
- Parkimine tuleb lahendada üldjuhul omal kinnistul;
- Enam kui 2 ha suuruse väikeelamu maa-ala elamukruntideks jagamisel on linnal õigus nõuda vähemalt 10% ulatuses planeeritavast maast piirkonda teenindavaks haljasalaks;
- Uute elamupiirkondade väljaarendamisel tuleb need siduda olemaoslevate jalg- ja jalgrattateede võrgustikuga;
- Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala asub reoveekogumisalal;
- Hoone teenindamiseks kavandatavad trepid ja pandused ei tohi reeglina asuda tänavamaal. Samuti ei tohi väravad avaneda tänavamaale selliselt, et see takistab pikisuunalist liiklust (sh kergliiklust).

### 3.1.3. Väikeelamu ja aianduse maa-ala (EV/AM)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE, 25% hoonestatava maa-ala hoonestuse brutopinnast	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Väikeelamu ja aianduse maa-ala	Ärihoone maa-ala Ühiskondliku hoone maa-ala Haljasala ja parkmetsa maa-ala Parkimisehitise maa-ala	üksikelamu suvila aiamaja

**Väikeelamu ja aianduse maa-ala** on üksikelamu, suvila või aiamaja ehitamiseks ja põllumajandussaaduste oma tarbeks kasvatamiseks ette nähtud maa-ala. Alale võib kavandada elupiirkonda ja aiandusmaa esmaseks teenindamiseks vajalikke ärihooneid. Väikeelamu ja aianduse maa-ala on määratud linna aiandusühistutele, kus linna areng näeb ette nii aiandustegevuse jätkumist kui võimalust aastaringseks elamiseks. Täpsemad ehitustingimused aiandusühistute piirkonna kohta on toodud *ptk 3.3.5*.

#### Üldised tingimused:

- Arvestades arengusuunda, et üldplaneeringuga kavandatud maakasutus võimaldab aianduskrunte võtta kasutusele aastaringseks elamiseks, on pikas perspektiivis alale mõistlik ette näha ühtsed vee- ja kanalisatsioonivõrgud;
- Elamualadele tuleb tagada nõuetekohane juurdepääs päästeautodele;
- Jäätmete liigiti kogumise suurendamiseks aiandusühistute piirkonnas tuleb kaaluda kokkukandepunktide rajamist.

Üksikelamu kavandamiseks aiandusühistute piirkonda tuleb lähtuda ehitustingimustest *ptk 3.3.5*.

#### 3.1.4. Segafunktsiooni maa-ala (S)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Ärihoone maa-ala Korterelamu maa-ala Ühiskondliku hoone maa-ala Puhke- , spordi ja kultuurirajatiste maa-ala Haljasala- ja parkmetsa maa-ala Parkimisehitise maa-ala	Segafunktsiooni maa-ala juhtotstarbeid võib omavahel kombineerida.	Vt lubatud juhtotstarvete <i>Maakasutuse juhtotstarvete ptk</i>

**Segafunktsiooniga maa-ala** on paindlikuma maakasutusega ala, kuhu võib kavandada korterelamuid, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikke hooned, puhkealasid ning teid ja väljakuid.

Arengualadel on segafunktsiooniga maa-alale tulenevalt asukoha eripärast määratud täiendavad tingimused (*vt ptk 3.2*).

#### Üldised tingimused:

- Segafunktsiooniga alale ei ole lubatud kavandada tootmis- ja laohooneid (*vt erisusi arengualadel ptk 3.2*), hoidlaid, põllumajanduse-, puidu ladustamise ja töötlemise hooneid, sest neid tegevusi ei ole häiriva mõju tõttu võimalik teiste otstarvetega kombineerida;
- Uute hoonete rajamisel lähtuda ümbritsevate hoonete mahtudest ning tagada sujuv üleminek või sobivus piirkonda;
- Hoone kavandamisel tagada seda ümbritseval alal kvaliteetne ja hästi toimiv inimmõõtmeline avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruum jm;
- Uue avaliku funktsiooniga hoone kavandamisel kaaluda parima arhitektuurilahenduse leidmiseks *arhitektuurikonkursi läbiviimist*;

- Segafunktsiooniga maa-alade kavandamisel tuleb arvestada selle kättesaadavusega kasutajatele läbi erinevate liikumisviiside (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada tuleb lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.

### 3.1.5. Ärihoone maa-ala (Ä)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE, 25% hoonestatava maa-ala hoonestuse brutopinnast	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Ärihoone maa-ala	Ühiskondliku hoone maa-ala Haljasala ja parkmetsa maa-ala Puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala Parkimisehitise maa-ala	büroo ja administratiivhooned kaubandus- ja teenindushooned jaekaubandushooned hulgikaubandushooned teenindushooned majutushooned meelelahutushooned spordihooned väiketootmishooned

**Ärihoone maa-ala** on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo- või majutushoone ja äri eesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaahoolekande-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, linnakeskkonda sobiva tootmisettevõtte hoone maa-ala.

#### Ärihoone maa-ala on lubatud:

- Büroohooned;
- Kaubandushooned: kaubanduskeskus, poed, kiosk, turu- või näitusehall, muu kaubandushoone.
- Majutushooned: hotell, motell, külalistemaja, puhkeküla või puhkelaagri majutushoone, hostel, muu lühiajalise majutuse hoone;
- Toitlustushooned: restoran, kohvik, baar, söökla, muu toitlustushoone;
- Teenindushooned: ilu- ja isikuteenuste-, sõidukite teeninduse-, muu teenindushoone;
- Meelelahutushooned: teater, kino, kontserdi- ja universaalsaalide-, klubi, rahvamaja, tantsusaal, diskoteek, ööklubi, kasiino, muu meelelahutushoone.
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone;
- Väiketootmishooned, mis ei põhjusta naaberladele häiringuid (sh müra, transpordivood, välisõhu saastamine, lõhnaärritused).



**Üldised tingimused:**

- Ärihoonete planeerimisel avalikult kasutatava tänava äärde tuleb hoone paigutada üldjuhul piki telge paralleelselt tänavaga. Võimalusel peavad hoonete peasissepääsud avanema tänavale, et suurendada tänavate turvalisust ja elavdada tänavaruumi;
- Hoone teenindamiseks kavandatavad trepid ja pandused ei tohi reeglina asuda tänavamaal. Samuti ei tohi väravad avaneda tänavamaale, selliselt, et see takistab pikisuunalist liiklust (sh kergliiklust);
- Uute hoonete rajamisel lähtuda ümbritsevate hoonete mahtudest ning tagada sujuv üleminek või sobivus piirkonda;
- Hoone kavandamisel tagada seda ümbritseval alal kvaliteetne ja hästi toimiv inimõõtmeline avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruum jm;
- Parkimine tuleb lahendada üldjuhul omal kinnistul;
- Haljastuse osakaal krundi pindalast peab olema vähemalt 40%, sh kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast on 10%. Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) peavad välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused);
- Pavlovi ja Kesk tänava ärikeskuse maa-alal kaaluda arhitektuuri ja linnaruumi konkursi läbiviimist, et luua linnakeskusele terviklik ja nüüdisaegne lahendus arhitektuurselt ning kvaliteetse ja inimsõbraliku avalik ruumiga;
- Keskkonnahäiringuid (õhusaastet, müra, ja vibratsiooni ning ohtu suurendav) põhjustav äritegevus kavandada väljapoole kompaktse hoonestusega piirkondi ning elamutest, ühiskondlikest hoonetest, tervishoiuasutustest, laste- ja õppeasutustest ning rekreatiivsetest tegevustest piisavasse kaugusesse;
- Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, häiringute vms eest, on soovitatav jätta piisava laiusega puhverala (nt haljasriba) või rajada häiringu levikut takistav piire;
- Kaubandushoone laadimis- ja jäätmekäitlusalad peavad olema avalikust ruumist mitternähtaval asukohal;
- Müratekitavad tegevused (kauba laadimine, ja müra tekitavad seadmed), mille lähedusse jääb elamualasid või ühiskondlikke objekte, tuleb tegevus teostada nende suhtes teisel pool ärihoonet, et suunata müra pigem ala sisse.

### 3.1.6. Ühiskondliku hoone maa-ala (ÜH)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE, 15% hoonestatava maa-ala hoonestuse brutopinnast	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Ühiskondliku hoone maa-ala	Ärihoone maa-ala Puhke-, spordi- ja kultuurirajaiste maa-ala Haljasala ja parkmetsa maa-ala	haridus- ja teadushooned muuseumi- ja raamatukoguhooned haiglad ja muud ravihooned hoolekandenasutused kohaliku omavalitsuse või riigiasutuse büroo- ja administratiivhoone spordihooned ühisalamud kultus- ja tavandihooned päästeteenistuse hoone

**Ühiskondliku hoone maa-ala** on ühiskondliku hoone ehitamiseks mõeldud maa-ala. Ühiskondliku hoone maa-ala (ÜH) on määratud suurematele olemasolevatele ühiskondlikele hoonetele, mis säilitatakse avalikus kasutuses ka lähitulevikus ning kuhu on vajalik reserveerida tulevikuks suurem maa-ala ühiskondlike hoonete rajamiseks.

#### Ühiskondliku hoone maa-alal on lubatud:

- Hoolekandenasutuse hooned: päevakeskus, tugikodu, varjupaik, lastekodu, noortekodu, üldhooldekodu, koolkodu, sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus, erihooldekodu või muu hoolekandenasutus;
- Ühisalamud üliõpilastele või õpilastele jt sotsiaalsetele gruppidele;
- Muuseum, kunstigalerii, raamatukogu, arhiiv, rahvamaja;
- Haridus- ja teadushooned: koolieelne lasteasutus (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool), põhikooli- või gümnaasiumi-, kutseõppeasutuse-, ülikooli-, rakenduskõrgkooli õppehoone, teadus- ja metoodikaasutuse hoone, muu haridus- või teadushoone;
- Haiglad ja muud ravihooned: haigla, ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, sanatoorium, spaa, veterinaarkliinik, muu tervishoiuhoone;
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone;
- Kultus- ja tavandihooned: kirik, katedraal, mošee, sünagoog, palvemaja, kabel või muu kultushoone, krematoorium;
- Kohaliku omavalitsuse või riigiasutuse büroo- ja administratiivhoone;
- Muid piirkonda teenindavad ning sinna sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised.

### Üldised tingimused:

- Hoone kavandamisel tagada seda ümbritseval alal kvaliteetne ja hästi toimiv inimhõõtmeline avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruum jm<sup>10</sup>. Haridus ja huviharidusasutused peavad olema esmajärjekorras ühendatud sidusasse jalg- ja rattateede võrku ja olema varustatud rattaparklatega;
- Haridus- ja huviharidusasutused tuleb kavandada piisavasse kaugusesse olulise ruumilise mõjuga ehitistest. Koolid peavad olema varustatud spordirajatiste ning puhke- ja mänguväljakutega;
- Haljastuse osakaal krundi pindalast peab olema vähemalt 40%, sh. kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast on 20%. Linnavalitsus võib põhjendatud juhul kaalutlusotsustusega haljastuse osakaalu vähendada, arvestades ehituslikku ja krundi eripära ning võimalusi;
- Kõik objektid peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumisraskustega inimestele, jalgteede ja rattateede ühendatus peab olema tagatud kuni lähimate ühistranspordi peatusteni. Kruntide avalikult kasutatavad osad peavad olema nõuetekohaselt valgustatud ja prügiurnidega varustatud. Kogu krundi kujundus ja haljastus peab olema kooskõlas krundi otstarbega. Haljastus peab olema liigi- ja rinderohke;
- Kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimist, kui kavandatav ühiskondlik hoone on olulise avaliku huviga või kui kavandatav objekt jääb olulisele keskusale vms märkimisväärsesse ning esinduslikku asukohta.

### 3.1.7. Puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala (PV)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE, 10% hoonestatava maa-ala hoonestuse brutopinnast	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Puhke-, spordi- ja kultruurirajatise maa-ala	Ärihoone maa-ala	spordiväljak (staadion) jalgpalli sisehall tenniseväljak pumpatrack väliujula liuväli välilava külaplats disgolfi – ja suusarada tervise- ja matakarada seikluspark mänguväljak

<sup>10</sup> Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted

**Puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala** on ette nähtud spordi- ja puhkerajatiste püstitamiseks.

Alal on lubatud piirkonda sobivad puhkamise, sportimise ja ajaveetmist toetavad avalikud puhke- ja kultuurirajatised, sh tervise- ja matkarajad, seikluspark, külaplatsid, mänguväljak, discgolfi- ja suusarada jms ja neid teenindavad väikesemahulised hooned. Võrreldes roheala juhtotstarbega võimaldab puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala intensiivsemat maakasutust, millel on lubatud ka puhkamist ja virgestust toetav hoonestus ja rajatised.

#### Üldised tingimused:

- Keskkonnahäiringuid nagu müra, vibratsioon vms tekitavate eriotstarbeliste spordirajatiste (nt motoringrada, krossirada, lasketiir vms) kavandamiseks tuleb koostada müra-, vibratsiooni- või visuaalse mõju analüüs ning näha ette leevendavad meetmed;
- Puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala tuleb ühendada jalg- ja jalgrattateedega;
- Ala arendamisel tuleb tagada kvaliteetne ja kõikide vanusegruppide ning inimeste erivajadusi arvestav avalik ruum;
- Mootorsõidukite liiklemiseks vajalikud juurdepääsud on lubatud üksnes pargi ja haljasala või sellel olemasoleva hoone teenindamiseks;
- Ehitiste maastikku paigutamisel arvestada maksimaalselt olemasolevate maastikuliste tingimuste ja väärtustega ning olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega.

#### 3.1.8. Haljasala ja parkmetsa maa-ala (H)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE, 25% hoonestatava maa-ala hoonestuse brutopinnast	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Haljasala ja parkmetsa maa-ala	Ärihoone maa-ala Puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala	puhkeala teenindavad kuni 60 m <sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga hooned jalg- ja rattateed tervise- ja matkarajad kaldapromenaad ranna- ja kaldakindlustus kaldarajatised puhkepaviljon laudtee trepid mänguväljak discgolfi- ja suusarada

**Haljasala ja parkmetsa maa-ala** on ette nähtud säilitada valdavalt looduslikuna.

Haljasala ja parkmetsa maa-ala juhtotstarve on puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud avalikult kasutatav looduslik maa ja pargiala, kuhu on lubatud rajada väiksemahulisi puhkeotstarbelisi rajatisi sh jalg- ja rattateed, tervise- ja matkarajad, kaldapromenaad, ranna- ja kaldakindlustus, puhkepaviljonid, laudteed ja trepid, väiksem mänguväljak, discgolfi- ja suusarada jms ja neid teenindavad väikesemahulised hooned.

### Üldised tingimused:

- Ärihoone maa-ala toetava otstarbena on lubatud, kui see toetab puhke- ja rekreatsiooni tegevusi;
- Alale on lubatud kavandada väiksemahulisi puhkeotstarbelisi ehitisi ja rajatisi, sh kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavaid hooneid;
- Haljasala ja parkmetsa maa-ala tuleb ühendada puisteede, pargisiilude või mänguväljakute, spordiplatsidega ning jalg- ja rattateedega ühtseks rohealade võrguks;
- Alade kasutamine puhkeotstarbelisel eesmärgil ei tohi kahjustada looduskaitsealisi väärtusi sh klinti;
- Raietegevuse kavandamisel peavad alade puhkeotstarbeliseks kasutuseks vajalikud funktsioonid säilima. Näiteks, kui ala läbivad terviserajad, ei tohi raiet kavandada selliselt, et need lõikaksid terviserajad läbi ning nende edasine kasutus muutuks võimatuks.

#### 3.1.9. Supelranna maa-ala (SL)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE, 5% hoonestatava maa-ala hoonestuse brutopinnast	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Supelranna maa-ala	Ärihoone maa-ala Puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala	rannaala teenindavad kuni 150 m <sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga hooned kaldarajatised puhkepaviljon laudtee trepid mänguväljak spordiväljak  suplemist teenindav infrastruktuur (rannavalve, riietuskabiin, dušikabiin, riietuskabiin, tualetid)

**Supelranna maa-ala** on avalikult kasutatav maa-ala mere ääres puhkamiseks ja suplemise võimaldamiseks, koos avalikku randa teenindava toetava infrastruktuuriga (rannavalve, riietuskabiinid, tualetid, dušikabiinid, jalgteed, spordiväljakud, aktiivset puhkamist soodustavad alad).

### Üldised tingimused:

- Ärihoone toetava otstarbena on lubatud, kui see toetab puhke- ja rekreatsiooni tegevusi;
- Üldplaneeringuga supelrannaks määratud maa-alale ja külgnevale veealale tohib paigaldada või ehitada muuhulgas järgmisi randa teenindavaid rajatisi: riietuskabiinid, pingid, palliplatsid, mängu- ja spordirajatised, teisaldatavate tualettide alused, varjualused, ujumissillad, vettehüppetornid, valgustid, teenindavad parklad ja juurdepääsuteed supelrannale ja veekogule;
- Supelranda on lubatud ehitada üks, kuni 150 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoone, mille kasutamise otstarve võimaldab osutada üksnes supelrannaga seotud teenuseid. Supelranna hoone osas tehakse ettepanek kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Hoonet ei ole lubatud kavandada toimivale päevitusale.

#### 3.1.10. Tootmise maa-ala (T)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Tootmise maa-ala	Ärihoone maa-ala	tööstushooned hoidlad ja laohooned

**Tootmise maa-ala** on tootmistegevuseks sobilik maa-ala. Tootmise maa-alale võib lisaks kavandada muud tootmist teenindavad ning piirkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnovõrkudega seotud ehitised ja erihooned (nt jäätmekäitlus-, veepuhastusjaamahooned jm).

### Üldised tingimused:

- Tootmise maa-alal katastriüksuse moodustamisel või olemasoleva tootmistegevuse laiendamisel peavad tootmistegevuseks vajalikud hooned koos tootmistegevusest lähtuvate kujade ja võimalike piirangutega jääma katastriüksuse piiresse;
- Iga uue arenduse korral või olemasoleva tegevuse muutmisel, millega võib kaasneda välisõhu saastamine, lõhnaäiringud või müra, tuleb enne tegevuse lubamist juhtumipõhiselt koostada eelhindang mõju olulisuse väljaselgitamiseks;
- Elamualade ja puhkealadega piirnevad müratekitavad tegevused tuleb teostada elamute ja puhkealade suhtes teisel pool tootmishoonet, et suunata müra pigem tootmisala sisse;
- Arvestada müra- ja saastetundlike hoonete ja alade (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkealad jms) paiknemisega lähinaabruses. Nendega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada olulisi häiringuid põhjustavaid tegevusi;
- Müratõke ja kaitsehaljastus tuleb üldjuhul rajada häiringut põhjustava objekti piiridesse. Kaitsehaljastus peab efekti omamiseks olema vähemalt 30-50 m laiune, soovitatavalt veelgi enam;

- Tootmistegevusega seotud veokite vms raskeliikluse regulaarne liikumine kavandada tundlikest aladest mööda ilma neid läbimata. Ligipääsu tänavatena kasutada Tolstoi ja Tööstuse tänavat;
- Kui ala kuulub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni piirkonda ning vastav taristu on välja ehitatud, siis on sellega liitumine kohustuslik;
- Krundil ei tohi haljastuse osakaal olla üldjuhul väiksem kui 10%. Haljasalal peab esinema ka kõrghaljastust;
- Ulatuslikud kõvakattede laoplatsid, teenindusõu ja parklad tuleb liigendada haljasalade, põõsaste ja kõrghaljastusega ja katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega, et leevendada kliimamuutustest tingitud üleujutuste ja kuumasaarte tekkimise riski.

### 3.1.11. Tee ja tänava maa-ala (L)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Tee- ja tänava maa-ala	<i>puudub</i>	maanteed, teed ja tänavad, raudtee jalg- ja rattatee sillad, estakaadid, tunnelid tee juurde kuuluv parkla ühissõiduki peatumiseks ettenähtud ala torujuhtmed, side ja elektriliinid muu teerajatis

**Tee ja tänava maa-alal** on lubatud liiklemiseks ja transpordiks vajalikud rajatised koos maa-alaga, mis on vajalik nende ohutuse tagamiseks ja rajatiste korrashoiuks, sh sõiduteed, raudtee jms.

### 3.1.12. Parkimisehitise maa-ala (P)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Parkimisehitise maa-ala	Ärihoone maa-ala	parkimishoone allmaa- ja pealmaa parkimisala garaaz jalgrattamaja või hoidla

**Parkimisehitise maa-ala** on sõidukite ja jalgrataste parkimiseks mõeldud ehitiste maa-ala (avaparklad, maa-alused parklad, garaažid, parkimismajad, parkimiskorused).

Üldised tingimused parkimisehitiste kavandamiseks on toodud *ptk* 6.6.

### 3.1.13. Sadama maa-ala (S)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Sadama maa-ala	<i>puudub</i>	sadamat teenindav hoone sadamarajatised

**Sadama maa-ala** on sadamateenuse osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala ja veekogu akvatoorium või kanal. Alal on lubatud veesõidukite sildumine, sadamateenuste osutamiseks ning sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised.

#### Üldised tingimused:

- Üldplaneeringuga on määratud sadamate arendamiseks vajalik maa-ala, mis võimaldab laiendada sadamatega seotud tegevusi;
- Üldplaneeringuga on ette nähtud vajadus tagada sadamatele vajalikud juurdepääsud;
- Kaubasadamaga seotud transpordivood tuleb suunata mööda elamu-, puhke- ja ühiskondlike hoonete aladest neid läbimata;
- Kaubasadamate kõrvale ei tohi lubada tundlikuma ala/objekti rajamist, kui ilmneb, et sadamaga seotud tegevus ei suuda tagada seal nõuetekohast välisõhu kvaliteeti, müra või vibratsiooni häiringute taset. Alternatiivina on see lubatud vaid juhul, kui arenduse kavandaja rakendab ise meetmeid häiringute leevendamiseks.

### 3.1.14. Väike-sadama maa-ala (SV)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE	EHITISE VÕI RAJATISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Väikesadama maa-ala	<i>puudub</i>	sadamat teenindav hoone sadamarajatised

**Väikesadama maa-ala** on kavandatud 24-meetrise ja väiksema kogupikkusega veesõidukite sildumiseks, sadamateenuste osutamiseks ning sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike ehitiste kavandamiseks.



#### Üldised tingimused:

- Väikesadamatele tuleb tagada avalik juurdepääs;
- Väikesadamatesse tuleb integreerida võimalikult lai tegevuste baas (nt merepääste, mereturism, sadamate kasutamine kalasadamatena ka harrastuskaluritele, sukeldujatele, purjelauduritele, puhketegevustele);
- Sadama kavandamisel säilitada ja kavandada võimalikul viisil looduslikke elemente (loodusik rand, rohealad, põõsad, kõrghaljastus).

#### 3.1.15. Jäätmekäitluse maa-ala

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE	EHITISE VÕI RAJATISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Jäätmekäitluse maa-ala	<i>puudub</i>	jäätmekäitlushoone prügimäerajatis

**Jäätmekäitluse maa-ala** on ette nähtud jäätmete käitlemiseks ja/või ladustamiseks.

Jäätmekäitluse maa-alal on lubatud ehitised jäätmete käitlemiseks ja ladustamiseks ning kompostimisväljakud.

#### 3.1.16. Jäätmete ladustamise maa-ala

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE	EHITISE VÕI RAJATISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Jäätmete ladustamise maa-ala	<i>puudub</i>	jäätmete ladustamise hoidla

**Jäätmete pikaajalisem ladustamise maa-ala** on määratud Sillamäe jäätmehoidla alale.

#### Üldised tingimused:

- Sillamäe jäätmehoidla alale on lubatud päikeseenergia tootmiseks vajalikud seadmete paigaldamine. Ala arendamisel tuleb arvestada üldplaneeringu ptk 8.7 sätestatud tingimusi.

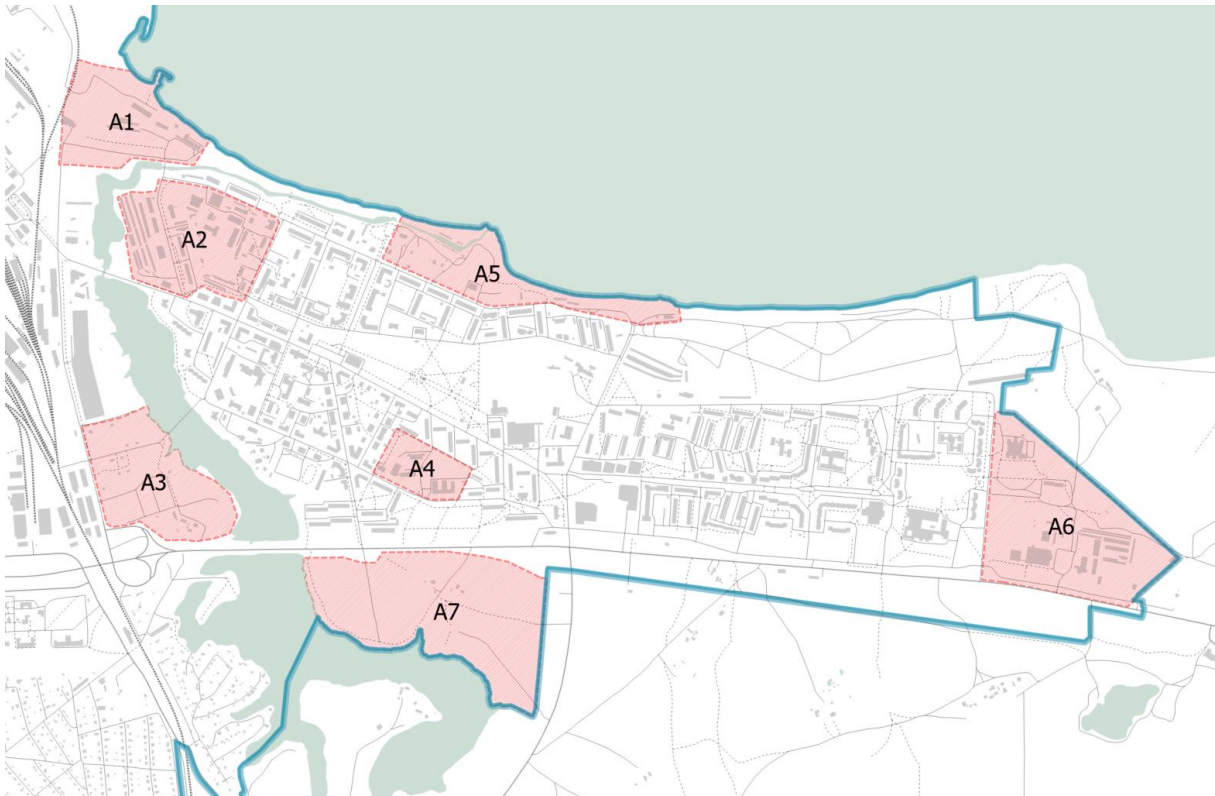
### 3.2. Arengualad



**Arengualad** (vt seletuskirja joonis 2) on suuremaid maakasutuse muudatusi võimaldavad alad, kuhu tulevikus soovitakse suunata uusi maakasutuse funktsioone. Arengualad on valdavalt linnasiseselt vähekasutatud või kasutusest väljalangenud alad, mida on võimalik kompaktselt siduda ülejäänud linnaruumiga ja millel on tugevad eeldused mitmekülgse ja kaasaegse linnaruumi tekkeks.

#### Arengualad võimaldavad:

- Tihendada linnaruumi;
- Aktiviseerida ja kaasajastada alakasutatud maa-alasid;
- Tugevdada erinevate alade sh mere- ja jõeääre ning rohealade linnehituslikku tervikut;
- Tõsta avaliku ruumi kasutust ning turvalisust;
- Reserveerida maa-alasid linnas puuduvatele funktsioonidele (jahi- ja paadisadam, kaasaegsed äri- ja elamispinnad, hotell, SPA, konverentsikeskus);
- Kavandada uusi arhitektuurseid maamärke ja mitmekesistada linna identiteeti.



**Joonis 2.** Sillamäe linna arengualad

### Üldised tingimused:

- Ala tuleb siduda ümbritseva linnaruumiga ühtseks tervikuks;
- Arengualadel tuleb koostada üldjuhul kogu ala hõlmav detailplaneering, kaaludes seejuures planeeringukonkursi läbiviimise vajalikkust. Juhul kui korraga ei arendata välja kogu ala, tuleb arenguala osalisel planeerimisel analüüsida läbi kogu arenguala üldised ruumilised seosed (tänavavõrk, hoonestuslaad, rohealad), et tagada tulevikus arengualal terviklik ja linnaehituslikult piirnevate aladega sobituv ruumilahendus;
- Avalik ruum peab olema inim mõõtmeline ja soodustama selle aktiivset kasutust;
- *Ligipääs alale peab olema* loogiliselt ja sidusalt ühendatud olemasoleva tänavavõrgu ning jalg- ja rattateedega. Vältida võimalusel tupiktänavate kavandamist;
- Kvartali-, hoone ja tänavatüpoloogia peab soodustama aktiivse (linna) ruumi teket ja võimalikult erinevaid kasutusviise, mida toetab:
  - Kasutusviiside funktsionaalne mitmekesisus
  - Tihe tänavavõrk, mida toetavad pool-avalikud hoovialad;
  - Hoonete avanemine tänavapoole
  - Liigendatud hoonemaht ja fassaadid (suurte monotoonsete hoonemahtude vältimine)
  - jalakäijale suunatud *aktiivne hoonefront*
- Hoonestustihedus, arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused määratakse läbi detailplaneeringu. Hoonestustihedus võib olla suurem võrreldes kontaktpööndiga, kuid peab jääma võrreldavas suurusjärku;
- Avaliku huviga objekti kavandamisel kaaluda arhitektuurikonkursi läbi viimist.

#### 3.2.1. Tolstoi-Sõtke

##### A-1 Tolstoi - Sõtke piirkond

väikesadam / ärihoone / väikeelamu / rohe- ja puhkeala / maamärgiline hoone

**Ala iseloomustus:** Valdavalt tootmis-, transpordi- ja garaažide maa-ala. Avalik ligipääs mere äärde on piiratud ja rannapromenaadi sidusus katkeb. Sõtke tänav ääres paiknenud 1940.-1950. aastatest pärinevad eluhooned on lammutatud. Ala ääristavad Tolstoi ja Sõtke tänav, mis loovad arengualale linnaliselt head ligipääsud. Avaliku kasutusfunktsiooni puudumine on hea linnalise asukohaga piirkonna jätnud aktiivsest kasutusest välja.

**Eesmärk:** Kavandada alale reisi- ja jahisadam, mis moodustab sidusa jätku linnapromenaadiga. Ala arendamisel on eesmärk tuua piirkonda lisaks sadama teenustele äri- elu ja ühiskondlikke funktsioone ning kujundada Sõtke ja Tolstoi tänavad linnalisteks tänavateks.



**Alal lubatud juhtotstarbed:**  
sadama, väikesadama, ärihoone, väikeelamu maa-ala, haljasala- ja parkmetsa maa-ala, parkimisehitise maa-ala.

**A1** - arenguala

#### Arendamise üldised tingimused:

- Alale võib kavandada reisi- ja jahisadama ning seda teenindavaid hooneid ja rajatise, 1-2 väikeelamut, büroohoone (kuni 2 korruseline), majutushoone (kuni 10 voodikohaga), toitlustushoone, teenindushoone, puhkeotstarbeline hoone, spordihoone, puhkeotstarbeline haljasala, avaliku kasutusega parkla;
- Ala arendamisel tuleb arvestada ohtliku ettevõtte oluhualast tulenevate maakasutuse piirangutega<sup>11</sup>;
- Lubatud ei ole ühiskondlikud ja tootmis- ja logistikahooned;
- Ala (hoonestus) peab avanema „näoga“ nii mere kui paisjärve poole;
- Eramud kavandada ala lõunapoolsesse külge (paisjärve ja Sõtke tn äärde);
- Äri- ja avalike hoonete kavandamisel näha ette aktiivsed tänavafrondid, et vältida monotoonseid fassaade;
- Paisjärve kallastele näha ette avalik puhkeotstarbeline kasutus ja avalik ligipääs kallasrajale. Paisjärve äärne hoonestus peab avanema aktiivse frondina ka kalda poolsele küljele, et vältida nõ tagahoovi tunnet kalda ja hoone vahel;
- Siduda ala sidusalt rannapromenaadi, paisjärve kallaste ja Veski tänavaga;
- Ala on sobiv maamärgilistele ehk arhitektuurselt silmapaistvatele hoonetele. Uue hoone (nt sadamahoone) kavandamisel kaaluda arhitektuurikonkursi korraldamise läbiviimist;
- Ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse on lubatud ehitada: avaliku kasutusega jalg- ja jalgrattateed, rannapromenaad, ranna- ja kaldakindlustused, parklad;
- Ala arendamiseks tuleb koostada kogu ala hõlmav detailplaneering.

<sup>11</sup> Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine

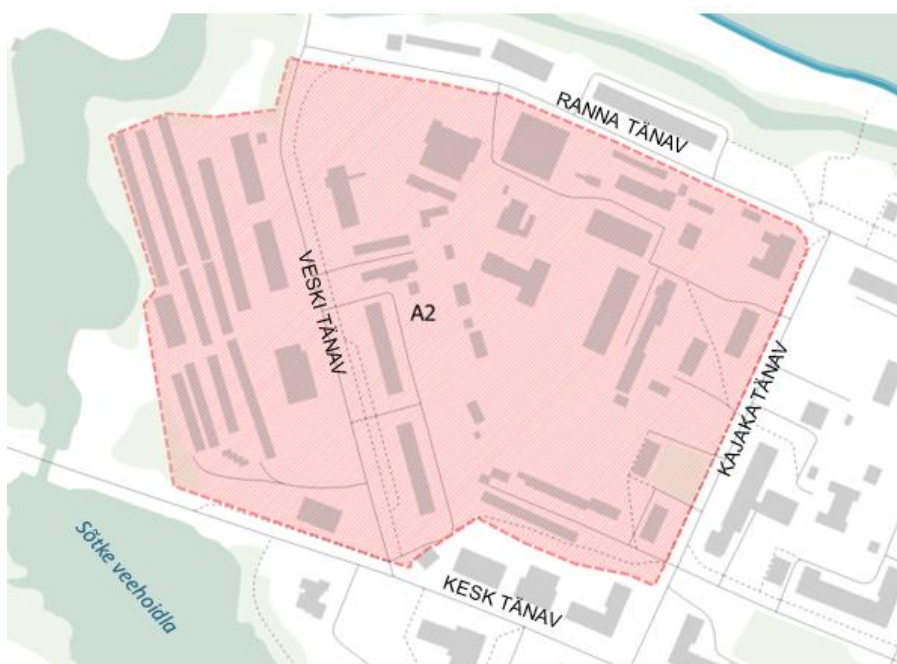
### 3.2.2. Ranna-Kajaka-Veski

#### A-2 Ranna-Kajaka-Veski piirkond

ärihoone / korterelamu / väikeelamu / keskkonnahäiringuteta logistika

**Ala iseloomustus:** Ala hoonestusstruktuuri on kujundanud Veski, Kesk ja Kajaka tänava äärne perimetraalne hoonestus. Ranna ja Kajaka aadressidega mikrorajoonis on tegemist 1940. ja 1950. aastate lõpetamata kvartalstruktuuriga. Veski ja Ranna tänava äärne ala on valdavalt kasutuses väiketootmise ja garaažide maa-alana. Ala üldine hoonestusstruktuur on killustatud ning alal paikneb mitmeid hooneid, mis on kasutusest välja langenud, amortiseerunud või alakasutatud.

**Eesmärk:** Korrastada ala hoonestusstruktuuri ja siduda see 1940.-1950. aastate hoonestusalaga tihedaks ja aktiivses linnaruumiks. Avada hoonestusala paisjärveni.



#### Alal lubatud

##### juhtotstarbed:

ärihoone,  
korterelamu,  
väikeelamu, haljasala-  
ja parkmetsa maa-  
ala, parkimisehitise  
maa-ala;

**A2** - arenguala

#### Arendamise üldised tingimused:

- Alale on lubatud rajada eluhoone (nii eramuid kui kortermaju), büroohoone, kaubandushoone, teenindushoone, spordihoone, majutus- ja toidlustushoone, puhkeotstarbeline haljasala;
- Ala arendamisel tuleb arvestada ohtliku ettevõtte oluhualast tulenevate maakasutuse piirangutega<sup>12</sup>;
- Lubatud ei ole keskkonnahäiringuid ja olulist liikluskoormust põhjustavad logistikaettevõtted. Vältida tuleb suuri asfaltplatse, tootmishoonetele tüüpilisi suuri ja monotoonseid hoonemahte;

<sup>12</sup> Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine, Päästeameti juhend detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste koostamiseks.

- Kajaka tn äärsete 1950. aastate hoonete liigendatud rütm peab säilima;
- Tänaväärne hoonestus peab paiknema perimetraalselt ning avanema tänava poole;
- Kvartalite hoovialad kavandada kergliiklejatele suunatud läbipääsuteede osas pool-avalikud;
- Paisjärve äärne hoonestus peab avanema aktiivse frondina ka kalda poolsele küljele, et vältida nõ tagahoovi tunnet kalda ja hoone vahel;

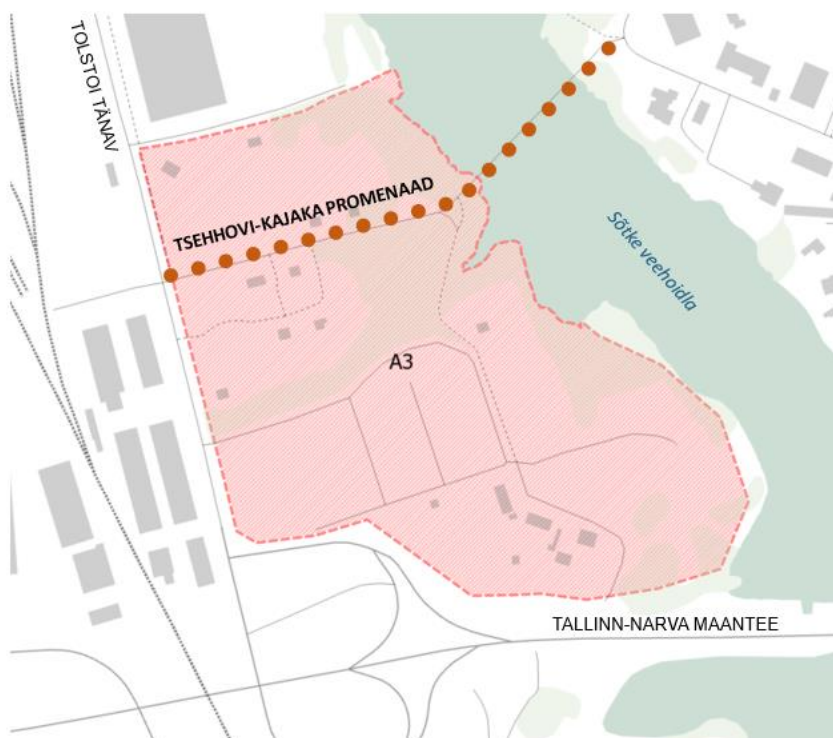
### 3.2.3. Nekrassovi-Tšehhovi-Korolenko

#### A-3 Nekrassovi-Tšehhovi-Korolenko piirkond

/ ärihoone / logistika / rohe- ja puhkeala ja seda toetav taristu / väikeelamu /

**Ala iseloomustus:** Tolstoi tänava ja paisjärve vaheline ala, mis on valdavalt hoonestamata. Ala kaguosas paiknevad üksikud eramud. Tšehhovi tänav koos seda ümbritseva haljasalaga ning paisjärve sillaga on linnaruumiliselt oluline kergliiklusele suunatud roheallee nn Tšehhovi-Kajaka promenaad, mis ühendab omavahel linna ja aiandusühistute ala. Arenguala ääristavad põhjast massiivne tootmishoone ning lõunast Tallinna maantee. Tegemist on linnaehituslikult olulise asukohaga, olles nii peamine sissepääsu värav mööda Tolstoi tänavat kui Tšehhovi-Kajaka promenaadi.

**Eesmärk:** Luua alale uus linnaruumiline tõmbepunkt (ankruobjekt), mis tugevdab Tšehhovi-Kajaka promenaadi linnaehituslikku tähtsust ja rõhutab ala ruumilist potentsiaali linnavärvana.



#### Alal lubatud juhtotstarbed:

ärihoone, tootmise, väikeelamu, haljasala- ja parkmetsa maa-ala;

**A3** - arenguala

#### Arendamise üldised tingimused:

- Alale on lubatud rajada ärihoone (kuni 2 korruselise), tootmis- ja logistikahoone, eramu, puhkeotstarbeline hoone;



- Ühiskondlikud hooned ei ole lubatud;
- Ala arendamisel tuleb arvestada ohtliku ettevõtte oluhualast tulenevate maakasutuse piirangutega<sup>13</sup>;
- Hoonestus peab avanema näoga nii Tolstoi kui paisjärve poole;
- Maantee ja Tolstoi tn äärde näha ette puhverala väikeelamutele;
- Paisjärve ja promenaadi äärde tootmishooneid (sh logistikahooneid) rajada ei tohi;
- Paisjärve kallastele näha ette avalik puhkeotstarbeline kasutus. Paisjärve äärne hoonestus peab avanema aktiivse frondina ka kalda poolsele küljele, et vältida nõ tagahoovi tunnet kalda ja hoone vahel;
- Tolstoi tänava ja Tallinna maantee äärde näha ette äri ja tootmishooned;
- Säilima peab ala läbiv Tolstoi ja Kajaka tänavat ühendav kergliiklejate (rohe)promenaad. Tšehhovi tänava telje asukohta võib muuta;
- Ala on sobiv maamärgilisele ehk arhitektuurselt silmapaistvatele hoonetele. Uue hoone kavandamisel kaaluda arhitektuurikonkursi korraldamise läbiviimist;
- Kalda ehituskeeluvööndisse on lubatud ehitada avaliku kasutusega jalgtee ja matkarada koos vajaliku taristuga (valgustus, pingid, prügikastid).

#### 3.2.4. Hariduse

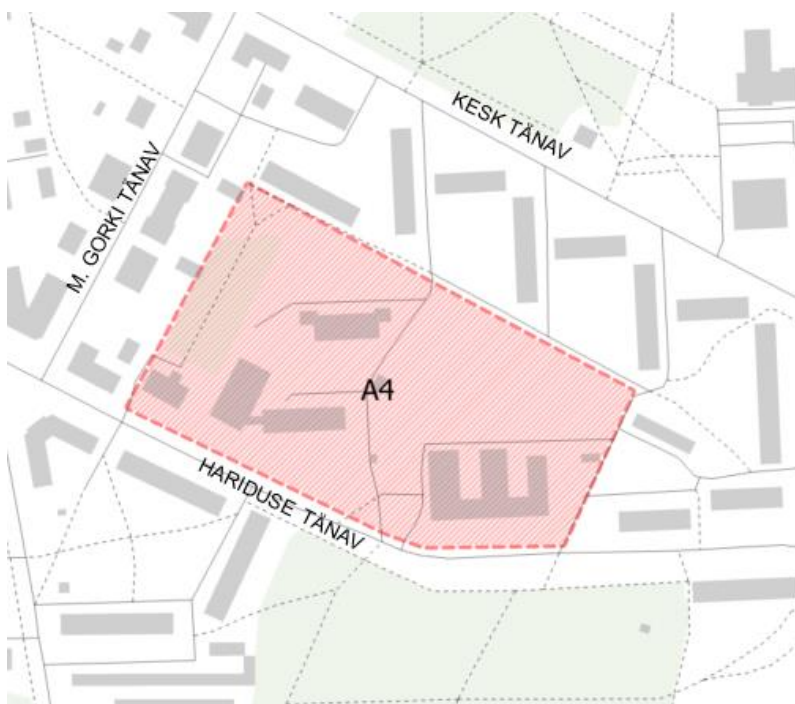
##### A-4 Hariduse piirkond

ärihoone / ühiskondlik hoone / korterelamu /

**Ala iseloomustus:** Hõlmab endist hariduse linnakut. Olemasolevate hoonete kasutusotstarve on muutumas seoses haridusasustuste ümberstruktureerimisega/kolimisega. Ala piirneb 1940.-1950. hoonestusalaga ja 1960.-1970. korterelamute kvartaliga.

**Eesmärk:** Võimaldada alale uut kasutusfunktsiooni, mis sobitub olemasoleva tiheda kesklinnalise hoonestuslaadiga ning loob uut atraktiivset väliruumi ning aktiveerib linnakeskuse kasutust.

<sup>13</sup> Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine, Päästeameti juhend detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste koostamiseks.



**Alal lubatud juhtotstarbed:**  
ärihoone, korterelamu,  
ühiskondliku hoone maa-ala.

**A4** - arenguala

#### Arendamise üldised tingimused:

- Aladele võib rajada eluhooneid, ärihooneid, teenuseid ja kaubandust pakkuvaid hooneid, üldkasutatavaid hooneid;
- Alale on lubatud maksimaalselt 4korruselised hooned;
- Tagada alal avalikud läbipääsud jalakäijatele ja jalgratturitele. Ala tarastamine ei ole lubatud;
- Ala arendamisel tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastatust võimalikult suures ulatuses;
- Hoonete vahelise väliruumi peab kujundama mitmekesiselt, luues alale väiksemaid puhkealasid ja erilmselisi haljastuse lahendusi;
- Vältida suuri asfalteeritud väliparklaid.

#### 3.2.5. Ranna

##### A-5 Ranna ala piirkond

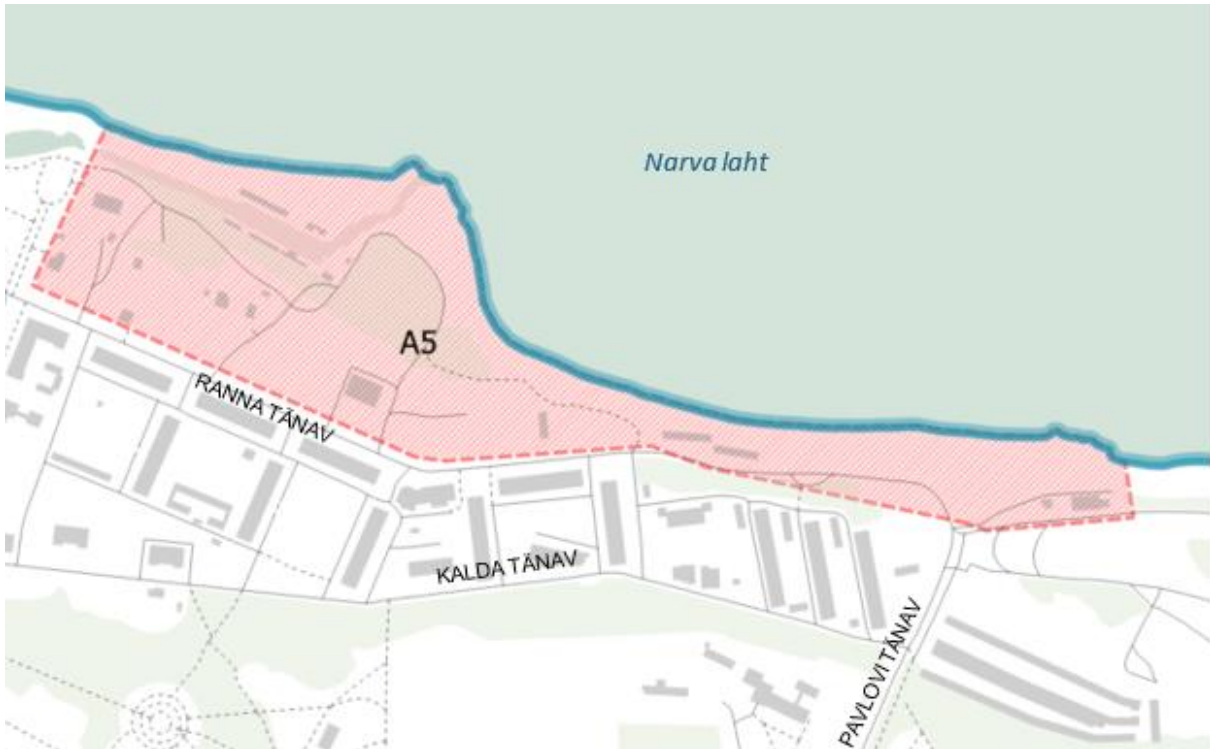
väikeelamu / puhkeotstarbeline (äri)hoone / puhke- ja roheala ja seda toetav taristu / paadisadam

**Ala iseloomustus:** Ala moodustab osa linna puhkeotstarbelisest ranna-alast, mis hoolimata oma kesksest linnalisest asukohast on alakasutatud ja puuduliku puhketaristuga. Aktiivne tegevuskoht on Sõtke jõe äärsed paadikuurid. Mere pst poolses nurgas on üksikud eramajad. Sõtke jõe suue katkestab rannapromenaadi sidususe.

**Eesmärk:** Siduda rannaäärne ala ühtseks tervikuks kogu linna ulatuses ning ühendada see linna tänavavõrguga ja linnapromenaadiga. Arendada ala puhkeotstarbelisi kasutusvõimalusi, kujundades ranna-alast hästi ligipääsetav ja puhketaristuga varustatud supelrand. Kavandada alale



rannapromenaad, kalasadam, väliturg ja puhkeotsrabelisi hooneid. Reserveerida ala väikeelamute kavandamiseks.



**Alal lubatud juhtotstarbed:** väikeelamu, väikesadama, ärihoone, haljasala- ja parkmetsa, puhke- spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala, parkimisehitise maa-ala.

**A5** - arenguala

#### Arendamise üldised tingimused:

- Alale võib rajada paadisadama, rohe- ja puhkealasid, väikeelamuid ja väikemahulisi äri- ning teenindushooneid, avaliku kasutusega parklaid;
- Alale on lubatud maksimaalselt 2korruselised hooned;
- Alal on väikesadama asukoht, olemasolevat paadisadamat on võimalik laiendada ja rajada vajalikud sadamarajatised;
- Luua sidus ühendus üle Sõtke jõe (nt kavandada sild);
- Ala arendamisel tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastatust võimalikult suures ulatuses
- Kaaluda alale maastikuarhitektuurse ideekonkursi läbiviimist;
- Tagada autotranspordi korrastatud juurdepääs ja ristikasutusega parkla supelranna ja paadisadama teenindamiseks;
- Korrastada vetelpäästejaama juures olev nõlv ja tagada turvaline ligipääs randa sh kaldteenaga;
- Näha ette rannakohvik alal sobiliku kaubanduse ja teeninduse võimaldamiseks;
- Ranna ja kalda ehituskeeluvööndites on lubatud ehitada järgmisi ehitisi: jalg- ja jalgrattateed koos vajaliku tänavamööbliga, sillad, ranna- ja kaldakindlustused, sadama

teenindamiseks vajalikud hooned, sadama teenindamiseks vajalikud muud rajatised, nagu tankurid ja juurdepääsuteed, avaliku kasutusega parklad.

### 3.2.6. Geoloogia

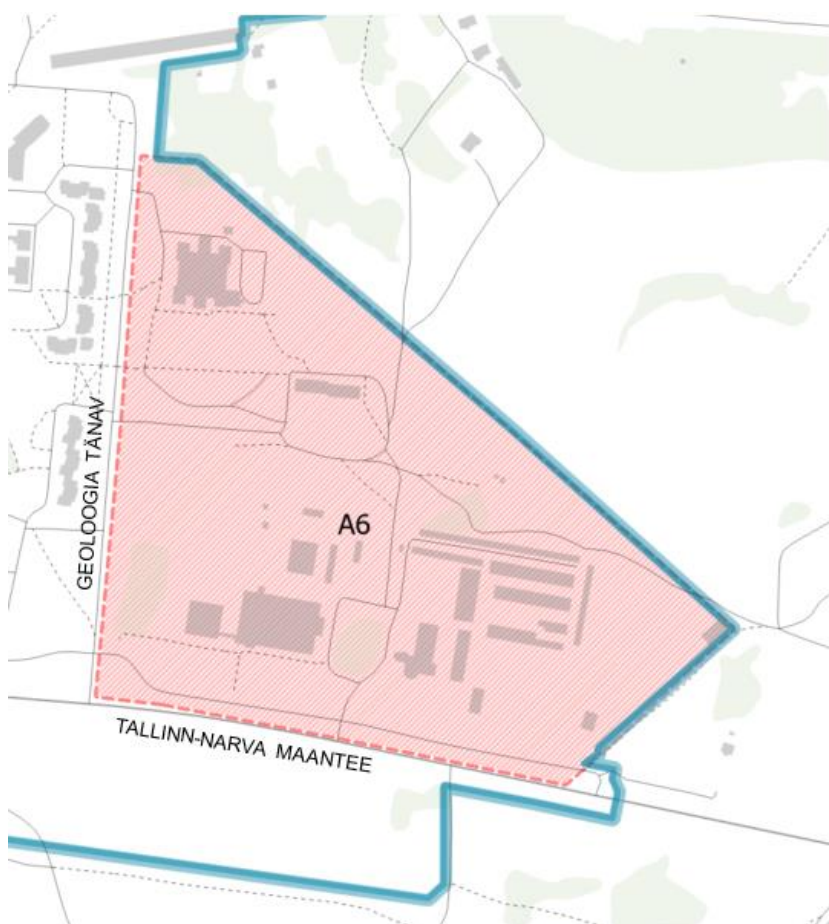
A-6

Geoloogia piirkond

korterelamu / väikeelamu / ühiskondlik hoone / ärihoone / puhkeotstarbeline hoone / rohe- ja puhkeala ja seda toetav taristu

**Ala iseloomustus:** Linna idapoolne ääreala, mis on jäänud varasemate visioonide järgi elumupiirkonnana osaliselt välja arendamata. Ala on aktiivsemalt kasutuses põhja osas, kus asub gümnaasium ja kortermaja. Ala lõunaosas paiknevad endised tootmishooned, mis on kasutusest välja langenud.

**Eesmärk:** Jätkata järk-järgulist linnaruumi tihendamist Geoloogia tänavast ida poole. Ala arendamisel tuleb vältida funktsioonide kavandamist hajali üksteisest ja hajusa hoonestusstruktuuri teket.



**Ala lubatud  
juhtotstarbed:**

väikeelamu, ärihoone,  
ühiskondliku hoone,  
haljasala- ja parkmetsa,  
puhke- spordi- ja  
kultuurirajatiste,  
parkimisehitise maa-ala.

**A6** - arenguala

**Arendamise üldised tingimused:**

- Alale on lubatud rajada eluhooneid, büroohooneid, ühiskondlikke hooneid, majutus- ja toitlustusasutusi, puhkeotstarbelisi hooneid;

- Ala arendamist suunata kompaktselt järk-järgult olemasoleva asustuse külge, et tekiks sidus avaliku ruumi, haljasalade ja tänava sh jalg- ja rattateede võrgustik;
- Lubatud ei ole tootmis- ja logistikahooned;
- Ala arendamisel kavandada ringistatud põhitänavavõrk- vältida tupiktänavate kavandamist;
- Geoloogia tänava äärne hoonestus kavandada perimeetralselt. Rõhutada Geoloogia tänava väljakujunenud ehitusjoont;
- Kasvuperspektiivis arvestada ka naaberomavalitsuse teedevõrguga;

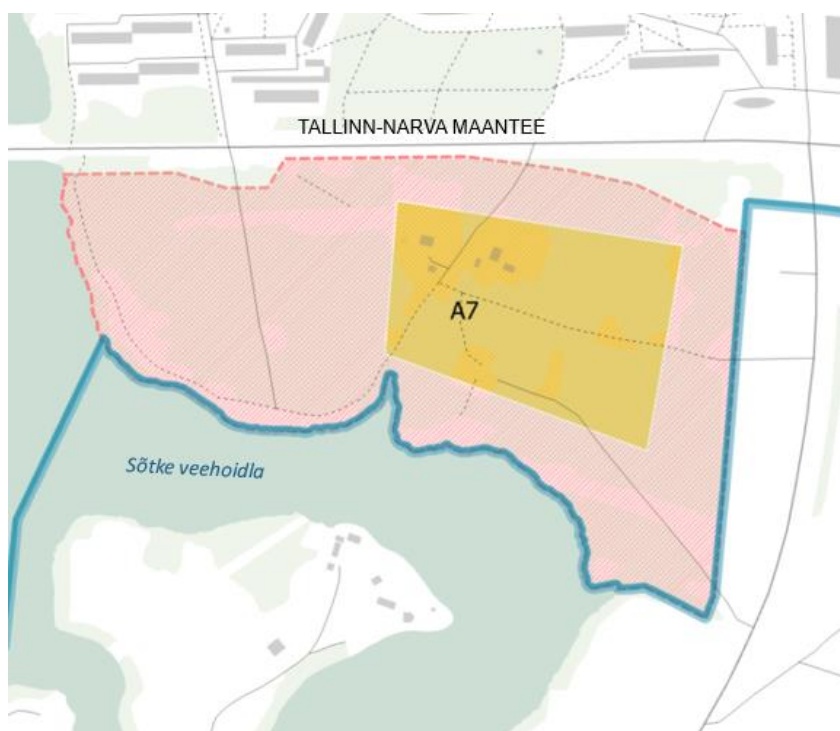
### 3.2.7. Kasesalu park

#### A-7 Kasesalu park

Rohe- ja puhkeala ja seda toetav taristu / väikeelamu

**Ala iseloomustus:** Tallinna maanteest lõunas paiknev looduslik ala, mis on jätk Kasesalu pargile. Ala idapoolsem ala on osaliselt hoonestatud väikeeramutega.

**Eesmärk:** Tõsta pargiala ja paisjärve äärset puhkeotstarbelist kasutust, kavandada piirkonda puhketaristut ning siduda see linnaruumiliselt maanteest põhjapoolse pargialaga. Näha alale ette täiendavalt väikeelamuid ala idapoolsele küljele.



**Alal lubatud juhtotstarbed:**  
väikeelamu, haljasala- ja parkmetsa, puhke-, spordi – ja kultuurirajatiste maa-ala.

**A7** - arenguala

#### Arendamise üldised tingimused:

- Ala lääneosa näha ette loodusliku puhkeotstarbelise parkmetsa alana;
- Arendada alal puhkeotstarbelisi tegevusi – rajada ujumiskoht, paadisild, piknikukohad;
- Ala idaosa on ette nähtud väikeelamu maa-alaks;
- Säilitada väikeelamute ja kalda vahel avalik kallasrada/kaldavöönd laiusena 50 meetrit.

- Väikeelamumaa arendamisel näha ette elamuala läbivad avalikud teed parkmetsa, kallasrajale ja Sillamäe-Viivikonna maanteele;
- Alale on lubatud maksimaalselt 2korruselised hooned;
- Näha alale ette avalik parkla (kuni 4 kohta);
- Kalda ehituskeeluvööndisse on lubatud ehitada: avaliku kasutusega jalg- ja jalgrattateed, paadisild.

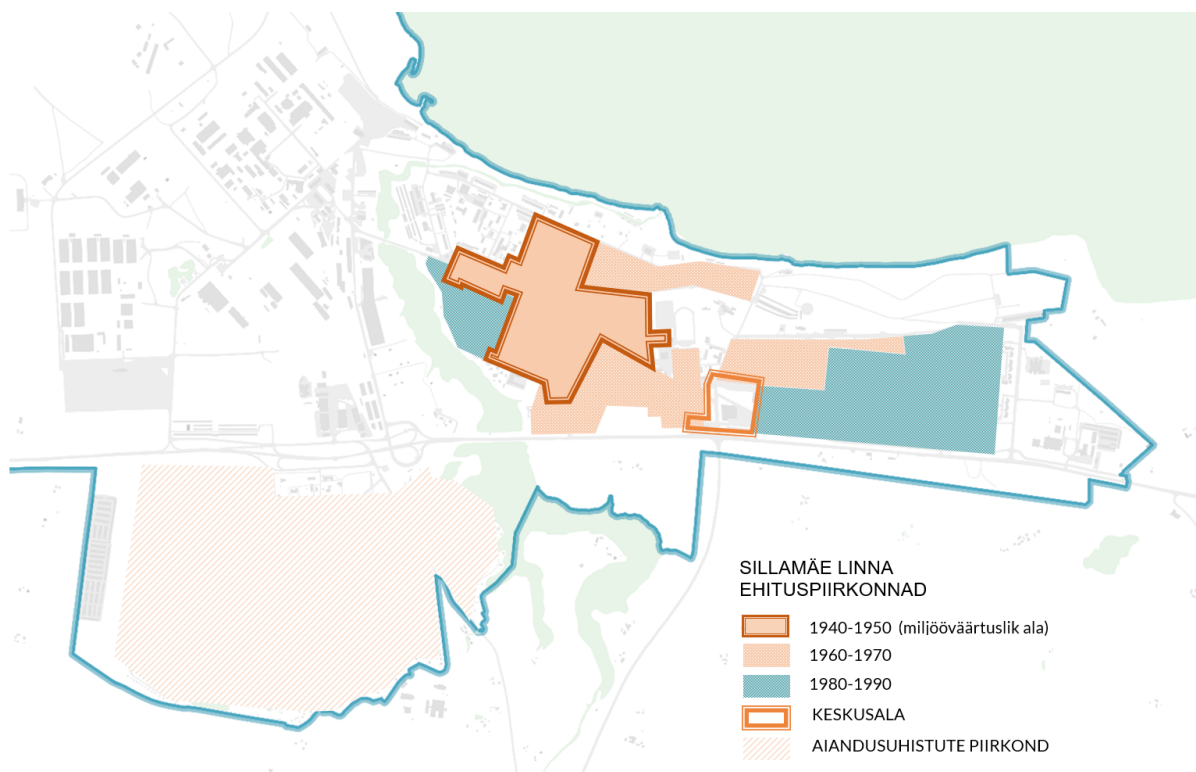
### 3.3. Piirkondlikud ehitustingimused

Linna omanäolisuse loovad erineva ehitusperioodiga hoonestusalad, millel on väga selge hoonestuslaad (hoone kõrgus, maht, krundijaotus, hoonete paiknemine üksteise suhtes või krundil, haljastuse põhimõtted).

Sillamäe linnas eristuvad selgelt **viis ehituspiirkonda** (vt joonis 3):

- 1940.-1950. aastad (vanalinna miljööväärtuslik ala)
- 1960.-1970. aastad ("hruštšovkad")
- 1980.-1990. aastad (Punane kvartal)
- Keskusala
- Aiandusühistu Sputnik

Üldplaneering seab eesmärgiks väärtustada erinevatel ajaperioodidest säilinud terviklikke hoonestusalasid, nendele omaseid hoonestustingimusi ja avaliku ruumi väärtusi. Ehituspiirkondade arendamisel on lisaks olemasolevate väärtuste hoidmisele oluline korrastada ja kaasajastada elamufondi, ühiskondlikke hooneid ja väliruumi ning elavdada linnakeskust.



**Joonis 3** Sillamäe linna ehituspiirkonnad

### 3.3.1. 1940.-1950. aastate hoonestusala ehk vanalinn (miljööväärtuslik ala)

Antud ehituspiirkond kattub miljööväärtusliku alaga. Täpsemad tingimused miljööväärtuste säilitamiseks on toodud *ptk 3.4*

#### Linnaehituslikud lisasuunised detailplaneeringute või projekteerimistingimuste koostamiseks:

##### Maa-ala üldiseloostus

1940.-50. aastatel planeeritud ja ehitatud neoklassitsistlik hoonestusalaad. Sillamäe vanalinn on üks väheseid terviklikke selle stiili esindajaid Eestis. Tänavate struktuur ja planeeringukohased puisteed on hästi säilinud (sh ajaloolised piirded). Neoklassitsistlikule planeeringule on iseloomulikud perimeetrilise hoonestuse ja poolavatud hoovidega kvartalid ning rangelt geomeetriline tänavavõrk, kus tänavate ristumisel tekivad väljakud (Keskväljak paraadse trepi ja Mere pst promenaadiga). Probleemkohtadeks on majade üldine tehniline seisund ja hoonete kasutusest väljalangemine.

##### Arendamise eesmärk

1940.-50. aastatel rajatud kultuuriväärtusliku linnaehitusliku terviku, seda kujundavate iseloomulike ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine, esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ning hoonetevaheliste alade korrastamine

##### Lubatud hoonestusviis

Väljakujunenud hoovialad, kvartalisene ja majadevaheline ruum ei kuulu hoonestamisele. Uued hooned on lubatud kasutusest väljalangenud varem hoonestatud aladele.

##### Lubatud kasutusfunktsioonid

Ala mitmekesise kasutuse suurendamiseks on lubatud lisaks elamufunktsioonile äri, ühiskondlik, puhkefunktsioon. Soodustada tuleb algupäraselt avalikus kasutuses olnud hoonete ja maa-alade avalikku kasutust ning elamuteks ehitatud hoonete algupärase kasutusfunktsiooni jätkamist. Ärifunktsioonina on ettenähtud nii piirkonna elamualasid teenindav äritegevus kui ka ülelinnalise tähtsusega ja turismi soodustav äritegevus, et elavdada linnakeskust.

##### Korruselisus ja kõrgus

Korterelamutel üldjuhul 2-4 korrust.

##### Piirkonnale iseloomulik keskmine soovituslik hoonestustihedus

Määratakse detailplaneeringuga vastavalt piirkonna iseloomule.

##### Haljastatud pinna osatähtsus kvartalis

Üldjuhul 40%. Selle hulka ei kuulu katuse- ja garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Krundi haljastusprotsent võib muutuda, kui on tagatud keskmiselt 40% kvartalis tervikuna.

#### Linnaehituslikud lisasuunised detailplaneeringute või projekteerimistingimuste koostamiseks

##### Hoonestusviis

Perimetraalne

Uue hoonestuse rajamine on võimalik amortiseerunud ja/või tühjenevate hoonete asendamisega. Ala tihendamine on lubatud kasutusest väljalangenud varem hoonestatud aladel.

**Moodustatavate  
kruntide  
minimaalsuurus ja  
krundijaotustingimused**

Minimaalne ehitusõigust uus taotlev krunt 3000 m<sup>2</sup>  
Olemasolevate korterelamute kruntide jagamine on keelatud.

**Ehitusjoon  
(kaugus  
tänavapoolsest  
krundipiirist)**

Lähtuda väljakujunenud ehitusjoonest. Hoonete paigutus järgib  
väljakujunenud hoonestustava.

**Hoonestusala paigutus  
krundil**

Säilitada olemasolevale hoonestusele iseloomulikud vahekaugused ja  
sisehoovide suurused.

**Abihoonete paigutus**

Uute abihoonete kavandamine ei ole üldjuhul lubatud. Lubatud on  
rattaparklad sh kuurid, puhke- ja/või spordiotstarbelised rajatised sh  
mänguväljakud,, prügimajad jne.

**Haljastus, heakord,  
piirded**

Piirded on lubatud korterelamute vahelisel alal kinnistute tänavapoolses  
ääres. Piiretega ei ole lubatud eraldada kvartalite keskele jäävaid hoove, mis  
on kavandatud ühiskasutatavate terviklikult kujundatud haljasaladena.  
Erandina võib piirdeaia olla piiratud väikelaste mänguväljak, koerte  
jalutusplats vms. Ehitus- ja heakorrastustööde käigus tuleb säilitada 1. ja  
2. väärtusklassi puud.

**Parkimiskohtade  
vajadus**

Parkimise tagamine oma krundil on sellel alal suures osas võimatu.  
Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel tuleb lähtuda normist 0.5  
parkimiskohta korteri kohta, mis peaks olema tagatud kvartalipõhiselt.

**Linnaehituslikud  
lisasuunised**

Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel säilitada väljakujunenud  
kvartali struktuur, avaliku ja poolavaliku ruumi läbipääsetavus, vältida  
tarastamist. Kvartalite tihendamine väljaspoole väljakujunenud/olemasolevaid  
hoonestusalasid ei ole üldjuhul lubatud.

Üksiku võimaliku uushoonestuse puhul tuleb krundi asendiplaanilisel  
kavandamisel, sh akende ja hoonete paigutamisel, arvestada naabrite  
privaatsusvajadusega.

**Keskkonna- ja  
tervisekaitseõuded**

**Sademevesi** –uute hoonete kavandamisel, hoonete terviklikul  
rekonstrueerimisel, territooriumi heakorrastamisel, parklate ja avaliku taristu  
rajamisel tuleb kavandada ka sademe- ja liigvee äravoolu aeglustamise  
meetmed (sademevee immutamine pinnasesse, ühtlustusmahutid, katustelt  
voolava vee kogumise süsteemid, vett läbilaskvad sillutised, vett kinnipidavad  
ökokatused vms). Üldjuhul tuleb vältida maapinna tõstmist ja sademevee  
valgumist naaberkinnistule.

**Radoon** –Detailplaneeringute ja projektide koostamisel tuleb igakordselt  
arvestada radooniriski kaardiga ja Eesti standardiga EVS 840:2023 „Juhised  
radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” ja  
lähtuvalt sellest määrata radooniuuringu teostamise vajadus.

Vajadusel tuleb ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmeid, lähtudes  
soovitavalt standardist EVS 840:2023. Sellega välditakse majade siseõhu



rikastumist radooniga üle viitetaseme 300 Bq/m<sup>3</sup> või koolieelsete lasteasutuste ja koolide puhul 200 Bq/m<sup>3</sup>.“

**Insolatsioon** – uute hoonete kavandamisel olemasolevate elamute naabrusse tuleb tagada vajalike valgustustingimuste säilimine nii uutes kui olemasolevates hoonetes vastavalt Eesti standardis EVS-EN 17037:2019+A1:2021 nõutule.

#### Juhised hoonete renoveerimiseks

Hoonete proportsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid tuleb säilitada võimalikult autentsena. Hooneosade ja -detailide taastamisel tuleb aluseks võtta algupärane lahendus ja lähtuda hoonest kui tervikust:

- akende /avade paigutusel tagada vähemalt ühe maja lõikes algupärane jaotus. Hoone täpsem avade suurus ja paiknemine lahendatakse ehitusprojekti koostamisel;
- välispiirete soojustamine on lubatud ainult juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslikke detaile ning säilivad hoone ja selle osade proportsioonid;
- värvilahenduse valikul tuleb arvestada selle sobivusega lähiümbruse hoonetusega;
- katuseaknad ja -väljaehitised ei ole lubatud hoone tänavapoolsele küljele.
- enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada linnaarhitektiga hoone eskiis.

### 3.3.2. 1960.–1970. aastate hoonestusala

#### Linnaehituslikud lisasuunised detailplaneeringute või projekteerimistingimuste koostamiseks:

##### Maa-ala üldiseloostus

1960-1970. aastate hoonestusala on nn tüüpmajade modernism rõhuga utilitaarsusele. Vaatamata vabale planeeringule kvartalites, on siiski selgelt loetav kvartali struktuur, „oma hoov“, tänavajoon. Väärtusteks on ka võrdlemisi rikkalik hoovihaljastus. Probleemkohtadeks on parkimiskohtade puudumine ja majade üldine tehniline seisund.

Uue hoonestuse rajamine on võimalik amortiseerunud ja/või tühjenevate hoonete asendamisega.

##### Arendamise eesmärk

Iseloomulike tunnusjoonte säilitamine, elamufondi renoveerimine, hoonetevaheliste alade korrastamine

##### Lubatud hoonestusviis

Väljakujunenud hoovialad, kvartalisene ja majadevaheline ruum ei kuulu hoonestamisele. Uued hooned on lubatud kasutusest väljalangenud varem hoonestatud aladele.

##### Lubatud juhtotstarbed

Traditsioonilised mitme trepikojaga korterelamud ja vähesel määral toetava otstarbena kohalikku piirkonda teenindavad asutused ja ettevõtted.

Olemasolevate korterelamute kvartalite üldkasutatavaid hoovialasid ei ole ette nähtud hoonestada.

**Korruselisus ja kõrgus**

Korterelamutel üldjuhul kuni 5 korrust, kuid mitte rohkem kui naaberhoonetel. Lubatud lamekatuse ja viilkatus. Katusekorruse väljaehitamine elamispinnana ei ole lubatud. Korterelamute kõrgus määrata detailplaneeringuga vastavalt olemasolevale hoonestusele.

**Piirkonnale iseloomulik keskmine soovituslik hoonestustihedus**

Määratakse detailplaneeringuga vastavalt piirkonna iseloomule.

**Haljastatud pinna osatähtsus krundist**

Üldjuhul 40%. Selle hulka ei kuulu katuse- ja garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

**Linnaehituslikud lisasuunised detailplaneeringute või projekteerimistingimuste koostamiseks**

**Hoonestusviis**

Lahtine

**Moodustatavate kruntide minimaalsuurus ja krundijaotustingimused**

Minimaalne ehitusõigust taotlev krunt 3000 m<sup>2</sup>  
Olemasolevate korterelamute kruntide jagamine on keelatud.

**Ehitusjoon (kaugus tänavapoolsest krundipiirist)**

Lähtuda väljakujunenud ehitusjoonest.

**Hoonestusala paigutus krundil**

Säilitada olemasolevatele korterelamutele iseloomulikud vahekaugused ja sisehoovide suurused.

**Abihoonete paigutus**

Abihoonete rajamine ei ole lubatud, v.a. üldkasutatavatel aladel puhke- ja/või spordiotstarbelised rajatised, prügimajad jne

**Haljastus, heakord, piirded**

Piirdeaedade rajamine ei ole lubatud. Erandina võib piirdeaia olla piiratud väikelaste mänguväljak, koerte jalutusplats vms. Ehitus- ja heakorrustustööde käigus tuleb säilitada 1. ja 2. väärtusklassi puud.

**Parkimiskohtade vajadus**

Parkimise tagamine oma krundil on sellel alal suures osas võimatu. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel tuleb lähtuda normist 0.8 parkimiskohta korteri kohta, mis peaks olema tagatud kvartalipõhiselt.

**Linnaehituslikud lisasuunised**

Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel säilitada väljakujunenud kvartali struktuur, avaliku ja poolavaliku ruumi läbipääsetavus, vältida tarastamist. Kvartalite tihendamine ei ole üldjuhul lubatud.

Üksiku võimaliku uushoonestuse puhul tuleb krundi asendiplaanilisel kavandamisel, sh akende ja hoonete paigutamisel, arvestada naabrite



privaatsusvajadusega. Üldjuhul peavad uute hoonete peasissepääsud avanema tänavale, et suurendada tänavate turvalisust.

#### Keskkonna- ja tervisekaitse nõuded

**Sademevesi** – uute hoonete kavandamisel, hoonete terviklikul rekonstrueerimisel, territooriumi heakorrastamisel, parklate ja avaliku taristu rajamisel tuleb kavandada ka sademe- ja liigvee äravoolu aeglustamise meetmed (sademevee immutamine pinnasesse, ühtlustusmahutid, katustelt voolava vee kogumise süsteemid, vett läbilaskvad sillutised, vett kinnipidavad ökokatused vms). Üldjuhul tuleb vältida maapinna tõstmist ja sademevee valgumist naaberkinnistule.

**Radoon** – Detailplaneeringute ja projektide koostamisel tuleb igakordselt arvestada radooniriski kaardiga ja Eesti standardiga EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ja lähtuvalt sellest määrata radooniuuringu teostamise vajadus.

Vajadusel tuleb ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmeid, lähtudes soovitatavalt standardist EVS 840:2023. Sellega välditakse majade siseõhu rikastumist radooniga üle viitetaseme 300 Bq/m<sup>3</sup> või koolieelsete lasteasutuste ja koolide puhul 200 Bq/m<sup>3</sup>.

**Insolatsioon** – uute hoonete kavandamisel olemasolevate elamute naabrusse tuleb tagada vajalike valgustustingimuste säilimine nii uutes kui olemasolevates hoonetes vastavalt Eesti standardis EVS-EN 17037:2019 nõutule.

#### Juhised hoonete renoveerimiseks

Akende väljavahetamisel, rõdude ja lodžade klaasimisel tuleb kasutada kogu hoone ulatuses läbivalt ühtset lahendust:

- rõdude ja lodžade klaasimisel tuleb kasutada kas raamideta klaasisüsteeme või ehitusaegse originaaliga sarnase jaotusega raame, kui nende kohta on olemas vastavad andmed
- hoone soojustamisel peab võimalusel säilitama iseloomulike arhitektuursete elementide loetavus – nt eenduvad räästad, akende ja uste rütm ja sügavus fassaadis, trepikodade välisuste varikatused ja iluseinad jne
- välispiirete renoveerimisel vältida madalakvaliteetsete ja/või imiteeritavate materjalide kasutust
- avatäidete väljavahetamise rõdude ja lodžade klaasimise ja/või välispiirete soojustamise või muu renoveerimise käigus tuleb linnavalitsusele kinnitamiseks esitada eskiis, mis peab sisaldama vähemalt hoone vaateid, avatäidete raami jaotuse näidist ja välisviimistluse kahe põhitooni andmeid
- - tehnoseadmete paigaldamine hoone tänavapoolsele fassaadile ei ole lubatud

### 3.3.3. 1980.–1990. aastate hoonestusala

#### Linnaehituslikud lisasuunised detailplaneeringute või projekteerimistingimuste koostamiseks:

##### Maa-ala üldiseloostus

1980-1990. aastate hoonestusala on nn nõukogude hilismodernism suurema rõhuga avalikule ruumile, hoonete ansamblilisusele ja rikkamale arhitektuursele keelele.

Hoonestuse paigutus taotleb pigem maksimaalset tihedust ning kvartalite struktuur ja tänavajooned on raskesti loetavad. Kuid linnale iseloomulik teljelisus säilib ka siin – linnaruumi põhiline organiseeriv element on Viru puistee. Põhja-lõuna suunaline teljelisus ja seega ka linnaruumi sidusus on pigem puudulik – Kauba tee ja Viru põigu teljel olevad ühendused Tallinna maanteelt rannäärse metsapargini vajavad rõhutamist. Ala põhiväärtusteks on hästi planeeritud kergliikluse telg, maastikuga sobituv ansamblilisus ja haljastatud avarad hoovid.

Probleemkohtadeks on parkimiskohtade puudumine ja majade üldine tehniline seisund.

##### Arendamise eesmärk

Iseloomulike tunnusjoonte säilitamine, elamufondi renoveerimine, hoonetevaheliste alade heakorrastamine.

##### Lubatud hoonestusviis

Väljakujunenud hoovialad, kvartalisene ja majadevaheline ruum ei kuulu hoonestamisele. Uued hooned on lubatud kasutusest väljalangenud varem hoonestatud aladele.

##### Lubatud kasutusfunktsioonid

Traditsioonilised mitme trepikojaga korterelamud ja vähesel määral toetava otstarbena kohalikku piirkondade teenindav ärihoone või ühiskondliku hoone maa-ala. Olemasolevate korterelamute kvartalite üldkasutatavaid hoovialasid ei ole ette nähtud hoonestada.

##### Korruselisus ja kõrgus

Korterelamutel üldjuhul kuni 9 korrust, kuid mitte rohkem, kui naaberhoonetel. Lubatud on ainult lamekatus. Korterelamute kõrgus määrata detailplaneeringuga vastavalt olemasolevale hoonestusele.

##### Piirkonnale iseloomulik keskmise soovituslik hoonestustihedus

Määratakse detailplaneeringuga vastavalt piirkonna iseloomule.

##### Haljastatud pinna osatähtsus krundist

Üldjuhul 40%. Selle hulka ei kuulu katuse- ja garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

##### Hoonestusviis

Lahtine

##### Moodustatavate kruntide minimaalsuurus ja krundijaotustingimused

Minimaalne ehitusõigust taotleb krunt 3000 m<sup>2</sup>

Olemasolevate korterelamute kruntide jagamine on keelatud.

<b>Ehitusjoon (kaugus tänavapoolsest krundipiirist)</b>	Lähtuda väljakujunenud hoonete paigutusest ja rütmist.
<b>Hoonestusala paigutus krundil</b>	Säilitada olemasolevatele korterelamutele iseloomulikud vahekaugused ja sisehoovide suurused.
<b>Abihoonete paigutus</b>	Abihoonete rajamine ei ole lubatud, v.a. üldkasutatavatel aladel puhke- ja/või spordiotstarbelised rajatised, prügimajad jne
<b>Haljastus, heakord, piirded</b>	Piirdeaedade rajamine ei ole lubatud. Erandina võib piirdeaiaga olla piiratud väikelaste mänguväljak, koerte jalutusplats vms. Ehitus- ja heakorrastustööde käigus tuleb säilitada 1. ja 2. väärtusklassi puud.
<b>Parkimiskohtade vajadus</b>	Parkimise tagamine oma krundil on sellel alal suures osas võimatu. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel tuleb lähtuda normist 0.8 parkimiskohta korteri kohta, mis peaks olema tagatud kvartalipõhiselt.
<b>Linnaehituslikud lisasuunised</b>	<p>Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel säilitada väljakujunenud kvartali struktuur, avaliku ja poolavaliku ruumi läbipääsetavus, vältida tarastamist. Kvartalite tihendamine ei ole üldjuhul lubatud.</p> <p>Üksiku võimaliku uushoonestuse puhul tuleb krundi asendiplaanilisel kavandamisel, sh akende ja hoonete paigutamisel, arvestada naabrite privaatsusvajadusega. Üldjuhul peavad uute hoonete peasissepääsud avanema tänavale, et suurendada tänavate turvalisust.</p>
<b>Keskkonna- ja tervisekaitsenõuded</b>	<p><b>Sademevesi</b> –uute hoonete kavandamisel, hoonete terviklikul rekonstrueerimisel, territooriumi heakorrastamisel, parklate ja avaliku taristu rajamisel tuleb kavandada ka sademe- ja liigvee äravoolu aeglustamise meetmed (sademevee immutamine pinnasesse, ühtlustusmahutid, katustelt voolava vee kogumise süsteemid, vett läbilaskvad sillutised, vett kinnipidavad ökokatused vms). Üldjuhul tuleb vältida maapinna tõstmist ja sademevee valgumist naaberkinnistule.</p> <p><b>Radoon</b> – Detailplaneeringute ja projektide koostamisel tuleb igakordselt arvestada radooniriski kaardiga ja Eesti standardiga EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ja lähtuvalt sellest määrata radooniuuringu teostamise vajadus.</p> <p>Vajadusel tuleb ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmeid, lähtudes soovitatavalt standardist EVS 840:2023. Sellega välditakse majade siseõhu rikastumist radooniga üle viitetaseme 300 Bq/m<sup>3</sup> või koolieelsete lasteasutuste ja koolide puhul 200 Bq/m<sup>3</sup>.”</p> <p><b>Insolatsioon</b> – uute hoonete kavandamisel olemasolevate elamute naabrusse tuleb tagada vajalike valgustustingimuste säilimine nii</p>

uutes kui olemasolevates hoonetes vastavalt Eesti standardis EVS-EN 17037:2019+A1:2021 nõutule.

#### **Juhised hoonete renoveerimiseks**

Mistahes renoveerimistööl peab olema tagatud ala hoonestuse ruumilise ja arhitektuurse omapära säilimine. Kvartali iseloomu kujundab nii hoonete paigutamise struktuur, arhitektuursed elemendid kui ka J. Gagarini tn ääres maastiku käsitlemine majade astmelise liigendamisega.

Hoonete välisilme iseloomulikud elemendid - nagu tänavapoolsed lodžad ja ärkliid, astmeline liigendatus, kangialused – tuleb renoveerimisel säilitada ja ei tohi kinni ehitada ega lammutada.

Hoonete renoveerimisel ja soojustamisel tuleb võimalusel vältida iseloomulike eenduvuste ja liigendatuse kadumist, vältida madalakvaliteetsete ja/või imiteeritavate materjalide kasutust.

Kui fassaaditellisega viimistlemine ei ole võimalik, tuleb hoone pigem krohvida ja värvida võimalikult algupäraseks punaseks. Peab säilima ka punaste seinte ja hallide/valgete betoonosade kontrast.

#### **Postmodernistliku kvartali säästva renoveerimise printsiibid on:**

- Akende väljavahetamisel, rõdude ja lodžade klaasimisel tuleb kasutada kogu hoone ulatuses läbivalt ühtset lahendust, kusjuures ühe hoonena tuleb käsitleda plokistatud (kokku ehitatud) korpused ka siis, kui neil on erinevad aadressid
- rõdude ja lodžade klaasimisel tuleb kasutada kas raamideta klaasisüsteeme või ehitusaegse originaaliga sarnase jaotusega raame, kui nende kohta on olemas vastavad andmed (NB: mõnedel majadel on algupärase jaotusega raamid osaliselt säilinud)
- hoone soojustamisel peab säilitama iseloomulike arhitektuursete elementide loetavust maksimaalsel võimalikul määral – nt eenduvad osad, karniisid, nišid tuleb säilitada
- välispiirete renoveerimisel tuleb kasutada välisviimistluses kahes toonis fassaadimaterjale – punane põhitoon ja hallid/valged aktsendid vastavalt algupärasele lahendusele
- välisviimistluse eelistatav materjal pärast soojustamist on punase tellisega samasse tooni värvitud krohv, kuna see võimaldab toonid ühtlustada erinevate majade vahel. Tellist imiteeriv materjal on pigem ohtlik valik, kuna imiteerivate materjalide kvaliteet, eluiga ja loodussõbralikkus on tihti pigem halvad, eriti madala maksumuse puhul
- avatäidete väljavahetamise rõdude ja lodžade klaasimise ja/või välispiirete soojustamise või muu renoveerimise käigus tuleb linnavalitsusele kinnitamiseks esitada eskiis, mis peab sisaldama vähemalt hoone vaateid, avatäidete raami jaotuse näidist ja välisviimistluse kahe põhitooni andmeid
- tehnoseadmete paigaldamine fassaadile ei ole lubatud

- kangialuseid ei tohi kinni ehitada ega tõkestada kergliikluse läbipääsu.

### 3.3.4. Keskusala

#### Maa-ala üldiseloostus

Keskusalana on üldplaneeringus käsitletud aktiivne linnakeskus Tallinna mnt, I. Pavlovi, Viru pst ja Turu tee vaheline valdavalt ärihoone juhtotstarbega maa-ala (vt *planeeringu põhijoonis Maakasutus*). Tegemist on nii linnaelanikele olulise kaubandusalaga (poed, turg) kui külaliste jaoks linnaväravaga (alale jääb linna peamine sissesõit linna ja bussijaam). Seetõttu tuleb eelistada ala arendamist esindusliku keskusena.

#### Hoonestamise põhimõtted

- Alale on lubatud äri-, majutus- ja teenindushooned, avalikud hooned ning nendega sarnased funktsioonid. Alale on toetava otstarbena lubatud korruselamumaa. Elamispinnad peavad peavad asuma kombineeritult teiste funktsioonidega (nt büroohoone ülemistel korrustel). Eraldiseisvate kortermajade ehitamine on keelatud. Alal on välistatud tootmise ja logistika eesmärgil kasutatavad hooned;
- Keskusalale tervikliku lahenduse leidmiseks on soovitatav korraldada ruumilise planeerimise visioonikonkurss;
- Täisehitusprotsent määrata detailplaneeringuga lähtudes linnaruumi analüüsist ja kavandatavatest funktsioonidest;
- Uute ja rekonstrueeritavate hoonete minimaalne korruselisus – 3 maapealset korrust. Maksimaalne korruselisus – kuni 5 korrust, arhitektuuri- ja/või visioonikonkursiga kavandatavad hooned võivad põhjendatud juhul olla kuni 6-korruselised;
- Vältida laohoone tüüpi tummade fassaadidega hoonete ehitamist (Coop, Maxima). Uued ja rekonstrueeritavad hoonete fassaadid peavad olema vähemalt tänavatasapinnas ligipääsetavad ja tänavaga suhtlevad – nagu nt Sillamäe turuhoone ja osaliselt ka muu Viru puiestee põhjaserva jääv hoonestus;
- Vahetult Tallinna mnt äärde rajatav hoonestus peab olema müra suhtes vähetundlike funktsioonidega, hoonestust on kohustuslik paigutada oma pika teljega paralleelselt Tallinna maanteega ja hoone fassaadid on soovitatav projekteerida linna suunas „avatuna“, et elavdada keskusala linnaruumi;

#### Kergliiklus

- Korrastada kergliikluskorraldus bussijaama ja keskusala vahel – nt puudub ülekäik üle Hariduse tn
- Keskusala läbiv diagonaalne kergliiklusühendus säilitada, siduda kaguots Turu teega

#### Autoliiklus ja parkimine

- Vältida lahtiste parklate osakaalu kasvu võrreldes olemasoleva olukorraga
- Olemasoleva Maxima parkla alale kaaluda võimalust parkimismaja rajamiseks

- Parkimismaja rajamisel või hoonete mahus parklate rajamisel 1. korruse välisperimeetril peavad vähemalt poole ulatuses asuma jalakäijale ligipääsetavad äripinnad, teenused, avalikud funktsioonid vms.

#### Haljastus

- Haljastuse osakaal keskuslal tervikuna (v.a. liikluspinnad) ei tohi olla väiksem kui 20%, mille koosseisu ei arvata maapinnaga püsivalt ühendamata haljastust. Madal- ja kõrghaljastuse alade planeerimisel eelistada kompaktselt paiknevaid terviklikke alasid, mis toimivad nii vaba aja veetmise kohana, liigirikkuse toetajana kui ka leevendavad kliimamõjusid (tuul, päike) avalikus ruumis. Vältida väikeseid ja raskesti hooldatavaid murupindu
- Puisteede, parklate jm katendatud pindade haljastamiseks on lubatud kasutada konteinerhaljastust, katendite avadesse istutatud puid jms
- Keskusala läbival diagonaalil säilitada, vajadusel ka täiendada puistee iseloom
- Diagonaali loodeotsa juures kasvavad täiskasvanud puud säilitada, kaaluda võimalust rajada siia korrastatud haljasala
- Viru pst kergliiklusala ja parkla vahele rajada kõrghaljastus.

#### Avalik ruum

- Keskuslal seada avalikule ruumile kõrgendatud nõuded pinnakatetele, valgustusele, välimööblile ja väikevormidele. Avalikku ruumi kujundust on soovitatav keskuslal lahendada arhitektuuri- ja/või visioonikonkurssiga.

### 3.3.5. Aiandusühistute piirkond

#### Linnaehituslikud lisasuunised detailplaneeringute või projekteerimistingimuste koostamiseks:

##### Maa-ala üldiseloostus

Tegemist on orienteeruvalt 100 ha suuruse maa-alaga, mis on tihedalt hoonestatud suvilatega. Nendest osa on täna ümber ehitatud aastaringseks elamiseks mõeldud elamuteks.

##### Arendamise eesmärk

Ala terviklik arendamine suvilate ja väikeelamute piirkonnana, sh esmavajalike avalike teenuste kättesaadavuse parandamine.

##### Lubatud maakasutuse juhtotstarbed

Alal on valdav aiandusmaa, väikeelamumaa. Alale on lubatud lisaks toetava otstarbena ärihoone maa-ala; haljasala- ja parkmetsa maa-ala, parkimisehitise maa-ala.

##### Hoonetüüp

Väikeelamu, suvila, aiamaja

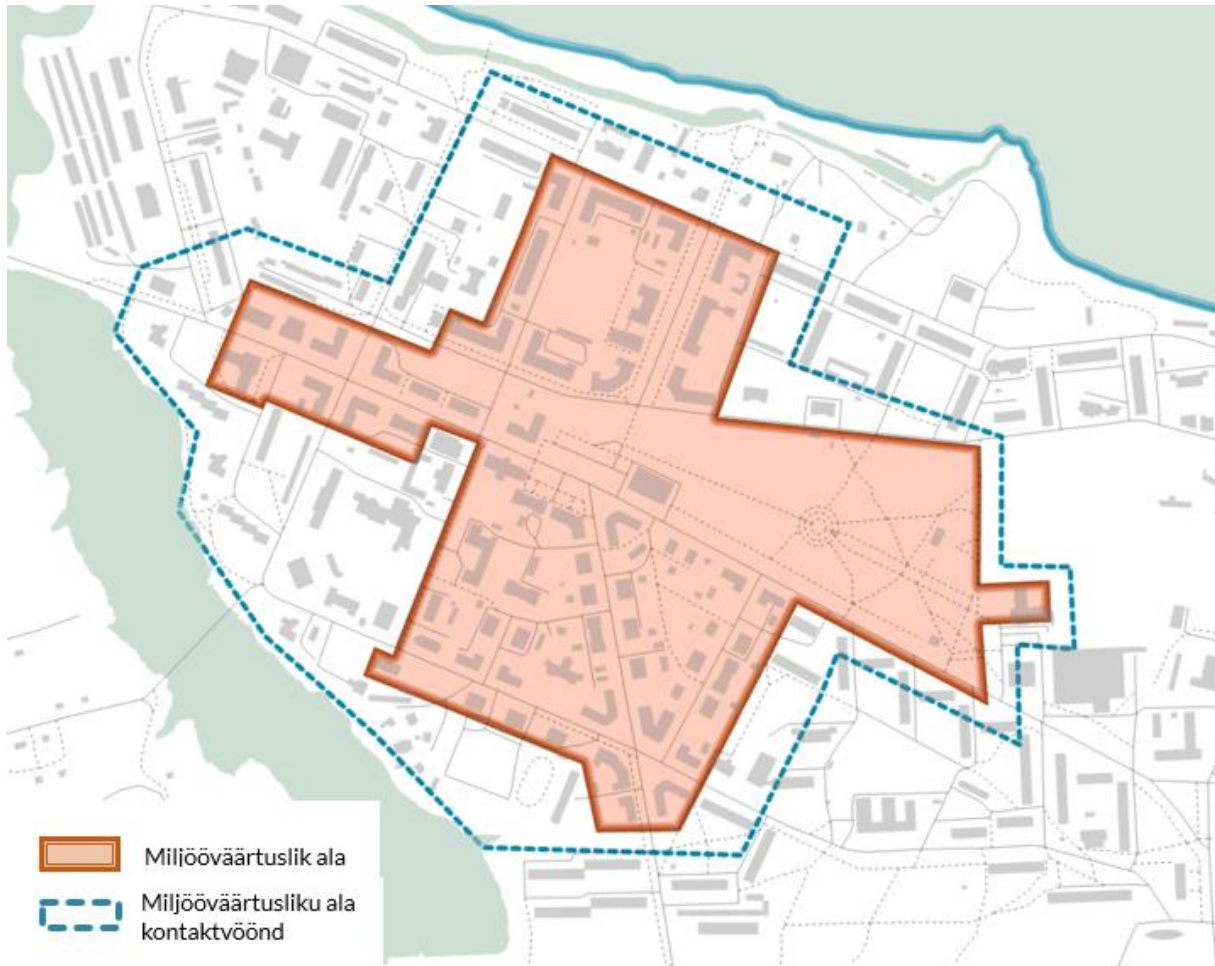
##### Hoonete lubatud arv

1 (põhihoone) + 1 (abihoone)

<b>Moodustatavate kruntide minimaalsuurus ja krundijaotustingimused</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>Ehitusjoon (kaugus tänavapoolsest krundipiirist)</b>	Puudub. Lähtuda väljakujunenud hoonete paigutusest ja rütmist.
<b>Hoone lubatud max korruselisus</b>	2
<b>Maksimaalne täisehitusprotsent</b>	25%
<b>Haljastus, heakord, piirded</b>	Kruntide haljastuse osakaal minimaalselt 40%. Piirded on lubatud.
<b>Parkimine</b>	Lahendada omal krundil

### 3.4. Miljööväärtuslik ala

Sillamäe linnas on määratud miljööväärtuslikuks alaks 1940.-1950. aastate terviklik hoonestusala<sup>14</sup> (vt joonis 4).



**Joonis 4.** Sillamäe linna miljööväärtuslik ala

<sup>14</sup> Sillamäe linnas on üks miljööväärtuslik ala, see on 1940.-1950. aastate hoonestusala. Koostamisel oleva muinsuskaitseala kaitsekorraga on tehtud ettepanek tunnistada see ala muinsuskaitsealaks. Et vältida kruntide kahekordset kaitsereežiimi, lahendatakse üldplaneeringuga miljööväärtusliku ala ning seatakse selle ala kaitse- ja kasutustingimused piirides, mida ei ole tunnistatud muinsuskaitsealaks (miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimused ei kehti muinsuskaitseala kaitsekorras määratud muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piirides, kui muinsuskaitseala kaitsekord kehtestatakse)."



**Miljööväärtusliku ala määramise ja selle kaitse eesmärk on** Sillamäe 1940.–1950. aastatel rajatud kultuuriväärtusliku linnaehitusliku terviku, seda kujundavate iseloomulike ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine, esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ning säästev arendamine.

*Tervikmiljööd kujundavad arhitektuursed ansamblid, mis on olemasolevasse reljeefi oskuslikult sisse ehitatud, rikkalik rohestruktuur, jõekallas ja mererand, korrastatud autoliiklus, sõbralik elanikkond. Väärtuslik on siin nii iga maja üksinda, kui ka neist kujunev ansambel, tänavaruum või kvartal. Miljööväärtuste põhiliseks kandjaks on ainulaadne linnaehituslik stiil kvartalite struktuurist ja hoonestuse mastaabist kuni treppide, balustraadide ja stukk-dekooriga lillegirlandideni hoonefassaadidel.*

### **Miljööväärtused:**

1940.–50. aastatel planeeritud ja ehitatud ulatuslikud neoklassitsistlikud hoonestusalad on Eestis küllaltki unikaalsed. Sillamäe vanalinn on üks väheseid terviklikke selle stiili esindajaid. Tänavate struktuur ja planeeringukohased puisteed on hästi säilinud (sh ajaloolised piirded).

- **1940.–1950. aastatel rajatud linnaehituslik tervik;**

*Neoklassitsistlikule planeeringule on iseloomulikud perimeetrilise hoonestuse ja poolavatud hoovidega kvartalid ning rangelt geomeetriline tänavavõrk, kus tänavate ristumisel tekivad väljakud (Keskväljak paraadse trepi ja Mere pst promenaadiga). Kvartalite sees asuvad neoklassitsistlikule linnaplaneeringule omaselt üldkasutatavad hooned. Vanalinna majad paiknevad tänavate ääres tänavajoonel kindla rütmi, mastaabivahekordade (hoonete kõrgused, fassaadilahendused) ja mahtudega. Linnaosa 1940.–1950. aastate hoonete korruselisus on 2 (klindipealsed hooned) ja 4 (klindialused hooned) vahel.*

### **Miljööväärtusliku ala kaitstavad väärtused on** (vt seletuskirja joonis 5-7)

- hoonestusstruktuur, sealhulgas hoonete mahud ja paiknemine tänava- ja õuemaal, regulaarne hoonestuslaad;
  - plaanstruktuur, sealhulgas regulaarne tänavavõrk, perimeetrilise hoonestusega kvartalid, kvartali sisesed ühtse avatud alana kujundatud hoovid (õuemaa);
  - linnaehituslikud elemendid, sealhulgas valdavalt telgsummeetrilise ristlõikega puuderidade ja kõnniteedega tänavad, keskväljak, platsid kvartalinurkadel jms;
  - neoklassitsistlikus stiilis hoonete ansamblid ja hoonete arhitektuur sh nende iseloomulikud mahud, ehitusmaterjalid, ehituslikud ja arhitektuursed detailid;
  - linnakujunduse elemendid, sh skulptuurid, arhitektuursed väikevormid ja linnamööbel: trepistikud, pingid, tänavavalgustid ja -sildid, prügikastid, piirded ja nende paiknemine;
  - haljasalad koos madal- ja kõrghaljastusega ning linnakujunduse elementidega, sealhulgas linnapark, keskväljaku haljasalad, haljastatud tänavad ja õuemaa, Mere puisteed, alleed, metsane ala klindiasangul, alale iseloomulik haljastusviis;
  - maastiku- ja pinnavormid, sealhulgas mererannal, linnatuumiku iseloomulikku reljeefi kujundav klindiasang, Sõtki jõe suudmeala.
- *vaated nii merele kui ka erinevatele linnaehituslikku tervikut moodustavatele osadele sh kultuuriväärtuslike hoonetele, ansambelisele hoonestusele, linnakujunduse elementidele ja haljastusele;*

*1940.–1950. aastate hoonestusalale on iseloomulikud sirgesihhilised, avarad ja valdavalt telgsummeetrilise ristlõikega tänavad, mis tagavad kaugvaadete tekkimise nii piki tänavaid, linnapilti kujundavale regulaarselt paiknevale ansambelilisele hoonestusele, väärtuslikule*

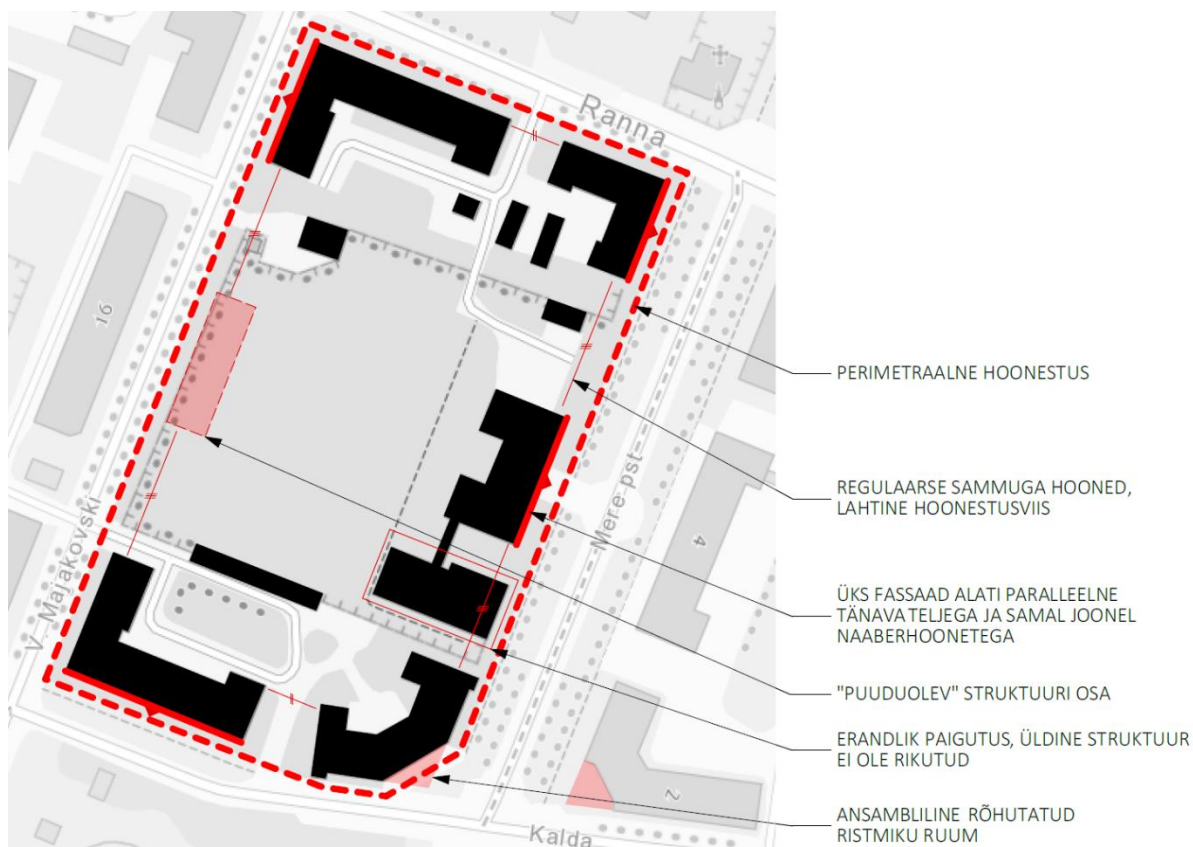
haljastusele, linnakujunduse elementidele kui ka merele. Ala üheks olulisemaks ruumiliseks dominandiks on keskväljak koos selle ääres paikneva hoonestuse, väljakult alguse saava ja mere poole laskuva laia trepi ja Mere puisteteega.

Linnaruumiliselt märgiline on ka haldushoonete ansambli alale avanev vaade Kesk tänavalt avanevast vaatesihist, mis toob esile linna ajaloo seisukohalt olulise piirkonna ning tagab selle ruumilise seose linnatuumiku alaga. Lisaks tänavaruumile tekivad iseloomulikud vaated ka perimeetraalse hoonestusega kvartalite sisehoovides (õuema), mis olid juba algselt mõeldud ühisalana (osalt ka avaliku ruumina – läbikäiguteed jms) kasutamiseks. Sisehoovid on kavandatud ruumilise tervikuna haljastatud ja piireteta aladena, kus on tagatud ümbritseva hoonestuse vaadeldavus.

- kultuurimälu hoidev elu- ja puhkekeskkond, milles on võimalik tunnetada linna ajalugu;

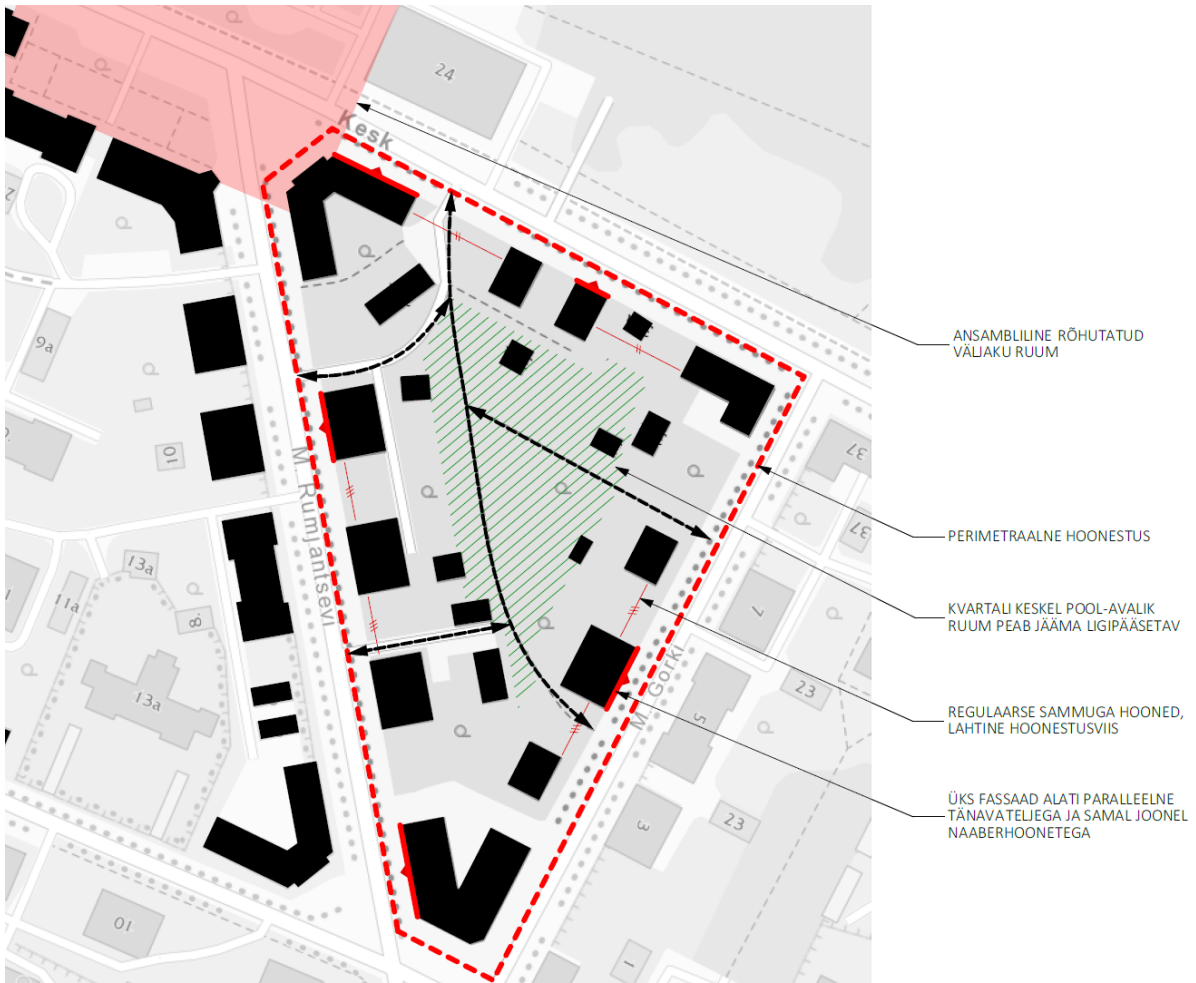
lisaks väärtuslikele hoonetele ja linnaehituslikule tervikule on tegemist elava linnaruumiga, mis kasutuses väga erinevates funktsioonides. Sillamäe vanalinna puhul on peamiselt tegemist elukeskkonnaga, kus asub oluline osa linna elamufondist ning alal on suur potentsiaal kultuuriväärtusliku puhkekeskkonnana. Puhkekeskkond on mõistetav ennekõike turismi ja ettevõtluse kontekstis. Kultuurimälu hoidmise all mõistetakse kollektiivset teadmist oma ajaloo kohta, mis liidab kogukondi. Ajaloolises linnas on võimalik tunnetada asustuse ja selle elanike ajalugu linna erinevate osade ja elementide kaudu, mis võimaldabki tajuda kultuuriväärtuslikku keskkonda ka kui kultuurimälu hoidjat

#### Kalda – Mere pst – Ranna – Majakovski kvartal

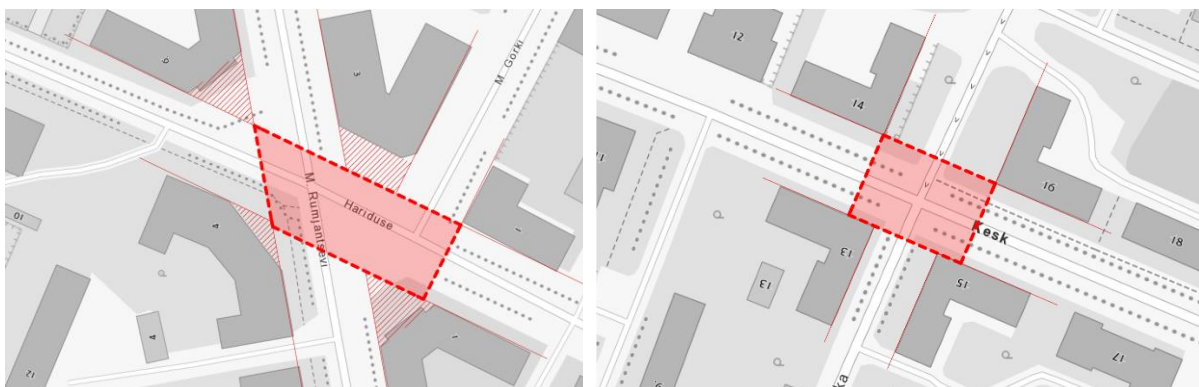


**Joonis 5.** Miljööala kaitstavad planeeringulised elemendid **Kalda – Mere pst – Ranna – V. Majakovski kvartali näitel:** selgelt perimeetraalne hoonestusviis (tänavajoonega paralleelne regulaarse sammuga hoonestus), ühtne tänavajoon, ansambliised elemendid ristmiku juures. Nähtav on ka Mere pst 3 juurdeehitus, mis on erandliku paigutusega, kuid üldjoontes järgib

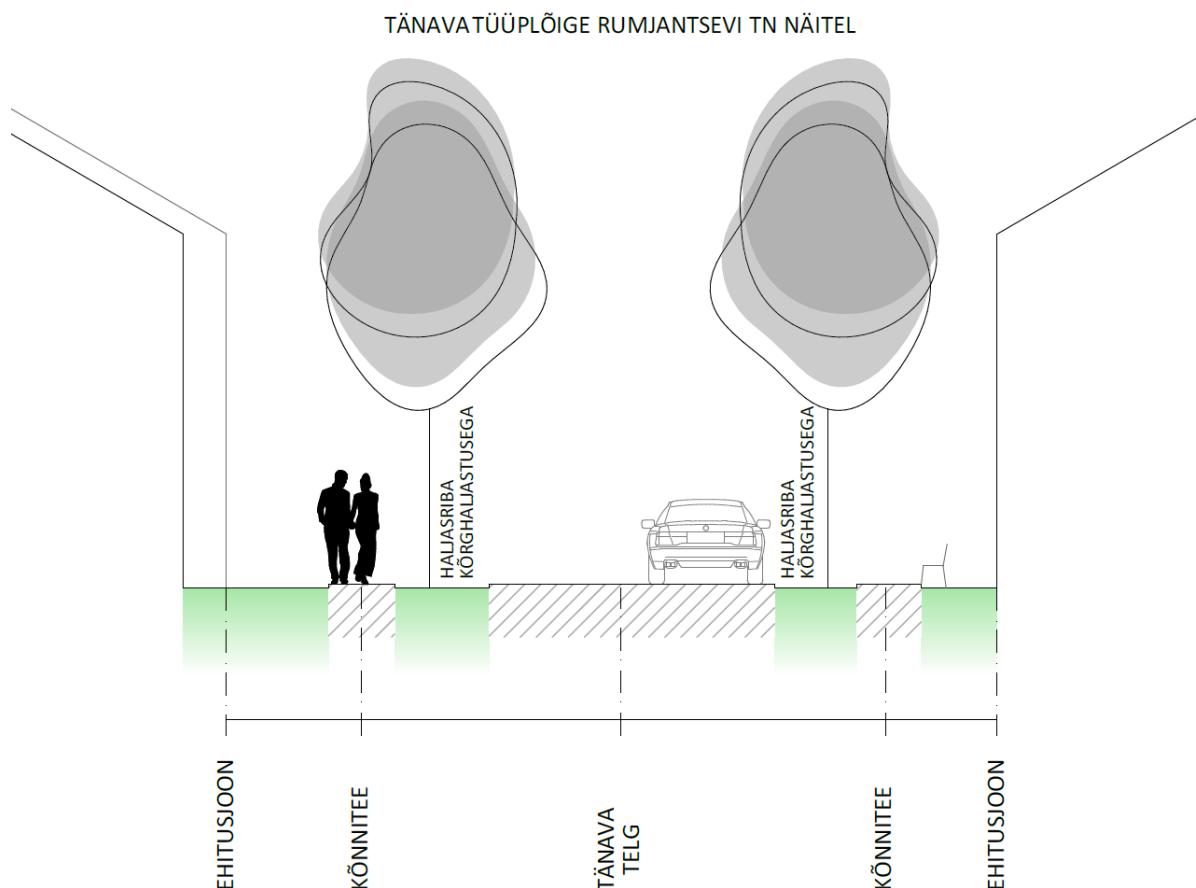
väljakujunenud struktuuri. Skeemil on kujutatud ka struktuuri nõ puuduv osa. Skeemil on illustratiivne tähendus ja kõik tingimused on põhimõttelised.



**Joonis 6.** Miljööala kaitstavad planeeringulised elemendid Gorki – Kesk – Rumjantsevi kvartali näitel: selgelt perimetraalne hoonestus (tänavajoonega paralleelne hoonestusviis regulaarse sammuga), ühtne tänavajoon, ansamblilised elemendid väljaku juures, kvartali siseosas pool-avalik haljastatud ruum, mis vajab ligipääsetavuse säilimist. *Skeemil on illustratiivne tähendus ja kõik tingimused on põhimõttelised.*



**Joonis 7.** Miljööala ansamblilisus: olulised sõlmpunktid on rõhutatud hoonete erandliku paigutuse, nurgahoone, äralõigetega jms. Üleval näited Hariduse – Gorki – Rumjantsevi ja Kesk – Kajaka ristmikelt



**Joonis 8.** Miljööala tänava tüüplõige M. Rumjantsevi tn näitel: sõidutee kesktelg on peaaegu kohakuti tänava teljega, teiste telgede vahed on tinglikult omavahel võrdsed. Tänavate laius ehitusjoonte vahel võib olla erinev, kuid sümmeetria on üldjuhul jälgitav kõikidel miljööala tänavatel. Tänavate rekonstrueerimisel tuleb võimalusel säilitada sümmeetria kesktelje suhtes ja lõike koosseis: haljasriba – kõnnitee – haljasriba kõrghaljastusega – sõidutee – haljasriba kõrghaljastusega – kõnnitee – haljasriba. Skeemil on illustratiivne tähendus ja kõik tingimused on põhimõttelised.

#### Miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimused:

Üldised põhimõtted:

- ala mitmekesisest kasutust tuleb säilitada, soodustada algupäraselt avalikus kasutuses olnud hoonete ja maa-alade avalikku kasutust ning elamuteks ehitatud hoonete algupärase kasutusfunktsiooni jätkamist;
- uue hoone ehitamisele eelistada väärtuslike hoonete kasutust. Uue hoonestuse rajamine on võimalik amortiseerunud ja/või tühjenevate hoonete asendamisega. Ala tihendamine ei ole üldjuhul lubatud;
- väärtuslikud hooned tuleb säilitada sh selle arhitektuurilaad, ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning arhitektuuridetailid. Juhul kui *hoone tehniline seisukord ei võimalda hoonet säilitada*, on lubatud selle asendamine olemasolevat mahtu järgiva *hoonega*;
- Puidust abihoonete likvideerimine on lubatud. Uute abihoonete kavandamine ei ole üldjuhul lubatud. Linnavalitsus võib kaaluda abihoone lubamist, kui need sobituvad mahult ja asukohalt väljakujunenud hoonestuslaadiga sh sisehoovide lahendusega. Amortiseerunud abihoonete asemel uute puidust abihoonete rajamine on lubatud (nt prügimajad,

rattahoidlad jms), sest see aitab hoida Sillamäe unikaalse hoonestusala arhitektuurset eripära ja hoonestusstruktuuri;

- uue hoone püstitamiseks tuleb koostada detailplaneering;
- uue ehitise ja taristu rajamisel eelistada tänapäevast linnaehituslikku tervikusse sulanduvat lahendust, eesmärgiga rikastada linnaruumi kvaliteetse kaasaegse arhitektuuriga. Uue hoone puhul ei ole lubatud ajaloolistes stiilides või 1940.-50. aastate hoonestuse ilmet matkiv arhitektuurikeel. Miljööala väärtuslike hoonete matkimine/koopiana taastamine/kopeerimine/jäljendamine ei ole lubatud;
- uue ehitise kavandamisel linnaehituslikult olulisele kohale on soovitatav korraldada arhitektuurivõistlus;
- avalik linnaruum kavandada inimsõbralikuna, säilitades ja taastades võimalusel ajaloolisi liikumissuundi ja avaliku ruumi elemente;
- avalikud haljasalad, sealhulgas alleed, haljastatud tänavad ja õuemaa tuleb võimalikult maksimaalselt säilitada, heakorrastamisel ja rekonstrueerimisel järgida konkreetsele alale iseloomulikku ajastuomast haljastusviisi;
- hävinud alleed või nende osad võimalusel taastada;
- tagada linnaruumiliste muudatuste ja uuenduste tegemisel iseloomulike sise- ja merevaadete, kultuuriväärtuslike hoonete, linnakujunduse elementide ja haljastuse vaadeldavuse säilimine (nt ei paigaldata alale reklaamkandjaid, mis sulgevad iseloomulikke vaateid vms).

#### **Olemasoleva väärtusliku hoone ehitustingimused:**

- Miljööalal asuvad 1940.-50 aastate hooned tuleb säilitada sh selle arhitektuurilaad, ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning arhitektuuridetailid. Juhul kui hoone tehniline seisukord on avariiline, pööratakse Muinsuskaitseameti poole, kellega koostöös selgitatakse välja võimalused ja edasised sammud hoone ehitustehnilise seisukorra täpsustamiseks, konserveerimiseks vms. Hoone omanikul tuleb arvestada ehitustehnilise ekspertiisi tellimisega, et selgitada välja hoone konstruktsioonide olukord.
- hoonete proportsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid tuleb säilitada võimalikult autentsena. Hooneosade ja -detailide taastamisel tuleb aluseks võtta algupärane lahendus ja lähtuda hoonest kui tervikust;
- kasutada hoonetüübile ja ehitusajale iseloomulikke ja sobilikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid. Traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale jälgendavaid materjale (nt plastlaudis, penoplastist detailid, kivistust imiteeriv katuseplekk, trapetsprofiilplekk, õhekrohv jms) võimaluse korral vältida;
- välispiirete soojustamine on lubatud ainult juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslike detaile ning säilivad hoone ja selle osade proportsioonid;
- värvilahenduse valikul tuleb arvestada selle sobivusega lähiümbruse hoonestusega, eelistatult kasutada hoone värvina kollast ja katuse värvina halli värvi;
- akende /avade paigutusel tagada vähemalt ühe maja lõikes algupärane jaotus, kus algupärast jaotust pole võimalik tagada, tuleb tagada hoone kõigi avatäidete ühesugune jaotus. Hoone täpsem avade suurus ja paiknemine lahendatakse ehitusprojekti koostamisel;
- katuseaknad ja -väljaehitised ei ole lubatud hoone tänavapoolsele küljele.
- ventilatsiooni ehitamisel tuleb kasutada olemasolevaid korstnaid ja läbiviike. Juhul, kui see ei ole võimalik, tuleb uute korstnate ja läbiviikude rajamisel arvestada hoonele iseloomuliku



välisilmega (katusemaastiku ja fassaadilahendusega) ja kavandada need vähese vaadeldavusega kohta;

- tehnoseadmete paigaldamine fassaadile ei ole üldjuhul lubatud. Linnavalitsus võib kaaluda tehnoseadme, sealhulgas õhksoojuspumba ja ventilatsiooniseadme hooneväline osa, päikesepaneel, elektrikapp, postalajaam, samuti antennid jms paigaldamist vähese vaadeldavusega kohta ning viisil, mis ei kahjusta hoone konstruktsioone ega viimistlust. Päikesepaneelid tuleb paigaldada katusepinnaga võimalikult tasa;
- tegevuskoha tähis, info- või reklaamikandja tuleb lahendada viisil, mis ei varja iseloomulikke fassaadidetaile ega tekita valgushäiringut;
- enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada linnaarhitektiga hoone eskiis;
- miljööväärtusliku hoone lammutamine on igakordne kaalutusotsus ja selle kindlaks tegemiseks tuleb objekti omanikul tellida ehitustehniline ekspertiis. Hoone lammutamist on mõistlik kaaluda juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 60%. Kui hoone lubatakse lammutada, tuleb omanikul koostada ajalooline õiend, mis sisaldab tekstina hoone kujunemis ja ehituslugu, olemasoleva olukorra fikseerimist fotodel, olemasolevaid ajaloolisi fotosid, ajaloolisi projekti- ja ülesmõõtmisjooniseid.

#### *Uue hoone ehitustingimused:*

- arvestada tuleb lähiümbruses väljakujunenud hoonestus- ja plaanistruktuuri, sealhulgas ehitusjoont, tihedust, kultuuriväärtuslike hoonete mahtusid ja liigendatust;
- kaaluda arhitektuurikonkursi läbiviimist;
- välisviimistluses tuleb kasutada keskkonda sobivaid kvaliteetseid materjale, sealhulgas krohvi, looduskivi, eterniiti, katuseplekki, betooni, kvaliteetseid komposiitmaterjale, klaasi jne, abihoonete puhul puitu jms;
- imiteerivate viimistlusmaterjalide (nt plastprofiil) kasutamine on keelatud;
- alla 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindala ja kuni 5 meetri kõrgusega ehitise (edaspidi väikeehitis), sealhulgas ajutise ehitise puhul ei kohaldata käesoleva punkti alapunktis 1 seatud nõudeid. Sellised ehitised tuleb lahendada ümbritsevasse keskkonda sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrg- ja madalhaljastuse, tänavate läbitavuse ning ligipääsetavuse;
- linnaehituslikule tervikule ebatüüpiline väikeehitis (prügimaja, autovarjualune jms) tuleb paigutada asukohta, kus see ei domineeri tänavapildis, ei kahjusta kultuuriväärtusliku hoone konstruktsioone ja viimistlust ning arvestab õuema eripäradega;
- linna rajamisaegsetele avalikele haljasaladele ei ole uue ehitise püstitamine lubatud, välja arvatud haljasala kujundusliku eripära ja väärtusliku haljastusega arvestava väikeehitise (kiosk, paviljon, tualett jms) ja rajatise (taristuobjekt, spordirajatis, mänguväljak jms) püstitamine; linnapargi alal ka sobiva mastaabi ja kujundusega juurdeehitise lisamine olemasolevale hoonele.
- kinnistu (maaüksuse) piiride muutmisel tuleb määrata kinnistule lihtne ja selge kuju, mis võimaldab seal asuvaid ehitisi hooldada ja teenindada.

#### **Tänavate ja haljastuse nõuded:**

- tänavate ja õuema rekonstrueerimisel tuleb säilitada võimalikult maksimaalselt algupärane lahendus, taastamisel lähtuda nende algupärasest ruumijaotusest;
- vältida tuleb õuema ulatuslikku sillutamist ja asfalteerimist, õuemaal eelistada vett läbilaskvaid katendeid (nt graniitsõelmed);
- ajaloolised linnakujunduse elemendid võimalusel säilitada;

- linna rajamisaegsed alleed tuleb säilitada, uuendamisel tuleb lähtuda algupärasest lahendusest;
- alleede taastamisel mitte teha üksikpuudega vaheleistutusi, vaid taastada alleeosad terviklike lõikudena;
- uue haljastuse rajamisel arvestada miljööalal omaseid haljastusvõtteid ja kasutada võimalusel ajastuomaseid taimestiku liike;
- ehitist liigniiskuse eest kaitsvad pinnasekalded tuleb säilitada või need rajada;
- puude raiumisel tuleb üldjuhul ette näha asendusistutus samal krundil või samas kohas linnaruumis;
- puittaimestikku võib raiuda taimede kuivamisel või ohtlikuks muutumisel ning oluliste vaadete avamiseks ja isetekkeliste puude likvideerimiseks;
- ehitus- ja kaevetöödega ei tohi kahjustada väärtuslikku haljastust, sealhulgas puude juuri.

### **Miljööväärtusliku ala kontaktvöönd**

Kontaktvöönd on miljööväärtusliku ala nn puhvertsoon – ala, mis on seotud visuaalselt või füüsiliselt miljööväärtusliku ala piirkondadega

#### **Üldised tingimused:**

- Kontaktvööndis toimub ehitustegevus vastavalt planeerimisseaduses ja ehitusseadustikus sätestatud korrale selliselt, et ehitustegevus ei vähendaks miljööväärtusliku ala väärtust ning säiliks kvartali planeeringuline struktuur;
- Kontaktvööndis on uushoonestuse kavandamine lubatud tingimusel, et see ei lähe ehitusmahtudelt, tiheduselt ja kõrguselt visuaalselt vastuollu piirneva miljööväärtusliku hoonestusalaga;
- Jälgida, et miljööväärtusliku alaga külgnevaid hooneid ja väliruume mõjutavad tegevused (ehitamine, liikluskorraldus jms) ei mõjutaks miljööväärtusliku ala ruumiliselt, füüsiliselt ega visuaalselt.;
- Täiendavate ehitusmahtude kavandamisel tuleb võimalikult säilitada rohealad, planeeringustruktuur ja väärtuslik haljastus.

### **3.5. Avalik ruum**

Üldplaneeringu eesmärk on soodustada kvaliteetse ja inimsõbraliku ruumi teket. Inimsõbralik avalik ruum soodustab mugavat ja ohutut jalgsi – ja rattaga liiklemist, ühistranspordi kasutust ning parkimiskorraldust. Hea avalik ruum seob tänavad ehk peamise liikumisruumi väljakute, platside ja parkidega inimhõõtmeliselt tervikluseks.

Elamu-, ühiskondliku- äri- ja segafunktsiooniga alade arendamisel, samuti haljasalade ja maastike kujundamisel tuleb arvestada kvaliteetse avaliku ruumi loomise vajadusega. Avaliku ruumi reserveerimise eesmärk on tagada elanikele ja linnakülastajatele puhkamiseks, kultuuri- ja sporditegevuseks, läbipääsudeks vajalike maa-alade olemasolu. Avaliku ruumi planeerimisel peab arvestama eri kasutajagruppidega ning looma ruumi erinevaid kasutusvõimalusi. Inimeste olemasolu ruumis (kasutatavus) on ruumi kvaliteedi seisukohalt oluline. Avalik ruum mõjutab liikumisviiside valikuid – rahustatud ja mitmekülgne ruum soodustab jalgsikäidavust ja rattaga liiklemist, samal ajal kui monotoonne ja mürarikas keskkond autokasutust.

Avaliku ruumi olulised osad on näiteks pargid ja haljasalad, tänavaruum, väljakud, kõnniteed, jalgteed. Avaliku ruumi osad on ühendused läbi pool-avalike hoovialade, juurdepääsud mereäärsetel aladel, rannaalad, rannapromenaad, avalikkusele mõeldud hoonete rohe- ja parkimisalad,

avalikkusele mõeldud hoonete üldkasutatavad ruumid, kallasrajad ja nendele juurdepääsud. Üldjuhul on keelatud avalikku ruumi paigutada elamute või ärihoonete majandustegevuseks ettenähtud seadmeid, rajatisi ja muid vahendeid, nagu jäätmekonteinerid, jäätmemajad, pesukuivatusrestid, vaibakloppimisrestid jmt.

Avaliku ruumi kujundamise ja arendamise eesmärgid:

- tagada avalik ruum, mis on kvaliteetne ja arvestab kõikide vanusegruppide ning inimeste erivajadusi;
- tagada mitmekesised võimalused linnaruumis viibimiseks, puhkamiseks ja ajaveetmiseks;
- luua ruumile sotsiaalset, keskkondlikku, kultuurilist ja majanduslikku lisaväärtust.

Hea avalik ruum on:

- vahelduv ja inimõõtmeline;
- korrastatud ja atraktiivne;
- võimaldab mitmekesist ja aastaringset kasutust;
- ümbritseva linnaruumiga sh veekogudega ja rohealadega sidus;
- soodustab jalgsi käimist ja jalgratta kasutust ning on varustatud rattaparklatega. Rattaparklad peavad olema rattakasutaja loomuliku liikumistee lähedal;
- mitmekesine sh eristuvad katendid, haljastuslahendused, väikevormid.

Keskse tähtsusega avalik ruum Sillamäe linnas:

- kõrge avaliku väärtusega linnaväljakud (keskväljak, Hariduse – M. Rumjantsevi ristmik, spordikompleksi väljak) ja promenaadid (Mere pst, Viru pst, rannapromenaad);
- keskusala
- mereäär ja jõe kaldad;
- rohe ja –rekreatsioonialad;
- avalikud ja poolavalikud hoovialad;
- erinevaid alasid siduv ja kõiki liikumisviise arvestav tänavaruum.

### 3.6. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Planeerimisseadusest<sup>15</sup> tulenevalt on kogu Sillamäe linna asustusüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Sillamäe Linnavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada hoonet projekteerimistingimuste alusel vastavalt Planeerimisseaduse § 125 lg 5 käsitlusele.

### 3.7. Arhitektuurikonkursi korraldamise vajadus

Parima arhitektuurse ja linnaruumilise lahenduse saamiseks tuleb kaaluda arhitektuuri- ja/või linnaruumilise lahenduse konkursse.

Üldplaneering on määranud arhitektuuri või linnaruumi konkursi kaalumise aladena:

- Tolstoi - Sõtke arenguala

---

<sup>15</sup> Planeerimisseaduse § 125



- Nekrassovi-Tšehhovi-Korolenko arenguala
- Pavlovi ja Kesk tänava ärikeskuse maa-ala (linna keskusalala)
- Miljööväärtuslik ala

Arhitektuuri või linnaruumi konkursi kaalumise juhud:

- kavandatakse kõrgendatud avaliku huviga ruumi või objekti;
- kavandatakse ühiskondlikku hoonet (kool, lasteaed, spordikeskus, raamatukogu, kultuurikeskus, terviseasutus vm ametiasutus);
- kavandatakse ehituslikult ja ruumiliselt olulist või suuremat väljakujunemata struktuuriga ala, millele on oluline luua ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtne terviklahendus;
- hooneid või rajatisi kavandatakse olulisele keskusalale vm märkimisväärsesse ning esinduslikku asukohta või kavandatavad hooned või rajatised on olulise avaliku huviga.

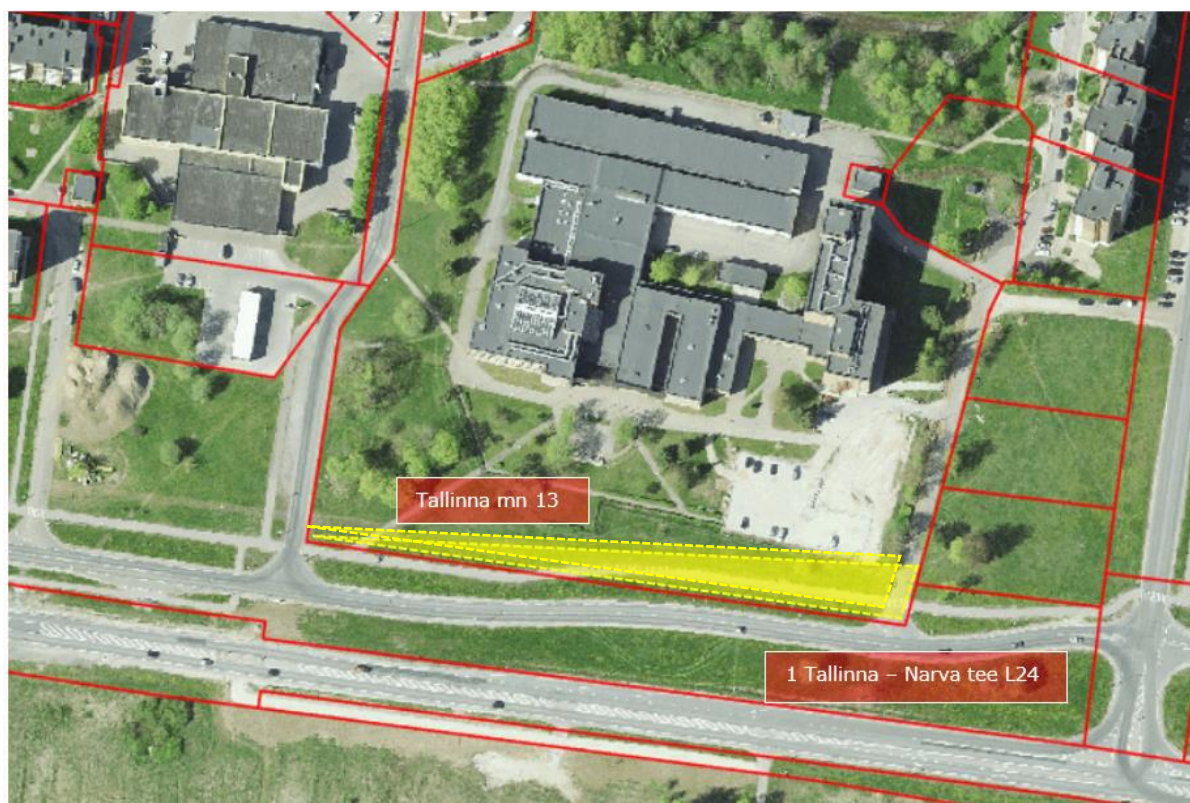
### 3.8. Krundipiiride muutmise ettepanekud

Üldplaneering teeb ettepaneku avalikust huvist lähtuvalt krundipiiride muutmiseks järgmistel juhtudel:

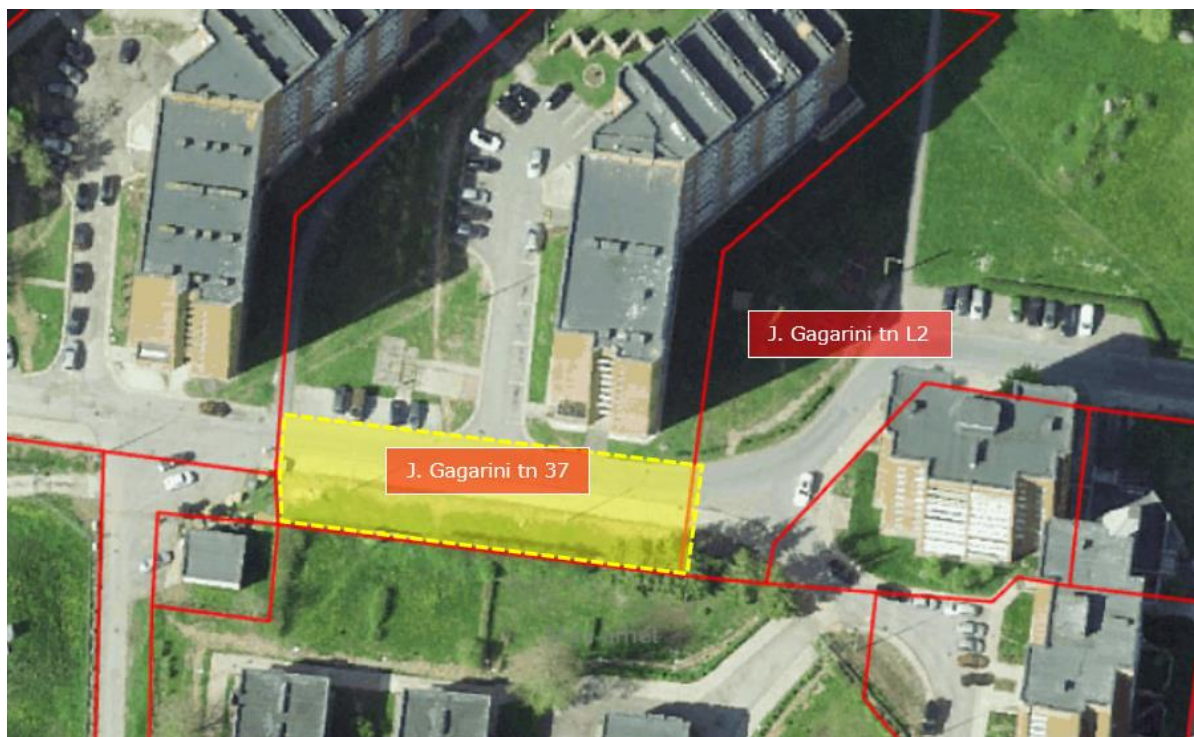


**Skeem I – J. Gagarini tee 25 krundi suurendamine** eesmärgil liita munitsipaalomandis oleva krundi sisse piirnev jalgteede võrk ja tagada sellele avalik kasutus.





**Skeem II** – Liita munitsipaalomandis oleva transpordimaa krundi 1 Tallinna – Narva tee L24 koosseisu osa Tallinna mnt 13 krundist eesmärgiga tagada jalg- ja rattateele avalik kasutus.



**Skeem III** – Liita munitsipaalomandis oleva J. Gagarini tänav L2 transpordimaa koosseisu sõidutee ulatuses osa J. Gagarini tn 37 krundist, et tagada sõidutee avalik kasutus.

### 3.9. Ehituskeeluvöönd

Käesolevas üldplaneeringus arvestatakse ehituskeeluvööndi lähtejooneks ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiiri.

Ehituskeeluvööndi ulatus on seaduse kohaselt tiheasustusalal rannas 50m ja Sõtke jõe kallastel 25m. Ehituskeeluvöönd on toodud *planeeringu põhijoonisel* **Väärtused ja piirangud**.

Üldplaneeringuga kavandatakse järgmised ehitised, millele ehituskeeld ei laiene:

- sadama – maa-ala
- avaliku kasutusega promenaad
- avaliku kasutusega jalg- ja rattatee
- avaliku kasutusega matkarada
- avaliku kasutusega kaldteed ja trepid
- avaliku kasutusega parklad.

Üldplaneeringei **ei tee ettepanekut** ranna ja kalda ehituskeeluvööndi **vähendamiseks** ja **suurendamiseks**.



## 4. Loodus- ja puhkeväärtused

### 4.1. Roheline võrgustik ja puhkealad

**Roheline võrgustik** on rohealasid siduv võrgustik, mis toetab elurikkust, aitab leevendada kliimamuutustega kaasnevaid mõjusid ning tagab inimesele rekreatsiooni ja puhkealade kättesaadavuse. Rohelise võrgustiku toimivuse tagamiseks on oluline, et võrgustiku erinevad osad oleksid omavahel ühendatud sidusaks tervikuks ja pakuksid erinevaid tegevusvõimalusi rekreatsiooniks ja puhkamiseks. Rohevõrgustiku hulka kuulub ka mereäär ja linna veekogud ehk **sinivõrgustik** – Sõtke jõgi, Sõtke paisjärv, väiksemad jõed, tiigid, ojad, kraavid.

Rohelise võrgustiku säilitamise ja planeerimise eesmärgid on elurikkuse kaitse ja säilitamine, kliimamuutuste leevendamine ja kohanemine ning inimestele kvaliteetse elukeskkonna ning vabas õhus puhkamise ja liikumisvõimaluste tagamine.

Maakonnaplaneeringuga määratud rohekoridori Sillamäe linna lääneosa sadama ja tootmisalade territooriumil on üldplaneeringuga täpsustatud. Rohekoridor on osa maakonnatähtsusega Toila valla territooriumil jätkuvast rohekoridorist. Terviklik roheala Sillamäe linna territooriumil on säilitatud olemasoleva kõrghaljastuse ulatuses. Rohekoridori funktsioon on säilitada elurikkus (sh väiksemate liikide ränne) ja looduslik puhvertsoon tööstuspiirkonna ja asustuse vahel.

Sillamäe linna puhul on tegemist valdavalt linnalises keskkonnas paikeva rohelise võrgustikuga, mille moodustavad klint, avalikud pargid, parkmetsad, jõe- ja merekaldad, tänavahaljastus, supelrannad, kvartalisisesed poolavalikud hoovialad, puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-alad, linnaaiandusmaad, looduslikud haljasmaad. Sillamäe rohelist võrgustikku võimendab mitmekesise reljeefiga maastik, kus linnale loovad iseloomuliku fooni seda läbiv klindiasang, Sõtke ülemine ja alumine paisjärv, Sõtke jõe alamjooks ja selle kaldaalad ning Soome lahe rannaala.

Sillamäe linnas eristatakse rohelise võrgustiku elementidena (vt *planeeringu põhijoonist Väärtused ja piirangud*):

- **rohekoridor** (*maakonna tähtsusega rohekoridor*) – tagab sidususe Toila valla territooriumil jätkuva rohevõrgustikuga. Antud rohekoridor omab väärtust eelkõige elurikkuse aspektist ja toimib puhveralana Toila valla asustusala, sadama, tootmispiirkonna ja Tallinn-Narva maantee vahel. Suurulukitele antud roheala ei toimi, kuna sadama piirkond on aiaga piiratud.
- **linnasisesed suuremad rohealad ehk ülelinnaline avalik puhkeala** (*tuumalad*) - klint, rannaala, Sõtke paisjärv ja Sõtke jõe kaldaala, Linnapark, Merepark, Kasesalu parkmets, Tallinna mnt äärne roheala.



Foto 1. Merepark ja supelrand

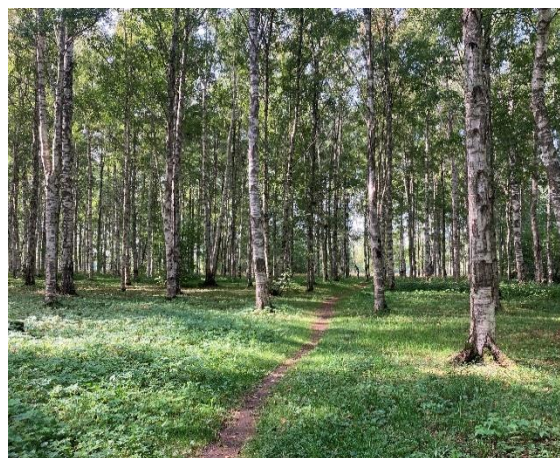


Foto 2. Kasesalu park

- **väiksemad/piirkondlikud rohealad ehk kohalikud puhkealad** (*koridorid*) - haljasalad, taskupargid, kvartalisisesed poolavalikud hoovialad, aiandusmaad, mis toetavad kogu linna rohestruktuuri. Lisaks paigutub koridoride alla puhverhaljastus elamute äärealal.



Foto 3. Poolprivaatsed kvartalisisesed hoovid



Foto 4. Hoonetevahelised suuremad haljasalad ja spordiväljakud.

- **Puiesteed ehk tänavahaljastus** (*koridorid*) - haljastatud tänavad ja pargialleed-olemasolevad puiesteed ja üldplaneeringuga ette nähtud taastatavad ja kavandatavad puiesteed.



Linna tüüpilised alleed

Rohelise võrgustiku elemendid on näidatud *planeeringu põhijoonisel* **Väärtused ja piirangud:**

- Linna suur roheala/ülelinnaline puhkeala
- Väike roheala/kohalik puhkeala
- Rohekoridor (*maakonna tähtsusega*)
- Tänavahaljastus
- Klint

#### Üldised tingimused:

- Säilitada kogu linna hõlmavad terviklikud rohealad ja tagada nende baasil sidus rohe- ja puhkealade võrgustik;
- Säilitada linna lääne osas sadama ja tööstuspiirkonnas olemasoleva taimkattega roheala;
- Tagada sidusad ühendused rohevõrgustiku elementide vahel - luues uusi või rekonstrueerides olemasolevaid jalg- ja rattateid, haljasalasid, kalda- ja rannapromenaade, pool-avalikke hoovialasid, puiesteid ning kujundades avalikku ruumi looduslähedasemaks läbi maastikuarhitektuursete ja haljastuslike elementide;

- Vajalik on suurendada puhke- ja ajaveetmise võimalustega haljasalade osakaalu, seda eriti inimeste elukohtade vahetus naabruses. Et linnas tervikuna ei ole rohealadest puudus, on otstarbekas toetada rohealade avalikku ühiskasutust (tegevusväljakud, pingid, terviserajad, heakorrastamine ja kuritegevusriskide vähendamine);
- Korrastada korterelamualade poolprivaatsed haljasalad, mis on amortiseerunud ning ei paku seetõttu elanikele vajalikke välialadele omistatavaid funktsioone (rekreatiivsed tegevused, olmetegevused jne);
- Looduslikel haljasmaadel tuleb tagada tavapärane heakord (vajaduse korral niitmine, võsalõik, prügi eemaldamine) ning võimalusel alade kujundamisel kasutada puude ja põõsaste grappe;
- Rohealaks määratud alal kasvavat metsa ei tohi raiuda kohaliku omavalitsuse nõusolekuta. Raie kooskõlastatakse kohaliku omavalitsusega enne metsateatise esitamist;
- Kliimamõjude leevendamiseks näha ette kõrghaljastusega varju ja istumisvõimalusi pakkuvaid puhkekohti elamutevahelisele haljasaladele ja tänavatele;
- Liigirohkuse suurendamiseks, hoolduskoormuse vähendamiseks ja ilme ka haljastuse saamiseks võib aladel, kus kõrghaljastuse rajamine on vastunäidustatud (hoonete, tehnovõrkude paiknemine), rajada lillemurud, kõrreliste alasid, kasutada põõsaste lausistutust;
- Parandada avalikel haljasaladel kasutuskvaliteeti, esmajärjekorras korterelamualadel linna idaosas;
- Parkide ja haljasalade haljastuse parendamisel tuleks eelistada mitmerindelise haljastuse loomist – see on esteetiliselt nauditavam ning pakub elupaiku rikkalikumale elustikule ning tagab seeläbi ka mitmekesisema ökosüsteemi pakkumise;
- Planeeringus näidatud tänavahaljastusega tänavatel tuleb see tänavate ümberehitamisel või ehitamisel säilitada, uuendada, taastada või rajada. Teistel tänavatel tuleb analoogsete tegevuste puhul detailplaneerimisel projekteerimisel iga kord kaaluda tänavahaljastuse rajamise võimalusi;
- Parklates tuleb säilitada ja luua sobiv haljastus kuumasaare tekkimise vältimiseks, sh lääneosas sadama ja tööstuspiirkonna territooriumil paiknevate transiitveokite parklas ja selle ümbruses;
- Vähendada klindi barjääri efekti – näha ette kogu klindi ulatuses täiendavaid läbipääsu võimalusi (vt täpsed asukohad *planeeringu põhijoonis Taristu ja tehnovõrgud*);
- Teostada dendroloogilised uuringud linna parkides, misjärel koostada heakorraprojektid, haljastus linna haljasaladel teostada haljastusprojektide alusel;
- Suurendada parkides läbi haljastusprojektide liigi- ja elurikkust;
- Raiete kavandamisel lähtuda ala puhkeväärtusest. Raielankide moodustamisel ja raietööde teostamisel tuleb arvestada välja kujunenud peamiste metsaradadega ja vältida suurte avatud vaadete ja tuulekoridoride tekkimist;
- Arvestades üldplaneeringu ajalist kestvust säilitada olemasolevad rohealad Sillamäe sadama ja tootmispiirkonna territooriumil vahekasutusena, kuni võimalike arenduste realiseerumiseni;
- Oluline on säilitada Sillamäe sadama territooriumil asuvad looduslikud väikeveekogud, mis on võimalikuks sigimispäigaks kahepaiksetele ning pakuvad elupaiku ka linnustikule ning vee-selgrootutele.



#### 4.1.1 Merepark



Joonis 9. Merepark

**Ala iseloomustus:** Merepark on ülelinnalise tähtsusega roheala, kus on olemas terviseradade võrk, supelrand, piknikukohad. Pargi looduslikku mitmekesisust võimendab vahelduv loodusmaastik, mille osaks on metsa- ja niidualad, klint, ilusad vaated, rannaala ja pärnaallee. See loob head eeldused ülelinnalise mitmekülgse puhkeala loomiseks. Pargi oluline maastikuline element on klint, mis tõkestab ligipääsu pargialale ja mereäärde.

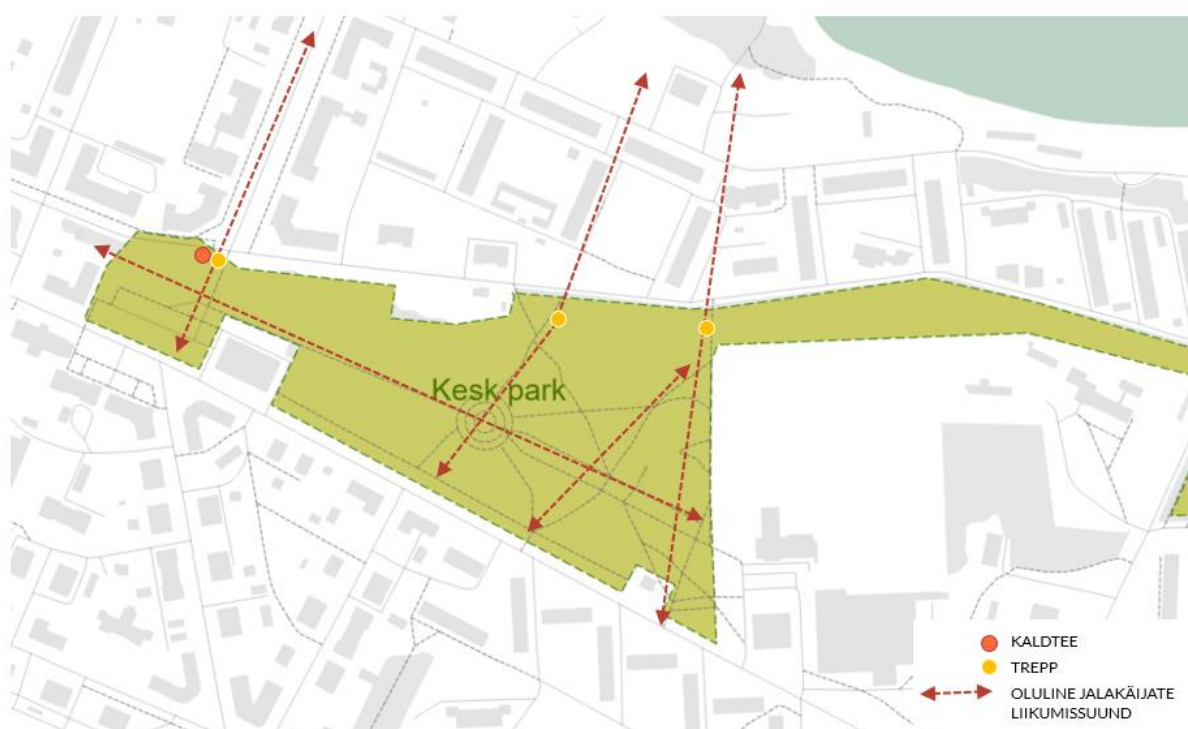
**Eesmärk:** Tõsta pargi olulisust puhke- ja kultuuripargina ja luua pargialale uusi kasutusvõimalusi ajaveetmiseks, sportimiseks ja kultuuriürituste korraldamiseks arvestades sealjuures erinevate huvigruppide vajadustega. Pargiala tuleb ühendada ümbritsevate elamualadega ja rannapromenaadiga sidusaks linnaruumiks, kus rõhk on pargiala läbival valgustatud jalg- ja rattateede võrgustikul ja ligipääsuvõimaluste loomisel mereäärdest ja klindilt alla.

#### Üldised tingimused:

- Näha ette ühendused (trepid, kaldteed) ülemiselt klindilt pargialale ja mere äärde ning siduda need ühendused pargisisese teedevõrguga. Tagada tuleb erivajadustega inimestele ligipääsud (kaldteed) pargialale, sh klindilt (vt *planeeringu põhijoonis Taristu ja tehnovõrgud*);
- Pargiala lahendus tuleb kavandada tervikuna ja ühtse projekti alusel. Linnavalitsus ei toeta pargiala lahendamist üksikobjektide kaupa;
- Eemaldada kuivanud puud kergliiklusteede ääres puude mahalangemise oletatava piirkonna ulatuses, vältimaks nende langemist teedele. Metsaosades, kus kuivanud puud ei ole kergliiklusele ohtlikud, võib kuivanud puid ka alles jätta. Metsaalal puude kuivamine, murdumine ja seejärel lamava puidu lagunemine on looduslik protsess ning aineringe loomulik osa ning käib metsamiljöö juurde;

- Puhastada pargiala läbiv põhjaveest toituv oja ja eksponeerida see, kui pargi kujunduslik element;
- Näha ette kogu alale täiendavat puhketaristut (pingid, piknikulauad, riietuskabiinid, infostendid);
- Pargi keskele näha ette vabaõhulava, et luua võimalus pargis kultuuri- ja vabaajaürituste läbiviimiseks;
- Näha ette ajaveetmiseks ja sportimiseks tegevusväljakuid (lastemänguväljakud, pumptrack, võrkpall);
- Ala idaosasse on ette nähtud koorteväljak.

#### 4.1.2 Kesk park



Joonis 10. Kesk park

**Ala iseloomustus:** Kesk park on linna keskne pargiala, mis moodustab linnaruumiliselt ühtse ansambli kultuurihoone ja spordikompleksiga. Pargiala on olulise sotsiaalse väärtusega ja olnud ajalooliselt elanikele peamiseks kohtumispaiaks ühisteks tegevusteks (ühisüritusteks, sportimiseks, kunsti eksponeerimiseks). Mitmed sümboolsed väikevormid on tänaseks pargis hävinud, teedevõrk amortiseerunud ning tegevusvõimalustest on puudus.

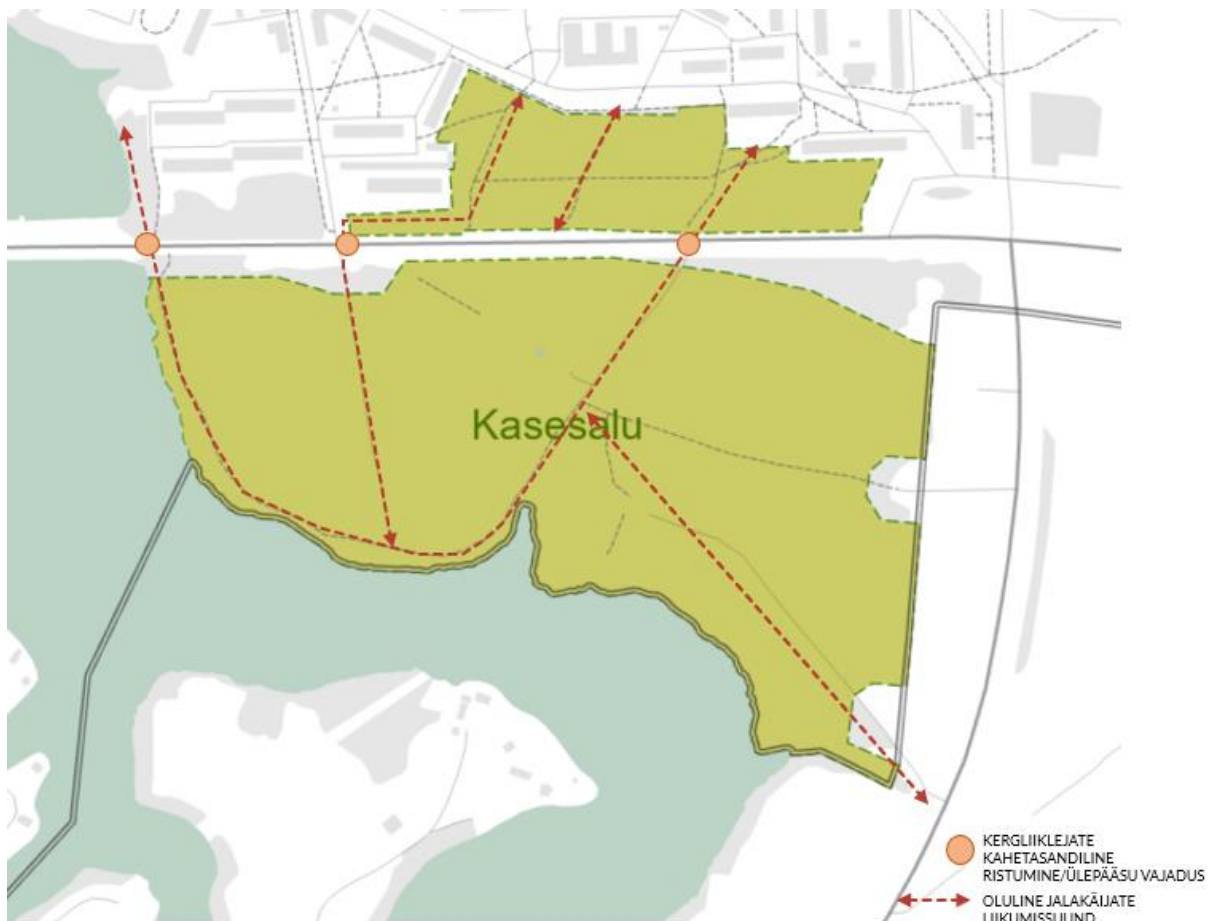
**Eesmärk:** Linna keskse ja ajaloolise pargiala esile toomine kui linna keskusala. Tugevdada on vaja pargiala sidusust ümbritseva linnaruumiga sh tänavavõrguga, et soodustada pargi - kui inimsõbraliku ja looduslähedase keskkonna - kasutust ajaveetmiseks ja luua jalakäijatele ja jalgratturitele alternatiivsed liikumistrajekteore linnakeskuses sh klindilt alla.



#### Üldised tingimused:

- Korrastada pargi teedevõrk ja siduda need terviklikult ümbritseva teedevõrguga sh klindiga piirnevast küljest ligipääsud Kalda tänavalt (trepp, kaldtee) (vt *planeeringu põhijoonis Taristu ja tehnovõrgud*);
- Taastada võimalusel alal miljöole omaseid väikevorme: skulptuurid, paviljonid;
- Näha ette ajaveetmiseks tegevusväljakuid (lastemänguväljakud, välilauatennis, hiigelnappudega male);
- Näha ette kogu alale täiendavat puhketaristut (pingid, piknikulauad, infostendid);
- Kavandada parki väliõhulava;
- Näha ette pargialale täiendavat valgustust;
- Pargiala lahendus tuleb kavandada tervikuna ja ühtse projekti alusel. Linnavalitsus ei toeta pargiala lahendamist üksikobjektide kaupa

#### 4.1.1. Kasesalu park



Joonis 11. Kasesalu park

## Üldised tingimused:

**Ala iseloomustus:** Kasesalu park paigutub Sõtke paisjärve ja linna keskosa vahele. Tallinn-Narva maantee poolt poolitatud rohealast moodustab kaks eraldi pargiala nn põhja- ja lõunapark. Maanteest põhjapoolne ala on kujunenud elukoha lähedaseks parkmetsaks. Lõunapoolne osa on looduslikum ja varustatud küll jalgradadega, kuid maanteega eraldatuse tõttu nii aktiivses kasutuses ei ole

**Eesmärk:** Säilitada Kasesalu pargiala kui osa linnapiiri ülesest rohealast ja linnasisesest suuremast looduslikust puhkealast koosmõju Sõtke veehoidlaga. Tugevdada roheala sidusust linnaruumiga, läbi teedevõrgu ja näha ette alale täiendavat puhketaristust, sh Sõtke veehoidla kallastele.

- **Põhjapargi** ala tuleb varustada ajaveetmist soosivate tegevusväljakutega (lastemänguväljakud, välilauatennis, hiigelnappudega male), et ala toimiks funktsionaalselt kodulähedase aktiivse linnaruumina;
- Välja arendada kogu teedevõrku ja tegevuspaiku hõlmav valgustus;
- **Lõunapargi** alale näha ette täiendavaid sportimise- ja ajaveetmisevõimalusi (sh valgustatud terviserajad, seikluspark);
- Näha ette kogu alale täiendavat puhketaristut (pingid, pikn sisiaikulauad, riietuskabiinid, infostendid);
- Lõunapargis näha ette Sõtke jõe kaldale veekoguga seotud tegevusvõimalusi: ujumiskoht, ujuvplatvorm, paadisild;
- Põhjapargi ja lõunapargi ühendamise rattateede põhivõrguga (asfalteeritud põhirada) (vt *planeeringu põhijoonis Taristu ja tehnovõrgud*);
- Pargiala lahendus tuleb kavandada tervikuna ja ühtse projekti alusel. Linnavalitsus ei toeta pargiala lahendamist üksikobjektide kaupa;

#### 4.1.2. Mereäär



Ligipääsud mereäärde →

**Joonis 12.** Mereäär

#### Üldised tingimused:

- Tagada sidus rannapromenaadi jätk Mere puiestee poolse otsa ja rannapargi vahel – jalg- ja rattatee, sild üle Sõtke jõe;
- Arendada välja kauba- ja reisisadama ning rannapromenaadi vaheline ala – näha ette alale jahisadam, avalik rannapromenaadi jätk, mitmefunktsionaalne maakasutus piirkonna aktiveerimiseks;
- Inventeerida, keskendudes eelkõige mere, Sõtke jõe ja paisjärvede ehituskeeluvööndis paiknevatele garaažikompleksitele ja teistele alakasutatud / tühjana seisvatele hoonetele, selgitamaks nende tegelikku vajadust ja väärtust vastavates asukohtades. Veekogude ääred on potentsiaalselt väga väärtuslik osa linnaruumist. Vajadusel sundvõõrandada ja likvideerida linnaruumi sobimatud ehitised;
- Tagada kogu rannajoone ulatuses avalik ligipääs mere äärde (vt *planeeringu põhijoonis Taristu ja tehnovõrgud*);
- Ranna tänavalt mere äärde peavad tekkima selgelt vormistatud juurdepääsud vähemalt 2-3 kohas Mere pst ja Pavlovi tn vahel;
- Säilitada ja korrasta Sõtke jõe paadisadam, säilitades olemasolev kasutusfunktsioon ja lisades uusi merega seotud tegevusi;
- Tagada mereäärsete elamu- ja ärimaadel nõuetekohased juurdepääsud ja privaatsus;
- Näha ette Pavlovi tänava ja Ranna tänava otsas mereääre kasutust soodustavaid puhke- ja äritegevusi (veega seonduvad tegevused, palliväljakud, välibassein, saun) ja puhketgevusi toetavaid hooned rannahoone (kohvik, mere- ja rannavarustuse laenutus, riietusruumi, tualett), kiosk, välibaar;
- Näha ette kogu alale täiendavat puhketaristut (pingid, piknikulauad, riietuskabiinid, infostendid);
- Kavandada mereäärde võimalikult multifunktsionaalne ruum, arvestades erinevate vanuserühmadega ja erinevate aastaegadega;

- Korrastada vetelpäästejaama juures olev nõlv ja kavandada mugav ligipääs mereäärde (trepp, kaldtee);
- Säilitada mereääres väärtuslik kõrghaljastus ja likvideerida väheväärtuslik alusvõsa;
- Näha ette avalikud parkimisvõimalused (vt *planeeringu põhijoonis Taristu ja tehnovõrgud*);
- Mereääre lahendused tuleb läbi hinnata tervikuna kogu promenaadi ja ranna-ala hõlmates ja ühtse projekti alusel. Linnavalitsus ei toeta mereääre lahendamist üksikobjektide kaupa;

#### 4.1.3. Sõtke jõe ja paisjärvede kalda ala



**Joonis 13.** Sõtke jõe ja paisjärve kalda ala

**Ala iseloomustus:** Sõtke jõe kaldaalad moodustavad olulise osa linna haljasaladest, kuid nad ei ole linnaruumis aktiivses kasutuses. Sõtke jõgi ja veehoidlad eraldavad tööstuspiirkonna elamualadest, olles sellega ennekõike olnud puhvertsooni rollis. Kaldaalade rekreatsiooni potentsiaali on aga vähe kasutatud ja mitmetes lõikudes on kaldaalad täna läbimatud ja ligipääsmatud.

**Eesmärk:** Väärtustada Sõtke jõe ja veehoidla kaldaalasid rohealadena, mis omavad nii puhke-, ökoloogilist kui ka puhverdamise väärtust. Näha ette ligipääsu võimalusi mõlemale poole kaldaaladele ning korrastada kaldaalad, luues sidus ja ohutu tervise- ehk kallasrada, mis ühendub linna teiste rohealade ja mereäärrega.

Kallasradade võrgustik on toodud *planeeringu põhijoonistel* **Väärtused ja piirangud** ning **Taristu ja tehnovõrgud**.

#### Üldised tingimused:

- Koostada eraldi maastikuarhitektuurne projekt võimalikult pika katkematu kallasraja ja terviseraja kavandamiseks;
- Siduda kallasrajad mereäärse promenaadi ja liikumisteedega (jalgradadega);
- Paisjärve ligipääsetavate kallaste äärde rajada puhkeplatvorme ja istumisevõimalusi;
- Paadisilla rajamisel tuleb arvestada kallasraja säilimisega jõe ääres ja terviseraja katkematuse tagamisega. Paadisilla kavandamisel tuleb välja selgitada võimalik juurdepääs tänavalt;
- Terviserada peab olema kergelt, takistusteta läbitav jalakäijale ning olema selgelt ja arusaadavalt ühendatud sidusaks võrgustikuks;
- Valgustada rajatav kallasrada ja puhkekohad;
- Kallasraja kasutusvõimalused Kasesalu pargialal on toodud *ptk 4.1.3*.
- Kallasraja arendamine tuleb läbi analüüsida kogu kalda ala hõlmates ja ühtse projekti alusel. Linnavalitsus ei toeta kalda ala lahendamist üksikobjektide kaupa;

#### 4.1.4. Klint

**Ala iseloomustus:** Sillamäe linna läbib maastikuliselt ja kõrguselt varieeruv Balti klint. Klindi astangult avanevad kaunid vaated merele. Klint ja seda ilmestavad trepistikud on linna olulised sümbolid. Klint kui jõuline maastikuline element on väärtuslik loodusobjekt, kuid avaldab samal ajal oma tugeva reljeefsusega olulist mõju liikumisvõimalustele linnaruumis – samaaegselt rikastades ja piirates.

**Eesmärk:** Säilitada klindi kui ühe olulisema linna keskkonna elemendi looduslik ja maastikuline väärtus. Siduda klint linnaruumiliselt puhkealade ja liikumistrajektooridega.

#### Üldised tingimused:

- Rekonstrueerida olemasolevad ja kavandada täiendavaid treppe ja kaldteid klindilt ligipääsude tagamiseks (vt *planeeringu põhijoonis* **Taristu ja tehnovõrgud**);

- Vältida klindi eksponeerimiseks ulatuslikke raieid, mis võivad kiirendada erosiooni;
- Klindia tangut tuleb kaitsta erosiooni eest haljastuse ja maastikuehituslike rajatistega. Vajadusel on lubatud teha klindihaljastusele hooldus- ja kujundusraiet. Taastada tuleb klindinõlva rohekoridor Ranna-Veski kvartali piirkonnas.

#### 4.1.5 Avalikud haljasalad sh poolavalikud hoovialad

**Ala iseloomustus:** Olulise osa linna roheaaladest annab ka hoonetevaheline haljastus – nii avalikud kui pool-avalikud kvartalisisesed hoovialad. Haljastatud sisehoovide puhul on probleemiks hoovide amortiseerumine ja suur parkimissurve, mistõttu on sisehoovid kaotamas oma esialgset väärtust looduslike suhtlemis- ja ajaveetmisaladena.

**Eesmärk:** Säilitada maakasutuse ja ehitustegevuse suunamisel hoonetevahelised avalikud ja poolavalikud haljastatud hoovialad. Avalikud hoonetevahelised haljasalad peavad olema seotud avalike jalgteedega, pakkuma mitmekesiseid haljastuslahendusi ning olema olulised puhkealad elanikele.

#### Üldised tingimused:

- Korrastada amortiseerunud õuealad – näha ette erinevaid ruumikvaliteete ja tegevusvõimalusi nagu mänguväljakud, puhkealad koos pinkide ja laudadega, korrastatud katendid, mitmekesine madal- ja kõrghaljastus;
- Siduda hoovialade läbipääsud kvartaleid ümbritseva jalg- ja rattateedevõrguga;
- Näha ette mitmekesised haljastuslahendused, sh puhkekohtade juurde varju pakkuvat kõrghaljastust;
- Vältida õuealade muutmist autode parklateks, vaid säilitada õuealad ka sotsiaalse suhtlemise kohana – ühiste haljastatud hoovidenä, mis toimivad privaatse elamispinna (korterid) laiendusena – nagu oli sisehoovide algne idee linna planeerimisel.

#### 4.1.6 Supluskohad ja avalikud ranna-alad

Sillamäe linna territooriumil on üks ametlik supelrand ja üks avalik supluskoht linnapromenaadil. Lisaks on üldplaneeringuga kavandatud kaks avalikku supluskohta Sõtke paisjärve äärde Kasesalu rohealal. Supelranna maa-alale on üldplaneeringuga määratud supelranna maa-ala juhtotstarve (vt ptk. 3.19).

#### Üldised tingimused:

- Supelrannad ja supluskohad peavad vastama õigusaktides toodud nõuetele, sh peab suplusvee kvaliteet olema kontrollitud ja elanikele antud uuringute tulemustest ja supluskoha kasutamise võimalusest vajalik teave;
- Supelrandadele ja supluskohadele tagada vajalik taristu

### 4.2 Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on kaitsealad (looduskaitsealad, maastikukaitsealad ja rahvuspargid), hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid.

Kaitstavate loodusobjektide eesmärgiks on hoida kõige iseloomulikumat ja väärtuslikumat Eesti looduses.

Kaitstavate loodusobjektide tingimused tulenevad looduskaitseseadusest ja vastavatest kaitse-eeskirjadest, püsielupaikade puhul ka nende kaitse alla võtmise määrustest.

- Kaitstav looduse üksikobjekt **Langevoja juga** (KLO1000513). Objekti pindala on 1,9 ha, millest 0,78 ha jääb Sillamäe linna, ülejäänus Narva-Jõesuu linna alale. Sõtke jõe orgu läänest laskuval Langevojal on ka samanimeline joastik, enam kui nelja meetri kõrguse astanguga. Oja on uuristanud paari meetri sügavuse oru, mis joa kohal ja sellest päri voolu laieneb paarikümne meetrini. Umbes viie meetri ulatuses enne joa astangut langeb vesi astmeliselt 1,2 meetrit.

Langevoja joa alale kavandatakse Langevoja maastikukaitseala pindalaga 2,1 ha, millest 0,9 ha jääks Sillamäe linna alale. Üldplaneering näeb ette matkaraja Langevoja joani.

Kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavaid loodusobjekte Sillamäe linnas ei ole.

### 4.3 Matka- ja terviserajad

Matkarada on looduses tähistatud ja hooldatud liikumistrada, mis on varustatud teatavat liiki informatiivse teabega ja omab matkajale vajalikke elementaarseid rajatisi ja teenuseid.

Sillamäe linna läbib RMK matkaraja Penijõe-Aegviidu - Kauksi haru. Täiendavalt näeb üldplaneering ette matkaraja Langevoja joani.

Matkarajad on kantud *planeeringu põhijoonisele* **Väärtused ja piirangud**.

#### Üldised tingimused:

- Matkarajad peavad olema jalgsi sidusalt läbitavad. Matkaradu ei tohi juurdepääsude ja piiretega tõkestada. Selleks et vältida teadmatusest matkaraja tõkestamist, tuleb matkaraja äärsid maaomanikke teavitada vajalike märgistega (viited, rajamärgistused, infostendid);
- Klindipealsetel matkaradadel tuleb tagada ohutus, nii klindi peal kui klindilt allaminekutega (näha ette libisemist takistavaid pinnasematerjale, vajadusel käsipuid, poste, piirdeid, treppe);
- Rada peab olema varustatud sobivate rajatistega. Siia hulka kuuluvad istepingid, infostend, puhkekohad, lõkkeplatsid, joogivee võtmise kohad (jne);
- Rajale tehtav ning paigaldatav tähistus peab olema ühtse süsteemiga (ühesuurused ja sama värviga kulgemise märgid/ infotahvlid jne).



## 5 Kultuuriväärtused

### 5.1 Kultuurimälestised

Sillamäe linna territooriumil on kolm kultuurimälestist<sup>16</sup>:

- kaks ehitismälestist - Sillamäe kino Rodina ja Sillamäe kultuurimaja;
- üks arheloogiamälestis - Sillamäe kalmistu. Tegemist on ajutiselt kaitse all oleva objektiga<sup>17</sup>.

Kultuurimälestistega seonduvad ehitus- ja kasutustingimused on sätestatud muinsuskaitse- ja planeerimisseaduses.

Kultuurimälestised näitavad piirkonna ja kultuurimaastiku ajaloolist mitmekesisust, seetõttu tuleb edasises tegevuses (detailplaneeringu koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel) lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga.

Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd, mille eesmärk on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas. Kui ei ole määratud teisiti, siis on mälestise kaitsevöönd 50 m, tihedalt koos asuvatele mälestistele on määratud ühine kaitsevöönd. Kui kinnismälestisele või kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb kavandatav tegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Kultuurimälestiste ja nende piiranguvööndite aktuaalne seis kajastub [kultuurimälestiste registris](https://register.muinas.ee) (register.muinas.ee) ja tuleb enne iga järgmist etappi (detailplaneeringu algatamine, projekteerimistingimuste andmine, ehitusloa andmine jms) registrist üle kontrollida.

Mälestistena riikliku kaitse all olevad hooned tuleb hoida võimalusel kasutuses või kasutusest väljas olevatele leida (uus) sobiv kasutusotstarve. Oluline on säilitada või taastada hoonete algne välisilme ja tagada ümbruse heakord ja vaadeldavus.

Üldplaneeringuga ei tehta täiendavaid ettepanekuid kultuurimälestiste määramiseks.

### 5.2 XX sajandi arhitektuuripärandi objektid

Sillamäe linna territooriumil on registreeritud kuus XX sajandi arhitektuuriobjekti (vt tabel 1).<sup>18</sup>

**Tabel 1. Sillamäe linnas registreeritud XX sajandi arhitektuuriobjektid.** Allikas: Kultuurimälestiste register, seisuga 07.06.2023

Reg nr	Nimi	Aadress	Dateeringu periood	Miljöoala
1535	Sillamäe kesklinn		Nõukogude	JA
1536	Silmeti tehase haldushoonete ansambel	Kesk tn 1a, 2/1, 4	Nõukogude	EI

<sup>16</sup> Kultuurimälestiste register, seisuga 17.02.2023 <https://register.muinas.ee/>

<sup>17</sup> Muinsuskaitseameti peadirektori 25.08.2020 käskkiri nr 46-A ja 01.03.2021 käskkiri nr 1.1-5/13-A

<sup>18</sup> Kultuurimälestiste registri XX sajandi arhitektuuri andmebaas, seisuga 07.01.2022



1537	Sillamäe uuselamurajoon	Kesk, Gorki, Tšaikovski tänavate kvartal	Nõukogude	EI
1538	Sillamäe uuselamurajoon „Mikrorajoon 1“	Gagarini, Geoloogia, Tallinna, Viru pst	Nõukogude	EI
1539	Tootmishoone, endine Pöögelmanni elektroonikatehas	Tallinna mnt 15	Nõukogude	EI

Üldplaneering näeb ette linnaurumilisi muudatusi järgmiste XX sajandi arhitektuuriobjektide osas ja määranud need, kas arenguala koosseisu või näinud ette alale erinevaid maakasutuslikke muudatusi võimaldava segafunktsiooni juhtotstarbe:

- Pöögelmanni elektroonikatehas (Tallinna mnt 15);
- osa Sillamäe uuselamurajoonist (endine hariduse linnak, üldplaneering näeb ala määratud arenguala A4);
- väikese osa Sillamäe uuselamurajoonist „Mikrorajoon 1“.

Tegemist peamiselt amortiseerunud ja kasutusest välja langenud (tootmishoone) ja ühiskondlikus kasutuses olevate hoonete ja neid ümbritseva territooriumiga, mis vajavad ajakohastamist.

#### Üldised tingimused:

- Säilitada või tagada tuleb XX sajandi arhitektuuripärandi objektide hulka arvatud hoonete hea seisukord ning väärtustada neid kohaliku arhitektuuripärandina;
- XX sajandi arhitektuuripärandi objektide ümberehitamisel või laiendamisel tuleb koostada eksperthinnang, mille käigus hinnatakse objekti ja selle elementide vastavust XX sajandi arhitektuuripärandina ning rakendada meetmeid väärtuste säilitamiseks;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega arhitektuuri-pärandi objektidele ja vaadetega objektidelt;
- XX sajandi arhitektuuri nimekirja kuuluvate objektide lammutamise soovi korral teha koostööd Muinsuskaitseametiga.

### 5.3 Arheoloogiatundlikud alad

**Arheoloogiatundlik on ala**, kus uute arheoloogiliste leidude ilmsikstuleku tõenäosus võib olla suurem. Sellisel alal arvestatakse ehitus- ja kaevetöödel kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ning ehitustööde ja ka maaharimise käigus ollakse tavalisest tähelepanelikum.

Tuginedes nii varasemalt teada olevale infole mitte kaitse alustest objektidest ning asjaolule, et arheoloogide, hobiotsijate ja koduloohuviliste inimeste tegevus toob igal aastal juurde uut infot arheoloogiliste paikade kohta, mida ei jõuta kaitse alla võtta, tuleb riigil ja kohalikul omavalitsusel arheoloogiapärandi hävimise vältimiseks tagada meetmed selle kaitseks (MuKS § 76 lg 1).

Muinsuskaitseamet on prognoosiva meetodina alustanud võimalike arheoloogiatundlike alade analüüsimist, välja selgitamist ning kaardile kandmist, mille abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski ehitustegevust kavandatavates kohtades. Aladel, kus uute arheoloogiliste leidude ilmsikstuleku tõenäosus on suurem (kogu Sillamäe linna territoorium), kuhu ei ulatu mälestis või selle kaitsevöönd, tuleb ehitus- ja kaevetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega.

### Üldised tingimused arheoloogiatundlikel aladel:

- Üldplaneering näeb ette, et prognoositud arheoloogiatundlikel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
  - algatatakse detailplaneeringut;
  - kaevanduse või ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m<sup>2</sup>.
- Kui Muinsuskaitseamet loob arheoloogiatundlike alade veebirakenduse, siis tuleb planeeringu koostamisel või ehitise kavandamisel küsida ameti arvamust rakenduses toodud alale jäävatel juhtudel.

Üldplaneeringu planeeringu põhijoonisel **Väärtused ja piirangud** on esitatud arheoloogiatundlikud alad 2021. aasta seisuga, kuhu planeeringu või ehitise kavandamisel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta.

### 5.4 Pärandkultuuriobjektid

Sillamäe linna territooriumil on registreeritud viis pärandkultuuriobjekti, millest vaid üks on osaliselt maastikul säilinud. Üldplaneering ei määra pärandkultuuriobjektidele täiendavaid tingimusi, kuna objektid on maastikul hävinud.

**Tabel 2. Sillamäe linnas asuvad pärandkultuuriobjektid.** Allikas: Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakendus, seisuga 07.06.2023

Reg nr	Nimi	Aadress	Objekti tüüp	Seisund
735:MOA:001	Päite mõis	Kesk tn 2d	Mõisaarhitektuuri objektid	Hävinud, objektist pole maastikul jälgi säilinud
735:MOA:003	Türsamäe mõis	Kesk tn 2d	Mõisaarhitektuuri objektid	Hävinud, objektist pole maastikul jälgi säilinud
735:PNL:001	Sillamäe veetorn	Ehitajate tn 9	Pärandkultuuri märgid NL ajast	Objektist või tema esialgsest funktsionaalsusest säilinud 20-50%
735:MOA:002	Sillamäe poolmõis	Ranna üldmaa	Mõisaarhitektuuri objektid	Hävinud, objektist pole maastikul jälgi säilinud
851:KON:005	Sorro kosk	Sõtke paisjärv 1	Vanad kohanimed	Hävinud, objektist pole maastikul jälgi säilinud

### 5.5 Väärtuslikud maastikud

Väärtuslik maastik on ümbritsevast suurema kultuurilis-ajaloolise, esteetilise, loodusliku, identiteedi- või puhkeväärtusega ala. Väärtuslikud maastikud on määratletud Ida-Viru maakonnaplaneeringuga.

Sillamäe linna territooriumile ulatuvad osaliselt Päite ja Sinimäe väärtuslikud maastikud:

- **Päite väärtuslikust** maastikust (registri nr 21) hõlmab osa Sillamäe linna läänepiiri. Tegemist on põhiliselt loodusliku, mõningal määral ka ajaloolis-kultuurilise ja põllumajandusliku maastikuga. Ala peamine väärtus on Põhja-Eesti pankranniku üks kaunimaid osi - Päite pank;
- **Sinimäe väärtuslik maastik** (registri nr 24) haarab kogu Sõtke ojust itta jääva Sillamäe linna osa. Sillamäe kontekstis on tegemist ajaloolis-kultuurilise maastikuga, nõukogudeaegse arhitektuuri näidisega. Sillamäe kesklinn on iseloomuliku 1940-ndate ja

1950-ndate aastate range planeeringuga rajoon. Tähelepanuväärse arhitektuuri ja planeeringuga on ka Sillamäe idaosasse jääv 1980-ndail rajatud tornelamutest elamurajoon.<sup>19</sup>

Üldplaneering täpsustab maakonnaplaneeringuga määratud **Päite väärtusliku maastiku** piire, jättes väärtusliku maastiku piiridest välja Sillamäe sadama ja tootmispiirkonna (st kogu Sillamäe linna territooriumil paikneva väärtusliku maastiku osa). Antud ala on tänaseks avalikkuse jaoks suletud territoorium ja valdavalt tööstusmaastik. Kirjeldatud alal ei ole omapärast tööstusmaastikku, samuti pole arendamise käigus tekkinud uusi huvitavate pinnavormidega alasid või omalaadsete vaadetega ettevõtete industriaalhooned.

**Sinimäe väärtusliku maastiku** piire on üldplaneeringu järgi täpsustatud, et hõlmates väärtusliku maastiku koosseisu mereäärne, Sõtke jõe ja mere vahele jääv kaldapromenaadi ala (haljasala ja parkmetsa maa-ala), mis jääb arenguala A1 ja Sõtke jõe suudme vahele, koos Sõtke jõe suudmes oleva paadisadama alaga. See aitab rõhutada linna avatust merele ja paisjärve- ja jõe kallastele.

#### Üldised tingimused:

- Väärtusliku linnamaastiku säilimise tagab selle sihipärane hooldamine ning hoonete ja rajatiste korrashoid. Soovitav on koostada väärtusliku maastiku hoolduskava, milles ette näha väärtusliku maastiku säilitamiseks, hooldamiseks ja arendamiseks vajalikud täpsed tegevused;
- Maastiku üldilmet kahjustavad peremeheta varemed jm heakorrastamata objektid tuleb likvideerida. Erilist tähelepanu tuleb pöörata väärtuslikule maastikule jääva ala heakorra suurendamisele ning prügimajanduse korrastamisele;
- Maastikku tuleb väärtustada kui inimeste elu- ja töökeskkonda, sest maastikul on tähtis roll piirkondliku ja kohaliku kultuuri kujunemises.

---

<sup>19</sup> Ida-Virumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”. Ida-Viru Maavalitsus, 2003

## 6 Liikuvus

Liikuvuse suunamisel on kõige olulisem kõikide liikumisviisidega arvestamine. Eesmärk on luua sidus ja hästi toimiv liikuvusvõrk, mis ühendab linna erinevad alad ning loob head ühendusvõimalused naaberomavalitsustega. Tähelepanu on pööratud jalakäijate, jalgratturite ja ühistranspordi liikumisvõimaluste parandamisele ja aktiivsele inimkesksele tänavaruumile. Ühendused on tagatud elu- ja töökohtade, ühiskondlike funktsioonide, elukoha ja kodulähedaste teenuste, puhkealade ning linnakeskuse vahel. Tänavavõrk toetab linna üldisi arenguid, maakasutust ja seab prioriteetseks keskkonnasõbralikud ja tervislikud liikumisviisid.

Transporditaristu kavandamisel on lähtutud liikuvuse olulisematest põhimõtetest – see peab olema **mugav, ligipääsetav, sidus ja ohutu kõikidele** sh erinevatele eagruppidele, puuetega ja piiratud liikumisvõimega inimestele ehk tagatud on kogu elanikkonna kaasatus elukeskkonda. Tähelepanu on pööratud ohutule liiklemisele, vajadusel tuleb kerg- ja autoliiklus üksteisest eraldada ja vähendada sõiduautode liikumiskiirusi. Eesmärgi saavutamiseks on vajalik läbiva ja kohaliku liikluse võimalikult suur eraldamine, auto- ja kergliikluse vaheliste konfliktide vähendamine ja tänavaruumi ratsionaalne jagunemine erinevate liikumisviiside vahel. Selline keskkond toetab enam eri ühiskonnarühmade vajadusi ja elavdab linnakeskkonda.<sup>20</sup>

### 6.1 Teede- ja tänavavõrk

Teede ja tänavate liigituse põhiprintsiip lähtub sellest, et iga teel ja tänaval on oma funktsioon ja kohaväärtus. Erineva funktsiooniga (liiki) teedel ja tänavatel on erinevad kiirused ja koormused ning peavad olema tagatud jalgsi ja rattaga liikumise, ühistranspordi läbilaskevõime ning teede/tänavate kvaliteedile erinevad nõuded.

Hea tänavaruumi komponendid on ohutu ja mugav ruumikasutus erinevatele liikumisgruppidele, tänavahaljastus, tänavamööbel, hästi ligipääsetavad ja varju pakkuvad ühistranspordipeatused, erinevate katenditega ülekäigukohad, liigendatud parklad, rattahoidjad jne. Üldplaneeringus on eristatud teede liigituses **ühenduste tagajaid** (maantee, jaotusmagistraal, jaotustänav) ning **ligipääsude võimaldajaid** (kõrvaltänav, kvartalisine tänav, juurdepääsutee sh ligipääs üksikmajapidamisele, puhkealale, kallasrajale).

---

<sup>20</sup> Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine:  
[https://www.astangu.ee/sites/default/files/media/koiki\\_kasava\\_elukeskkonna\\_kavandamine\\_loomine.pdf](https://www.astangu.ee/sites/default/files/media/koiki_kasava_elukeskkonna_kavandamine_loomine.pdf)

Sillamäe linnasisene **teede- ja tänavavõrk** on liigitatud järgmiselt<sup>21</sup> (vt *planeeringu põhijoonis Taristu ja tehnovõrgud*):

MAGISTRAALID  
(ühenduste tagajad)

**Rahvusvaheline  
riigitee (Euroopa  
teedevõrgu  
maantee) -**

linna läbiv põhimaantee nr 1 Tallinn – Narva tee lõik (E20),  
ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi *Euroopa teedevõrgu maantee*) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

**Kõrvalmaantee**

Kõrvalmaantee 13141 Sillamäe – Vaivara ja kõrvalmaantee 13106 Sillamäe – Viivikonna  
Kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit.

**Jaotusmagistraal**

ühendab Sillamäe linna Tallinn-Narva maanteega ja linnasiseselt erinevaid piirkondi sh keskusalasid, elamu- ja äripiirkondi, ühiskondlikke hooneid, sadamat ja tootmispiirkonda, puhkealasid, ühistranspordisõlmpunkte. Jaotusmagistraalid on peamised ühistranspordikoridorid. Liikumiskiirused on lubatud valdavalt 50 km/h (keskusalade läbimisel on mõistlik rakendada 30-40 km/h, kergliiklus eraldatud, ristmikud ja teeületus samal tasandil, sõiduradade arv 2, raskete veokite liiklus esineb, ühistranspordiliinid esinevad, ühistranspordi peatused valdavalt taskus, parkimine erandina)

Jaotusmagistraalid on **Reveli, Geoloogia, L. Tolstoi, I. Pavlovi, J. Gagarini, Kesk, Ranna, Hariduse ja M. Rumjantsevi tänavad.**

JUURDEPÄÄSUD  
(ligipääsude võimaldajad)

**Jaotustänav**

ühendab kõrvaltänavaid ja kvartali siseseid tänavaid/juurdepääse jaotusmagistraalidega. Nende funktsioon on peamiselt liikluse hajutamine ja ühenduste tagamine kvartalitele. Liikumiskiirused on lubatud valdavalt 50 km/h. Jagatud tänavaruumil korral on ohutud liikumiskiirused on 40 km/h (erandina ka 30 km/h). (tavaline kiiruspiirang 40 km/h, kergliiklus eraldatud, ristmikud ja teeületus samal tasandil, sõiduradade arv 2, raskete veokite liiklus erandina,

<sup>21</sup> Arvestades üldplaneeringu täpsusastet ja üldistuse taset, ei käsitleta üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe ja ehitustingimuste määramisel kõiki kõrvaltänavaid ning kvartalisiseseid tänavaid või juurdepääsusi.

ühistranspordiliinid esinevad, ühistranspordi peatused taskus või sõidurajal, parkimine erandina)

**Jaotustänavad** on **Kajaka, V. Majakovski, Kalda, M. Gorki, Sõtke, Veski**

**Kõrvaltänav**

kvartalit teenindav tänav, mille peamine funktsioon on ligipääsu tagamine hoonetele. Ohutu liikumiskiirus kõrvaltänaval on 20-30 km/h (võib läbida ka õueala).

**Kõrvaltänavad** on Kooli, Kutsekooli tee, Tallinna mnt – Gagarini tn, Tallinna mnt – Viru põik, Gaasi tee, Kauba tee, J. Gagarini – Viru põik, Sõpruse tee

**Kvartalisised tänavad**

Kvartalitele juurdepääsutänavad. Ohutu liikumiskiirus kõrvaltänaval on 20-30 km/h (võib läbida õueala).

**Kvartalisised tänavad** on Geoloogia-Viru pst, Viru pst, Viru ühendustee, Parkla tee, Kaevuri tee, Lootuse tee, Vanalinna tee, Põhikooli tee, Jõe tn, Aia tee, Spordi tee, Kalda-Ranna põik, I. Krõlovi, Paadisadama tee, Mere sisetee, Tervise tn, Jaama tee.

**Kohalikud juurdepääsuteed**

teatud piirkonda või huvipunkti ühendav tee, nt ligipääs kallasrajale, vaatamisväärsusele, sadama või lautrikohale, üksikule majapidamisele.

Üldplaneeringuga kavandatud uued perspektiivsed **teede ja tänavate vajadused**:

- *Sillamäe ümbersõidutee* (üldplaneering kajastab maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu<sup>22</sup> lahendust) - riigi põhimaantee nr 1 Tallinn-Narva maantee ümbersuunamine Sillamäe linnast, et tõsta liiklusohutust ja leevendada liiklusmõju asustusaladele;

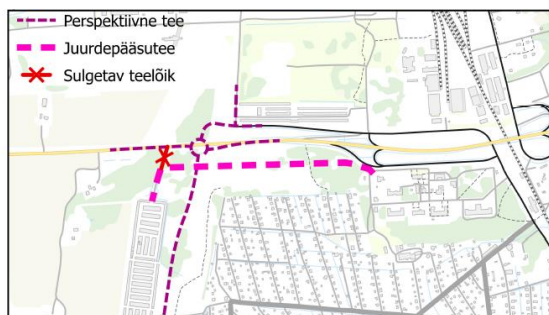
Teemaplaneeringus kavandatud Sillamäe linna ühendustee ja ringristmiku asukohta ning ruumivajadust on täpsustatud Transpordiameti tellimusel koostatud projekti (Reaalprojekt OÜ, töö nr P22077) ja Transpordiameti 01.07.2022 korralduse nr 1.1-3/22/531 „Projekteerimistingimuste andmine riigitee 1 (E20) Tallinn-Narva km 183,20-183,50 lõigul liiklusohutliku koha likvideerimise ehitusprojekti koostamiseks”<sup>23</sup> alusel;

Projektiga on perspektiivse tee ja ristmiku asukoht täpsustatud teemaplaneeringu tee ja kaitsevööndi koridoris. Teemaplaneeringu piirangud jäävad kehtima kuni tee väljaehitamiseni. Tee detailne lahendus antakse projektiga;

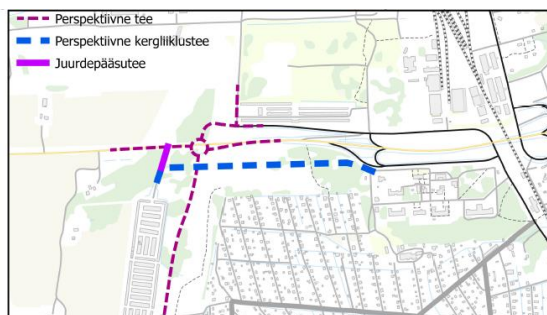
Üldplaneeringus on kajastatud kaks Sillamäe ühendustee lahendust ristmikust<sup>24</sup>:

<sup>22</sup> Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine”

<sup>24</sup> Ühendustee detailne lahendus antakse teemaplaneeringu realiseerimiseks kooostatavas teeprojektis.



**I olukord** - riigitee nr 1 kulgeb läbi Sillamäe linna. Garaažiühistule „Horisont“ kavandatud paralleelselt riigiteega;



**II olukord** - riigitee uus trass läheb Sillamäe linnast mööda, juurdepääs garaažiühistule tagatakse endiselt riigiteelt ja kogujatee muutub jalg- ja rattateeks. Teemaplaneeringu realiseerimise järgne olukord, kui riigitee nr 1 uus trass (2+2 sõidurajaga maantee) läheb Sillamäe linnast mööda. Perspektiivses olukorras teemaplaneeringu realiseerimise järgselt saab kehtima järgmine olukord:

- Juurdepääs garaažiühistule „Horisont“ on tagatud praeguselt riigiteelt nr 1, mis tulevikus saab olema kohalikku liiklust teenindav tee;
- Hetkel garaažiühistu juurdepääsuteeks projekteeritud kogujatee muutub kergliiklusteeks ning ristumine teemaplaneeringujärgse ühendusteedga saab olema ainult kergliiklusteele, mitte ristmik sõidukitele.

- Linna idaosa hoonestamisega kavandatud tänavavõrk – idaosa ala hoonestamisel olemasoleva asustusstruktuuriga sidusa linnakvartali loomiseks. Täpne tänavate lahendus antakse detailplaneeringute koostamisel. Tänavavõrgu arendamisel kavandada ringistatud põhitänavavõrk - vältida tuleb tupiktänavate kavandamist;
- Kasesalusse kavandatud juurdepääsutee planeeritavale väikeelamualale;
- Haiglalinnaku ja garaažikooperatiivi ühendustee – juurdepääsu tagamine maanteelt haiglalinnakule ja aiandusühiste territooriumile.

Uued tee ja tänava vajadused on näidatud planeeringu põhijoonisel **Taristu ja tehnovõrgud**.

#### Üldised tingimused:

- Uute teede ja tänavate kavandamisel või olemasolevate rekonstrueerimisel tuleb arvestada, et tagatud oleks erinevate liikumisviiside (jalakäija sh erivajadusega inimene, rattur, ühistransport, auto) vajadusest tulenev ohutu ja arusaadav ruumijaotus;
- Tänavaruumi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda liiklejate hierarhiast:
  - lapsed, vanurid, puudega inimesed;
  - teised jalakäijad;
  - jalgrattaga ja tõukeratastega liiklejad;
  - ühistransport;
  - pääste- ja hooldusteenistus;
  - muu motoriseeritud liiklus.

- Planeeringute ja projektide koostamisel tuleb parameetrite määramisel ühena lähteandmetest arvestada tänava või tee liiki;
- Uute perspektiivsete teede ja tänavate osas, millel on puutumus riigiteega, tuleb täpse asukoha ja ristumiskohtade määramisel detailplaneeringus või projekteerimistingimustes teha koostööd Transpordiametiga;
- Sillamäe linnas planeeringute ja projektide koostamisel on linnal õigus nõuda lähtumist Eesti Standardist EVS 843 „Linnatänavad”.
- Riigimaantee kaitsevööndis ehitustegevuse kavandamisel (detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamine) tuleb taotleda teeomanikult lähteseisukohad/tehnilised tingimused ja teeomaniku kooskõlastus;
- Üldplaneeringus on kajastatud olulise liiklussageduse teed (liiklussagedus >6000a/ööpäevas sõltumata riigitee liigist). Olulise liiklussagedusega teede funktsioon on teenindada eelkõige läbivat liiklust ja sellest tulenevalt on Transpordiameti üldine suunis, et kohaliku liiklust teenindab eelkõige kohalik tee ja tänav. Planeeringulahendusega tuleb vältida võimalusel kohaliku liikluse suunamist olulise liikluskasutusega teele. 2023. aasta andmete järgi jääb Sillamäe linna territooriumile üks olulise liikluskasutusega tee - Tallinna–Narva tee (E20). Olulise liiklussagedusega teelõikudel (edaspidi lühend OLT) tuleb arvestada järgmiste tingimustega:<sup>25</sup>
  - üldjuhul ei ole lubatud rajada uusi samatasandilisi peale- ja mahaõite;
  - kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustatavatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt, kuna nendel teedel on riigiteega ristumiskohtade arv normidega piiratud;
  - Lähestikku asuvate arendusalade juurdepääs riigimaanteele lahendatakse ühise kogujateena ning ühe ristumiskohana. Uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigimaanteelt;
  - Ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega. Erandid on lubatud üksnes Transpordiameti nõusolekul;
- Ühesuunalise liiklusega tänavate kavandamisel peab olema tagatud vastassuunaline liiklemine paralleeltänaval;
- Magistraalid ja juurdepääsud peavad moodustama katkematu ja tupikuteta terviku;
- Uue tänava ühenduse kavandamisel vältida tupiktänavaid. Tupikteede korral peab tee lõpus olema ümberpööramise võimalus;

---

<sup>25</sup> Liiklussagedused:

<https://maanteeamet.maps.arcgis.com/apps/View/index.html?appid=293d200a16454c1c84f2cfe35720149f>



- Tänav ja tee ristlõike määramisel peab arvestama kõikide liiklejatüüpide vajadustega, lähtudes liiklejate hierarhiast. Tänavataristu ümberehitamisel tuleb arvestada tuleviku keskkonnasäästlike transpordilahendustega<sup>26</sup>;
- 1940-1950. aastate miljööväärtuslikus alas säilitatakse tänav ristlõike elemendid ja nende proportsioonid;
- Uute teede planeerimisel ja erateede määramisel avalikku kasutusse tuleb üldjuhul moodustada eraldi transpordimaa maaüksus;
- Teemaa-ala ruumi laiusgabariidi planeerimisel peab muu hulgas arvestama ka tehnovõrkude, talvisel teehooldusel lumeladustamise ja haljastuse paigaldamisega tänavaruumi;
- Ligipääsud hoone(te)le, kinnistutele ning uutele arendusaladele tuleb lahendada eelkõige olemasolevate avalike teede ja tänavate baasi;
- Avalikult kasutatava tee ja tänav (välja arvatud riigiteed) kaitsevöönd mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m". Elamualasid läbivatel tänavatel, lasteasutuste lähedal ning keskuslade põhitänavatel tuleb rakendada liikluse rahustamise meetmeid. Liikluse rahustamisel tuleb õuealal ehituslike meetmete abil saavutada olukord, mis tagab kinnipidamise piirkiirusest 20 km/h;
- Elamu- ja ettevõtlusalade sisene teedevõrk koos jalg- ja jalgrattateedega tuleb lahendada detailplaneeringuga tulenevalt krundijaotusest või projekteerimistingimustega;
- Haridusasutusi ümbritsevatel teedel kiirusepiirang 30km/h ning vajadusel teekünnised;
- Tootmisettevõtteid teenindav rasketransport ja ohtlikud veosed tuleb suunata elamualadest ja asulate keskusladel mööda neid läbimata;
- Tänavaruumi näha ette kõrg- ja madalhaljastust, istumisvõimalusi ja varjualuseid, et elavdada tänavakasutust sh aktiveerida piirnevat maakasutust ning pakkuda leevendust (kõrghaljastus, varjualused) kuumade ja vihmaste ilmade eest;
- Tagada tuleks Päästeameti päästeteenuse tarbeks piisava laiuse (3-3,5 m) ja kandevõimega juurdepääsuteede olemasolu kõigi ehitisteni ning veevõtukohtade, hüdrantide olemasolu veega varustamiseks;
- Autoliiklusele piiratud ligipääsuga aladele tuleb tagada ligipääs: lumetõrje-, puhastus- ja prügiveoautole; varustusliiklusele; tehnovõrgu valdaja sõidukile hooldustööde tegemiseks;
- Üldjuhul ei ole võimalik juhtida arendusalade sademevett riigitee kraavidesse. See on võimalik vaid põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga;
- Liiklustaristu, parklate, teenindusjaamade, elamute, kaubanduskeskuste jms kavandamisel peab olema valmisolek muuhulgas elektrilaadimispunktide rajamiseks;

---

<sup>26</sup> Tulevikutransport on valdavalt elektrimootoriga või muud alternatiivset energiaallikat kasutav sõiduk (tõukeratas, tasakaaluliikur, jalgratas, auto, kaubik, buss jms);

## 6.2 Tee ja tänava kaitsevöönd

Tee kaitsevööndid:

- ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi *Euroopa teedevõrgu maantee*), Sillamäe linna territooriumil põhimaantee nr 1 Tallinn – Narva tee kaitsevööndi laius erandina<sup>27</sup> mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit;
- Linna piiresse jäävate riigiteede kaitsevööndid, arvestatuna teekatte servast, on üldjuhul 30 m laiad<sup>8</sup>;
- Kohalike teede (tänavate) kaitsevööndi laius on 10 m<sup>8</sup>;
- Avalikuks kasutamiseks määratud erateede kaitsevööndi laius lepitakse kokku maaomanikuga eratee avalikuks kasutamiseks määramisel. Avalikult kasutatava tee kaitsevööndi tingimused tulenevad ehitusseadustikust.

**Tabel 1.** Riigiteede kaitsevööndi ulatus

NR	Tee nimetus, lõigu kirjeldus	Kaitsevööndi ulatus äärmise sõiduraja välimisest servast
1	Põhimaantee nr 1 Tallinn – Narva tee (Euroopa teedevõrgu maantee)	50 meetrit
2	Kõrvalmaantee nr 13141 Sillamäe-Vaivara km 0,0-0,99 (riigitee nr 1 ristumiskoht kuni ühendustee nr 1326 ristumiskoht)	30 meetrit
3	Ühendustee nr 1323	30 meetrit
4	Ühendustee nr 1326	30 meetrit
5	Ühendustee nr 1327	30 meetrit
6	Ühendustee nr 1328	30 meetrit
7	Ühendustee nr 1329	30 meetrit
8	Ühendustee nr 1330	30 meetrit
9	Ühendustee nr 1331	30 meetrit
10	Ühendustee nr 1332	30 meetrit
11	Ühendustee nr 1348	30 meetrit
12	Ühendustee nr 1349	30 meetrit
13	Ühendustee nr 1350	30 meetrit
14	Ühendustee nr 1351	30 meetrit
15	Ühendustee nr 1952	30 meetrit

<sup>27</sup> Ehitusseadustik § 71 lg 2 – riigitee nr 1 on Euroopa teedevõrgu maantee

### 6.3 Avaliku kasutuse vajadusega erateed

Eratee avalikult kasutatavaks määramine toimub õigusaktides sätestatud koras. Üldjuhul sõlmitakse linna ja kinnistuomaniku vahel kokkulepe, seades kinnistule servituut või sundvaldus. Kohaliku omavalitsuse volikogu võib tuginedes käesolevale üldplaneeringule teha otsustusi erateede avalikuks kasutamiseks määramiseks ka teede puhul, mis ei ole üldplaneeringu kaardil kajastatud, kui lähtutakse alltoodud põhimõtetest.

Avaliku kasutuse vajadusega erateed (sõiduteed ja jalgteed) on näidatud *planeeringu põhijoonisel Taristu ja tehnovõrgud*.

#### Põhimõtted eratee avalikuks kasutamiseks määramisel

- Avalik teemaa krunt tuleb moodustada üldjuhul, kui tee teenindab vähemalt kolme väikeelamumaa krunti või kui ligipääs on vajalik tulenevalt avalikust huvist;
- Kui tee on vajalik teenindamiseks avalikku objekti (ühiskondlik, puhkealad), mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga;
- Kvartalisisesed tänavad ja teed, mis on ühendatud avalikult kasutatava tänavaga;
- Kinnistu jagamisel ja/või detailplaneeringu koostamisel tuleb olemasolevale ja/või kavandatavale avalikult kasutatavale teele moodustada transpordimaa sihtotstarbega maaüksus, kui omavalitsus ei otsusta teisiti.

### 6.4 Jalg- ja rattateed

Jalg- ja jalgrattateed on kavandatud eesmärgil soodustada keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise. Jalg- ja rattateede põhivõrk tagab ühendused linnakeskusega, kodu- ja töökohtadega, avalike funktsioonide, puhkealade, ühistranspordipeatuste ja naaberomavalitsustega.

Üldplaneeringuga ei kasutata eraldi terminit kergliiklustee, kuna jalgsi ja rattaga liikujatel on liikumisruumi suhtes erinevad vajadused. Jalg- ja jalgrattateed on liiklusseaduse mõistes, kas jalgteed, jalgrattateed või jalgratta ja jalgteed koos. Üldplaneeringuga on välja toodud uued ühendusvajadused, kus on eraldi välja toodud, kas vajadus on nii jalg- ja rattatee järele või ainult jalakäija ühenduse järele. Iga uue tee või tänava kavandamisel või olemasoleva rekonstrueerimisel tuleb hinnata, kas liiklusohutuselt tulenevalt tuleb jalg- ja rattatee eraldada sõiduteest, eraldada omavahel või võimaldab madal liikluskoormus lahendada see jagatud ruumiga (rakendada tuleb sel juhul ruumijaotust selgelt markeerivaid ja liiklust rahustavaid meetmeid). Sealjuures tuleb lähtuda hierarhiast, et jalakäija on kõige haavatavam liikumisgrupp.

Kavandatavad jalg- ja rattateed peavad moodustama tervikliku võrgu sellisel moel, et erineva vajadusega kergliiklejale oleks tagatud katkematud ja ohutud liikumisvõimalused, sh erivajadustega liiklejatele. Üldplaneering on määranud asukohad, kus jalgteed või rattatee sidususe tagamiseks on vajalik rajada promenaad, trepp, sild, kaldtee.

Üldplaneeringuga on eristatud jalgrattateede põhivõrk ja jalakäijatele olulised liikumisteedkonnad.

*Oluline jalakäijate liikumissuund* tähistab linnaruumiliselt jalakäijatele olulisi liikumisteedkondi, et tugevdada linnaruumi sidusust ja avatust merele, rohealadele, jõekallastele. Eesmärk tagada, et nendes asukohtades pannakse erilist rõhku sidusa jalgteede võrgustiku loomisele. Olulised jalakäijate liikumissuundad markeerivad koridorid, kus tuleb tagada lisaks kõnniteedele ka vajadusel trepid, kaldteed, istekohad, valgustid, et kõikidel kasutajagruppidel sh erivajadusega liiklejatel on võimalik teekonda läbida mugavalt ja turvaliselt.

*Jalgrattateede põhivõrk* tähistab jalgrattaga liiklemiseks ettenähtud teid, et tagada sidus ja ohutu jalgrattateede võrgustik. Ohutuks liiklemiseks peavad rattateed olema selgelt markeeritud ja eraldatud sõiduteest ja kõnniteedest, et vältida konflikte sõidukitega ja jalakäijatega. Rattatee

paiknemine (jagatud ruum, sõidutee ääres, eraldiseisev tee) sõltub tänava või tee liiklussagedusest ja lubatud sõidukiirusest.

Olulised jalakäijate liikumissuunad ja jalg- ja rattateede põhivõrk ning seda toetav taristu on näidatud *planeeringu põhijoonisel Taristu ja tehnovõrgud*.

#### Üldised tingimused:

- Jalg- ja rattateede võrgustiku loomisel on tarvis järgida selle ohutust, otsesust, sidusust, atraktiivsust ja mugavust;
- Jalgratta- ja jalgteed tuleb üldjuhul kavandada riigiteest eraldiseisva rajatisena;
- Jalg- ja jalgrattatee peab algama ja lõppema loogilises kohas, sh tõmbeobjekti suhtes samal pool teed (kool, huvikeskus, spordiväljak, ärikeskus, puhkeala);
- Ülekäiguraja otstes on rattatee ja kõnnitee äärekivi viidud sõidutee kattega samale kõrgusele, et hõlbustada ja kiirendada rattaga liiklemist, lapsevankrit või jalgratast lükkava ja ratastoolis liikuva jalakäija sõidutee ületamist;
- Jalakäijate teede rajamisel ja renoveerimisel tuleb võtta arvesse erivajadustega, puuetega inimeste ning lapsevankriga liikuvate inimeste vajadusi. Erivajadusega inimeste liikumise tagamiseks tuleb kasutada madaldatud äärekivi, reljeefseid tänavapindu, kaldteid;
- Jalg- ja jalgrattatee ristumisel sõiduteega tagada piisav nähtavus (nt parkiv auto või haljastus ei tekita pimenurka) ka jalg- ja jalgrattateel liikujale;
- Valgustada jalg- ja jalgrattateed sh ristumisel sõiduteedega;
- Tagada tuleb elanike mugav ja ohutu juurdepääs ühistranspordi peatustesse;
- Koostöös Narva-Jõesuu linnaga kavandada sidus ja ohutu jalgrattaühendus Vaivara raudteepeatuse ja Sillamäe linna vahel;
- Vältida rattateede suunamist läbi ühistranspordi peatuse ooteala st rattatee peaks kulgema kas ühistranspordi peatuse (paviljoni) tagant või mööduma eraldatud rajal ohutult bussirajast sõidutee poolsest küljest;

## 6.5 Sadamad ja veerajatised

Linna territooriumil on Sadamaregistris registreeritud üks sadam: **Sillamäe kauba- ja reisisadam**.

Üldplaneering näeb ette Sillamäe sadama jätkuvat arendamist riiklikult olulise kauba- ja reisisadamana. Üldplaneering loob ruumilised eeldused olemasoleva kaubasadama laienemiseks ja reisisadama ehitamiseks.

Sillamäe linna rannik omab suurt potentsiaal ja hi- ja paadisadamate arendamiseks. Üldplaneeringuga on määratud Sillamäe sadama ja linnapromenaadi vahelisele alale **väikesadama maa-ala jahisadama kavandamiseks**. Sõtke jõe suudmesse on kavandatud väikesadama maa-ala **paadisadama rajamiseks**. Üldplaneering toetab Sõtke jõe olemasoleva paadisadama funktsiooni säilimist, selle korrastamist ja laiendamist. Üldplaneeringuga on kaardistatud lautri- ja paadisildumiskohad ning nende teenindamiseks täiendavate avalike juurdepääsude ning parklate vajadused.

Sadama maa-alad on märgitud *planeeringu põhijoonisele Maakasutus*. Üldplaneeringu joonisel *Taristu* on tähistatud sadama asukohad liigiti, võimalikud asukohad paadisildumiskohtade kavandamiseks ja olemasolevad lautrikohad. Sadama infrastruktuuri ühendused on näidatud üldplaneeringu *joonisel Taristu ja tehnovõrgud*. Sadama tegevusest tulenevad piirangud lähtuvad ehitatud ja kavandatavatest kaitistest.

Paadisildumiskai on rajatis paatide sildumiseks ja hoidmiseks, statsionaarne või ujuvrajatis. Paadisilla juurde võib kuuluda ka slipp, moodustades paadisadama.

Lauter ei ole sadam vaid paatide looduslik randumiskoht veekogu ääres. Lautri eripäraks on see, et sinna saab randuda ja vajadusel paati kuivale tõmmata, mitte silduda.

#### Üldised tingimused:

- Üldplaneeringuga on määratud sadamate arendamiseks vajalik maa-ala, kus tuleb teiste tegevuste kavandamisel arvestada sadama laiendamise võimalusega;
- Väikesadamasse ja paadisadamasse integreerida võimalikult lai tegevuste baas (nt merepääste, mereturism, kalandus, sh harrastuskaluritele, purjelauduritele, puhketegevustele);
- Sadamate arendamisel tuleb tagada, et täidetud oleksid keskkonnakaitse nõuded sadamateenuste osutamisel. Korraldatud peab olema laevajäätmete vastuvõtmine ning reostuse lokaliseerimine ja likvideerimine sadama akvatooriumil;
- Üldplaneeringuga on ette nähtud vajadus tagada sadamatele ja paadisildumiskohtadele avalikud juurdepääsud;
- Navigatsioonimärkide nähtavussektoris ei tohi olla navigatsioonimärke varjavaid objekte.

## 6.6 Raudtee

Linnas paiknev raudtee teenindab Sillamäe sadamat ja tööstusala.

#### Üldised tingimused:

- Tööstusalal on uute raudteeharude ehitamine võimalik tööstusala ettevõtete ning sadama kaubavoogude teenindamiseks;
- Raudtee raudteeülekäigukohad tuleb lahendada selliselt, et liikumisteed on nii ohutud kui ka optimaalsed – arvestatakse väljakujunenud liikumisteid, vajadusel eraldatakse raudtee ümbritsevast keskkonnast vajalikus ulatuses aiaga, likvideeritakse omavoliliselt tekkinud ületuskohad jms;
- Raudteest tulenevad kitsendused on määratud õigusaktidega.

## 6.7 Parkimine

Parkimise suunamine aitab reguleerida linnaruumis liikluskoormust, suunata erinevate liikumisviiside kasutust, muuta avalikku ruumi inimsõbralikumaks ja laiendada autovaba ala. Sillamäe linnas on probleemiks autode liigne ja kontrollimatu parkimine tänavate äärde ja väärtusliku avaliku ruumi hõivamine, sh elamukvartalite haljastatud hoovialadel.

Üldplaneeringuga on määratud maakasutuse juhtotstarbena parkimisehitise maa-ala, et reserveerida linnas võimalikud maa-alad väliparklate, maa-aluste parklate või parkimismajade rajamiseks. Samuti on üldplaneeringuga ette nähtud tänavad, kuhu on reserveeritud parkimisvõimalus. Parklate täpsed lahendused kavandatakse eraldi planeeringute ja projektidega.

Parkimisvajadus on toodud *planeeringu põhijoonistel* **Maakasutus** ja **Taristu ja tehnovõrgud**

### Üldised tingimused:

- Avalike parklate rajamist puudutava planeeringu/projekti raames tuleb arvestada linnatänavate standardiga ja inimmõõtmelise ruumi kavandamise<sup>28</sup> põhimõtetega;
- Sõiduautode ja jalgrataste (vajadusel ka busside) parklad tuleb kortermajade, äri- ja tootmisalade, puhkealade, ühiskondlike hoonete, bussipeatuste jms avaliku kasutusega aladel eraldi ette näha;
- Väli ruumi parklad ja tänavaparkimine tuleb liigendada haljastusega, eesmärgiga tagada parklate parem integreeritus ümbritsevasse miljöösse ja kavandada inimsõbralik avalik ruum;
- Tänaväärne parkimine on lubatud vaid selleks ette nähtud tänavatel. Üldjuhul tuleb parkimine lahendada väljaspool tänavaa ala hoone või eraldi parkimiseks moodustatud krundil. Tänaväärset parkimist võib eelistada, kui see tagab kvaliteetsema hoonetevahelise ruumi ja tänaväärne parkimine on liigendatud ning tagatud on piisav rumijaotus erinevatele liikumisviisidele;
- Avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, maksimaalselt kuni 20-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust, erinevaid katendeid;
- Ühiskondlike hoonete ja suuremate kaubanduskeskuste parkimisalad tuleb lahendada liigendatult hoone erikülgedel, et ei tekiks suuri monotoonseid parkimisalasid;
- Näha ette avalikud parkimiskohad huviväärsuste juures, ligipääsuks puhkealadele, kallasrajale, matkaradadele, supluseks sobilikesse kohtadesse;
- Tootmis- ja ärialade parkimine korraldada moel, et parklad asuks elamute ja puhkealade suhtes teisel pool tootmishooneid, et vähendada raskeveokite parkimisega seotud müra ja visuaalseid häiringuid;
- Rattahoidjad ja - parklad tuleb ette näha haridus- ja huviasustuste, keskusalade sh ühiskondlike hoonete, kuluuriasutuste, huviväärsuste, avalike supluskohtade, kaupluste, ühistranspordipeatuste juurde;
- Rattaparklad kavandada raamist lukustamise võimalusega (vt Foto 5) ning suuremate ning pikema kasutusajaga parklate puhul (nt haridus- ja huviharidusasutused, korterelamud, keskuslad, ühistranspordisõlmed) soovitavalt katusealuse võimalusega, et kaitsta jalgrattaid nii vihma kui päikese eest.

---

<sup>28</sup> Linnad inimestele, J. Gehl, 2015. Inimmõõtmelise ruumi planeerimisel on tähelepanu keskmes jalakäijad, jalgratturid ja üldine linnaelu ning selle tagamiseks on üheaegselt oluline arvestada nii ruumi turvalisuse, elavuse, säästvuse kui ka tervislikkusega.



Foto 5. Raamiga kinnitamist võimaldav rattahoidja



Foto 6. Raamiga mitte kinnitamist võimaldav rattahoidja on ebaturvaline ja lõhub ratast



## 7 Keskkonnoohtlikud objektid ja suurõnnetuse ohuga ja ohtlikud ettevõtted

Sillamäe linna territooriumile jääb 16.06.2023 seisuga 6 A- kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtet, 1 B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ning 1 C kategooria ohtlik ettevõtte.<sup>29</sup>.

### Üldised tingimused

- Ohtliku käitise mõjualasse tegevuse kavandamisel, sh olemasoleva tootmise laiendamisel tuleb juhtumipõhiselt hinnata käitisega seonduvaid riske ja ohte, juhindudes kemikaaliseaduses sätestatud korrast. Oluline on silmas pidada, et kõigil ohualas viibivatel isikutel oleks õnnetuse korral võimalik ohualast kiiresti lahkuda. Selleks peab nii tootmis- kui elamualadel olema mitu eri suundadesse viivat juurdepääsu võimalust. Piiratud tootmisterritooriumitel (nt Sillamäe sadamas) tuleb tegevuste lisandumisel kaaluda üldist evakuitsiooniteede modelleerimise vajadust;
- Võimalusel tuleb vältida uue suureõnnetuse ohuga ja ohtliku ettevõtte kavandamist elutähtsa teenuse osutamiseks kasutatavate ehitiste kõrvale. Tagada tuleb ohutu kaugus ja luua puhvertsoonid suurõnnetuse ohuga või ohtliku ettevõtte ja elamurajoonide, ühiskondlike ehitiste alade, puhkealade ning peamiste transpordiliinide vahel;
- Tegevuste kavandamisel suurõnnetuse ohuga ja ohtliku ettevõtte ohualasse tuleb juhendada Päästeameti poolt koostatud juhendist<sup>30</sup>, mis seab piirangud ja tingimused ohuala erinevatesse tsoonidesse nii elamute kui ka mitteiluruumide, tööstus- ja laohoonete ning taristuobjektide planeerimisele. Linnavalitsus peab analüüsima kas ÜP-ga määratud maakasutuse juhtotstarbed ja nende ulatus on juhendis toodud piiranguid ja tingimusi arvestades otstarbekad;
- Suurõnnetuse ohuga ja ohtliku ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel tuleb planeering või ehitusprojekt kooskõlastada Päästeametiga;
- Uue suurõnnetuse ohuga ja ohtliku ettevõtte kavandamisel tuleb hinnata keskkonnamõju olulisust keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses<sup>31</sup> sätestatud korrast. Arvesse tuleb võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega;
- Kemikaaliseadus kehtestab erinõuded ehitiste projekteerimisel ohtlike käitiste mõjualasse. Kemikaaliseaduse kohaselt tuleb planeerimise käigus säilitada ohutuse tagamiseks vajalik vahemaa käitise ning avalikus kasutuses olevate hoonete ja alade vahel. Suurõnnetuse ohuga ja ohtliku ettevõtte ohualasse ehitise kavandamisel tuleb ehitusprojektid kooskõlastada Päästeametiga;
- Kemikaaliseaduse kohaselt tuleb tagada suurõnnetuse riski või selle tagajärgede raskuse suurenemisel avalikkuse ja käitisest lähtuva õnnetuse mõju piirkonda jääda võivate isikute teavitamine.

<sup>29</sup> Maa-amet, ohtlikud käitised seisuga 16.06.2023

<sup>30</sup> Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine, Päästeamet 2018, leitav <https://www.rescue.ee/files/2018-11/metoodika-28.03.2018.pdf?dfb4f8b2f6>,

<sup>31</sup> eRT: <https://www.riigiteataja.ee/akt/116112010013?leiaKehtiv>



## 8 Tehnovõrgud

Üldplaneeringuga lahendatakse tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.

Tehnovõrkude ja -rajatiste kavandamisel tuleb hinnata, kas tegemist on olulise avaliku huviga rajatisega või mitte. Olulise avaliku huviga rajatised on rajatised, mis omavad piirkonnale ruumilist mõju ning see mõju võib lisaks visuaalsele ja ala kasutatavuse muutustele olla seotud näiteks müra, lõhna või rajatisest lähtuva konkreetse ohuga. Kaalutlusest sõltub, kas rajatise püstitamiseks on vajalik detailplaneeringu koostamine.

Uued avalikes huvides vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised tuleb kavandada eelistatult avalikule teemaale. Riigitee maale tehnovõrkude kavandamine on võimalik vaid koostöös Transpordiametiga tee toimise vajadustest üle jääva vaba teemaa olemasolul.

Arvestades asjaolu, et teemaade ala on piiratud, peab tehnovõrkude kavandamisel olema võimalikult ruumisäästlik ja järgima põhimõtet, kus maapinnas kõrgemale rajatavad tehnovõrgud (elektri- ja sidekaablid teine teisele poole ning maagaasitorustik) rajatakse teemaa äärealadele ning sügavamal kaevikut ja laiemat tööala nõudvad tehnovõrgud (kaugküte, kanalisatsioon) paigutatakse teemaa telje lähedusse viisil, mis võimaldab ehitustöid ühe tee-elementi (jalgtee, sõidurada, haljasala) ulatuses. Võimalusel tuleb samu põhimõtteid järgida ka tehnovõrkude rekonstrueerimisel. Ruumikasutuse mõttes on oluline ka tööst väljas olevate, -viidavate rajatiste tuvastamine ja likvideerimine tehnovõrkude rekonstrueerimise käigus.

### 8.1 Elektrivarustus

#### Üldised tingimused:

- Mõistliku maakasutuse põhimõtet järgides, millega tuleb vältida erinevate funktsioonide killustatust, ja on eelistatud kompaktselt maakasutust, on elektriliinid üldjuhul mõistlik kavandada katastriüksuste piiridele, teede ja tänavate alale. Riigitee maale elektriliinide kavandamine on võimalik vaid koostöös Transpordiametiga tee toimise vajadustest üle jääva vaba teemaa olemasolul.
- Eraldi katastriüksused tuleb vormistada ainult piirkonnaalajaamade tarbeks;
- Elektriliini rajamisel kasutada eelistatult olemasolevate trasside koridori;
- Elektriliin tuleb paigaldada eelistatult avaliku kasutusega maale. Võimaluse korral paigaldada elektrikaabelliinid teemaale, sildadele, viaduktidele ja estakaadidele;
- 0,4 kV elektriliinide ehitamine toimub vastavalt nõudlusele ehitusprojektide alusel kokkuleppel võrgu valdajaga;
- Arvestada elektripaigaldise kaitsevööndiga ja sellest tulenevate piirangutega. Tegevus kaitsevööndis tuleb kooskõlastada ehitise omanikuga.

### 8.2 Veevarustus- ja kanalisatsioon

Üldplaneeringu lahenduses on kajastatud üksnes olemasolevaid ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni- ning reoveekogumisasid. Planeeritavad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonialad ning nendega liitumise tingimused tuleb määrata ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavaga.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni, sh sademevee valdkonna arengud tuginevad Sillamäe linna ühisveevärgi - ja kanalisatsiooni arendamise kavale (ÜVK) aastateks 2019-2031.<sup>32</sup> Kõik elamud ja munitsiplaalasutused ning ettevõtted (va veevarustuse osas tööstuspiirkond) on ühendatud ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemiga, kuid ÜVK jt seonduvate rajatiste arendamisega on vaja jätkuvalt tegeleda, et tagada kaasaegselt toimivad süsteemid.

Sillamäe linna põhjaveevaruga alal on Keskkonnaministri 26.07.2021 käskkirjaga nr 1-2/21/333 kehtestatud Kambriumi-Vendi Voronka veekihi T kategooria põhjaveevarud kuni 31.12.2045 a. 5000 m<sup>3</sup>/ööpäevas joogivee kasutamise otstarbel (vt tabel 2). Põhjaveevaru on arvutuslik veeteenuste osutamiseks või enda tarbeks võetav põhjavee kogus, mille kasutamise korral on tagatud, et kehtestatud põhjaveevaruga alal ei toimu põhjavee liigvähendamist ega halvene põhjavee seisund.

**Tabel 2. Põhjaveevõtt Sillamäe linnas. Allikas: 2022. aasta põhjaveevaru bilansi aastaaruanne<sup>33</sup>**

Põhjavee- maardla	Põhjavee- varuga ala	Veekihi geoloogiline indeks	Põhjavee- varu, m <sup>3</sup> /ööp	Veevõtt, m <sup>3</sup> /ööp		Vaba põhjavee kogus kehtestatud varu piires, m <sup>3</sup> /ööp
				2021. a	2022. a	
Sillamäe	Sillamäe linn	Cm-V2vr	5000	2153,1	2091,7	2908,3

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osas tuleb Sillamäe linnas lahendada suvilapiirkondade liitmine. Ala areneb järk-järgult aastaringseks elamualaks, kuid sellega seoses tuleb ka veevarustus ning reovee käitlus vastavalt nõuetele välja arendada. Täna puudub alal ühiskanalisatsioon.

#### Üldised tingimused:

- Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala asub reoveekogumisalal. Perspektiivsel reoveekogumisalal tuleb trassid rajada viisil, mis võimaldab ühendamist ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga vastavate liitumispunktide valmimisel;
- ÜVK arengukava koostamisel ja ülevaatamisel tuleb hinnata, kas vahepealse perioodi jooksul toimunud planeerimis- ja ehitustegevuse tulemusena vastab hoonestatud ala reoveekogumisalade määramiseks kehtestatud tingimustele ja kriteeriumitele. Seejuures tuleb arvestada piirkonna põhjavee kaitstust ja sotsiaalmajanduslikke tingimusi. Vajadusel tuleb ÜVK alade ulatust arengukavas korrigeerida;
- Arvestades arengusuunda, et üldplaneeringuga kavandatud maakasutus võimaldab aianduskrunte võtta kasutusele aastaringseks elamiseks, on pikas perspektiivis alale mõistlik ette näha ühtsed vee- ja kanalisatsioonivõrgud;
- Reoveekogumisala teenindava reoveepuhasti vastavust tuleb muuhulgas analüüsida ÜVK arendamise kava ülevaatamise ning uue koostamise käigus ja vajadusel näha ette ressursid puhasti rekonstrueerimiseks või laiendamiseks;

<sup>32</sup> Sillamäe linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2031:  
<https://www.sillamae.ee/documents/1122926/3252058/maarus+nr+51+Sillamae+UVK+arendamise+kava+Lis+a.pdf/f8878375-d828-4c63-a5f6-2445f0642186?version=1.0>

<sup>33</sup> 2022. aasta põhjaveevaru bilansi aastaaruanne. Keskkonnaagentuur, Tallinn 2023

- Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjavee ala olemasoluga tuleb arvestada kanalisatsioonirajatise kavandamisel ning muude pinnast ja põhjavett ohustada võivate objektide või tegevuste kavandamisel, samuti nende seisukorra tagamisel;
- Vältida tuleb ehitiste planeerimist veehaarde sanitaarkaitsealale, et mitte halvendada veehaarde veeomadusi ning kaitsta veeharderajatisi (VeeS § 151);
- Puurkaevu projekteerimisel või ühiskanalisatsiooni rajamisel uues asukohas tuleb arvestada, et Sillamäe linna territoorium paikneb valdavalt kaitsmata põhjaveega alal, mistõttu tuleb alal eelnevalt läbi viia põhjavee uuring;
- Kohtades, kus ÜP kohane maakasutuse juhtotstarve kattub puurkaevu sanitaarkaitsealaga, tuleb tegevuse kavandamisel juhendada veeseadusest tulenevatest nõutest ja piirangutest;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus tuleneb õigusaktidest.

### 8.3 Sademeveekanalisatsioon

Sademevee ärajuhtimise seadmed ja ehitised on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemi osad on loahendatud ÜVK arengukavas.

#### Üldised tingimused:

- Sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb leida igal konkreetsel juhul vastavalt olukorrale, ärajuhitava sademevee kogustele ja piirkonna eripärale. Üldjuhul tuleb sademevesi juhtida tsentraalsesse sademeveesüsteemi;
- Kui pinnase iseloom, sademevee kvaliteet, õigusaktid ja muud asjaolud seda lubavad, tuleb sademevesi või vähemalt osa sellest imutada samal alal, kus see tekib;
- Sademevee hulga piiramiseks ja võimalusel vähendamiseks tuleb hoiduda ulatuslike kõvakattega, vett mitte läbilaskvate pindade, rajamisest. Olemasolevatel suurte kõvakattega pindadega aladel tuleb rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad löökkoormuseid eesvooludele ning mis tagavad sademevee nõuetekohase kvaliteedi. Tingimused vee imbumiseks pinnasesse tuleb luua käsitletaval alal ja selle lähiümbruses;
- Riigitee kraavidesse ei ole üldjuhul sadevee juhtimine lubatud. Sademevee juhtimise võimalikkust riigitee kraavidesse tuleb igakordselt välja selgitada koostöös Transpordiametiga.
- Kokku kogutud sademevee säästlikul majandamisel on oluline keskkonnasäästlike lahenduste juurutamine: immutamine, kasutamine, äravoolu ühtlustamine. Immutamisele võib mõelda, kui tegu on reostumata veega. Selleks tuleb rajada immutusribasid, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid, parklaid, rohekatusi ja -seinu ja sademevee kogumissüsteeme;
- Vertikaalplaneerimisel ei juhita sademevett naaberkinnistutele. Selleks tuleb planeerida ja projekteerida olusid arvestavad immutusribad või -peenrad;
- Projekteerimisel arvestada kliimamuutustega kaasnevat prognoosi valingvihmade intensiivsuse suurenemise kohta, et tagada sademeveesüsteemi toimimine ja vähendada üleujutuste mõju erakorraliste ilmastikutingimuste korral.

### 8.4 Tuletõrjevarustus

Kogu linna tuletõrjeveevarustus baseerub ühisveevarustuse veetorustikel paiknevatel tuletõrjehüdrantidel. Kokku on linnas 110 töökorras (kontrollitud) tuletõrjevesikut ehk -hüdranti. Linna lõunaosas asuvas Aedniku suvilapiirkonnas on olemas veevõtukoht.

## Üldised tingimused

- Planeeritavate ehituspiirkondade tuletõrje veevarustus tuleb lahendada vastavalt normidele detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel;
- Tuletõrje veevõtukohtade kaugused ehitistest: ühisveevärgil paiknevad tuletõrjehüdrandid maksimaalselt 200 m kaugusel ja veevõtukohad eraldi rajatisena maksimaalselt 400 m kaugusel;
- Piirkondades, kus tuletõrje veevõtt ei ole võimalik tagada ühisveevõrgu baasil, tuleb tuleohutus lahendada omal kinnistul või koostöös naaberkinnistutega;
- Jõgede ja tiikide kasutamisel tuletõrje veevõtukohana peab neile olema tagatud juurdepääs koos vajalike manööverdamise aladega ja vajalike seadmetega (kuivhüdrant, kaev) imemisvooliku paigaldamiseks. Vastavad lahendused tuleb koostada koostöös Päästeametiga.

## 8.5 Sidevarustus

Sidevõrgu peamiseks eesmärgiks on piisav andmeside kättesaadavus igal pool.

Sideseadmete planeerimisel on eesmärgiks tervisele ohutu elukeskkonna tagamine ning mitteioniseeriva kiirguse toimega seonduvate tervisehäirete ja haiguste vältimine.

Üldplaneeringuga ei ole kavandatud perspektiivseid sidemaste, valguskaableid vms. Olemasolevate mastidega on arvestatud teiste tegevuste kavandamisel. Ühendused sidevõrguga lahendatakse üldplaneeringule järgnevate tegevustega - detailplaneeringute koostamine, projekteerimistingimuste väljastamine.

### Üldised tingimused:

- Üldkasutatava elektroonilise sidevõrgu liinirajatis tuleb üldjuhul paigutada mõne muu taristu (sõidutee, raudtee) koridori.
- Veekogu ehituskeeluvööndis on sideseadmete rajamine lubatud detailplaneeringuga või Linnavalitsuse kaalutusotsusena, kui see ei takista kallasraja kasutamist;
- Üle 30 m kõrgused uued sidemastid tuleb raudtee ja tee kaitsevööndist kavandada rajatise kogukõrgusega võrdsesse või suuremasse kaugusse;
- Sidemasti asukohavalikul arvestada nende visuaalse sobivusega;
- Kultuurimälestise, tee ja raudtee kaitsevööndis on siderajatiste rajamine võimalik kitsendust põhjustava objekti omaniku/valitseja nõusolekul ja tingimustel.

## 8.6 Soojavarustus

Kaugküttepiirkond on üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus.

Sillamäe linna kaugküttepiirkonnaks on kogu Sillamäe linna territoorium.

### Üldised tingimused:

- Detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb kaugküttega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt;

- Lokaalsete soojavarustuse lahenduste puhul lahenduste puhul kasutada eelistatult energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-veesi soojuspump, päikesepaneelid, puit, gaas jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Võimalusel eelistada taastuvaid soojusallikaid.

## 8.7 Gaasivarustus

Uusi gaasitrasse ja gaasijaotusjaamu üldplaneeringuga ei kavandata. Vajadusel tegeletakse olemasoleva võrgustiku rekonstrueerimisega.

### Üldised tingimused:

- Gaasitorustiku kaitsevööndi tingimused jm ehituslikud tehnilised nõuded tulenevad õigusaktidest ja kehtivast standardist;
- Gaasivarustuse planeerimiseks ja projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused piirkonnas tegutsevalt võrguettevõttelt.

## 8.7 Taastuvenergeetika

Üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ kohaselt ja Eesti kliimaeesmärkide kohaselt on energeetikavaldkonna üheks peamiseks eesmärgiks vältida soovimatut mõju kliimale, saavutada taastuvenergeetika suurem osakaal energiavarustuses. Eesmärk on integreerida energiatootmises erinevaid lahendusi, mis võimaldavad ühendada mitut energiaallikat ja võimaldavad soojust ja elektri koostootmist.

Sillamäe linnas on võimalik tulenevalt linnalisest keskkonnast ja mereäärset asukohast kasutada taastuvatest energiallastest **päikeseenergiat, maasoojust, merekütet, biomassi**.

### **Päikeseenergia**

Üldplaneeringuga nähakse ette tingimused päikeseelektrijaamade (PEJ) kavandamiseks Sillamäe linna territooriumil.

Üldplaneeringuga on kavandatud päikeseenergia toomiseks sobiliku alana radioaktiivsete jäätmete hoidla maa-ala. *Planeeringu põhijoonisel Taristu ja tehnovõrgud* on ala määratud **Planeeritav päikeseпарк**.

### Üldised tingimused:

- PEJ rajamiseks sobilikud alad on üldjuhul liitumisvõimalustega elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvad lagedad, vähemetsased või väheväärtuslikud alad ning kasutusest väljalangenud alad (nt endised tööstuspargid, laudakompleksid jmt);
- PEJ peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele<sup>34</sup>. Nõuetele mittevastav PEJ võib vähendada riigikaitse ehitiste töövõimet. Üle 50 kW

---

<sup>34</sup> Ehitusseadustik § 120 lõige 1 punkt 3, § 11 lõige 2 punkt 9, majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruse nr 91 „Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord“ peatükk 2).

päikesepaneelide koguvõimsusega PEJ-de rajamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Selleks soovitame alustada koostööd Kaitseministeeriumiga võimalikult varases PEJ kavandamise etapis, et välja selgitada täpsemad riigikaitse tingimused ja võimalused“;

- Päikeseenergia kasutamine ja päikeseenergia tootmine on võimalik sõltumata krundi juhtotstarbest. Päikeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele, et mitte vähendada riigikaitse ehitiste töövõimet;
- Oma majapidamise või ühe tootmiskompleksi tarbeks<sup>35</sup> on lubatud päikesepaneelide lokaalne kasutuselevõtmine elamu õuealal või tootmisterritooriumil (paneelid paigutatakse õuealale või hoonetele, tootmishoone katusele);
- Olemasolevate ehitistele sh hoonete katustele ja seintele päikesepaneelide paigutamisel tuleb eelnevalt hinnata hoone konstruktsioonide vastupanuvõimet täiendavale koormusele (koostada vastavad kandvusarvutused);
- Kitsendustega aladel (kultuurimälestise, loodusobjekti, maaparandussüsteemi, raudteerajatis ja riigimaantee kaitsevööndis, miljööväärtuslikul alal jms) ei ole päikeseenergia kasutamine keelatud, kuid selle kavandamisel tuleb lähtuda ala kaitse-eesmärkide täitmise vajadusest ja objekti omaniku/valitseja tingimustest. Miljööväärtuslikul alal tuleb päikesepaneel paigaldada vähese vaadeldavusega kohta ning viisil, mis ei kahjusta hoone konstruktsiooni ega viimistlust;
- Veekogu ehituskeeluvööndis on päikeseenergiasüsteemide rajamine lubatud juhul, kui tagatud on kalda kaitse ja kasutamise tingimused (sh kallasraja pidevus);
- Paneelide kasutamine on soovitatav rajatistel ja seadmetel, mis ise tarbivad elektrit (nt bussiootepaviljonid, parkimisautomaadid jt elektritoitel seadmed);
- Päikesepaneelide rajamisel tuleb tagada, et:
  - päikesepaneelid on ohutud (projekteeritud on nõuetekohased kinnitused, tagatud on lumekoormus ja tuulekindlus jms);
  - päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust ega varju;
  - päikesepaneelid ei kitsenda naaberkinnistu kasutamist ega kahjusta kultuuri- ja looduskeskkonda; päikesepaneelid ei häiri liiklust ega tänaval liiklejaid.
- Päikesepaneelide ja -kollektorite rajamise aluseks olev planeeringu- ja projektlahendus analüüsima seadmete sobivust keskkonda, sh peab plaanil olema näidatud paneelide paiknemine ja nende tehnoloogilised ühendused.

### **Tuuleenergia**

Sillamäe linna territooriumile ei ole elektrituulikute püstitamine lubatud, kuna mistahes kõrgusega elektrituulik Sillamäe linna territooriumil vähendab riigikaitse ehitiste töövõimet.

Sõltuvalt tehnoloogia arengust võib tulevikus kaaluda väiketuulikute kavandamist, kui selleks on olemas Kaitseministeeriumi kooskõlastus.

---

<sup>35</sup> Mikrotootmisena käsitletakse antud üldplaneeringus oma majapidamise või väiksema tootmisettevõtte tarbeks rajatud süsteemi, mis on kuni kahekordne kinnistu enda tarbeks vajalik võimsus.

### **Maasoojus**

Maasoojuse kasutamine linnakeskkonnas on võimalik, kuid sageli saab takistuseks piisava vaba maa-ala olemasolu. Alternatiiviks horisontaalse kontuuriga maasoojustrassile on vertikaalsed soojuspüüraugud.

- Maakütte kasutamine on asjakohane eelkõige eramute kütmisel;
- Veekogu ehituskeeluvööndis (v. a maaparanduse eesvool) on elamut või selle abihoonet teenindava maaküttesüsteemi rajamine lubatud tingimusel, et tagatud on kalda kaitse eesmärgid ja kallasraja kasutatavus;
- Maaküttesüsteemi kavandamiseks tuleb tegevusõigust omaval isikul poolt koostada nõuetekohane ehitusprojekt, mille aluseks on aktuaalne geodeetiline alusplaan; Maaküttesüsteemide rajamine on keelatud veehaarete sanitaarkaitsealadel;
- Maaküttesüsteemi kavandamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt, mille aluseks on aktuaalne geodeetiline alusplaan;
- Detailplaneeringus või ehitusprojektis peab olema näidatud maaküttesüsteemi paiknemine, selle ühendus hoones kavandatava süsteemiga ja kaugus kinnistu piirist;
- Veekogu ehituskeeluvööndis (v. a maaparanduse eesvool) on elamut või selle abihoonet teenindava maaküttesüsteemi rajamine lubatud tingimusel, et tagatud on kalda kaitse eesmärgid ja kallasraja kasutatavus;
- Horisontaalse maaküttekontuuriga alal ei ole lubatud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd ja haljastuses tuleb kasutada madala juurestikuga taimi, et need ei kahjustaks maaküttesüsteemi.

### **Mereküte**

Mereäärsest asukohast tulenevalt on Sillamäe linnas võimalik soojuspump tehnoloogia abil kasutada merevees leiduvat soojus- ja jahutuspotentsiaali.

### **Biomass**

Sillamäe linnas on olemas eeldused taastuvenergia tootmiseks biomassist. Biomassi (puiduhaket ja -jäätmel, energiavõsa, saepuru, põhku jms) on otseselt võimalik kasutada kütteks, samuti on selleks võimalik toota biogaasi.

- Biogaasi tootmist on otstarbekas kavandada kohtades, kus selleks on olemas ressursid ja sobiv maakasutus tootmiskauna, näiteks reoveepuhastite juures vmt kohtades;
- Biogaasi tootmisjaamade kavandamine toimub Sillamäe Linnavalitsuse kaalutusotsuse alusel.

## **8.8 Jäätmemajandus**

Sillamäe linnas on toimib korraldatud jäätmevedu. Korraldatud jäätmeveo piirkonna piiriks on Sillamäe linna haldusterritooriumi piir. Sillamäe suurimatel aiandusühistutel Sputnik, Lepa ja Sõpruse puudub kinnistupõhine olmejäätmete kogumissüsteem.

Üldplaneeringuga määratakse kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukohad ja nendest tekkivad kitsendused.

Jäätmehoolduse põhiliseks suunaks on Sillamäe linnas on:

- Jäätmetekke vähendamine
- Segaolmejäätmete koguse vähenemine liigitud kogutud olmejäätmete arvelt



- Ohtlike jäätmete tekke vähendamine
- Jäätmete taaskasutamise osatähtsuse suurendamine kogu jäätmetekkes järgmiste materjalide -klaas, plastik, paber, metall osas
- Ladestatud olmejäätmete vähendamine elaniku kohta

Üldplaneeringuga on kavandatud Sillamäe linna jäätmejaama asukoht kavandatud Sillamäe linna tööstusrajooni äärealale, Tööstuse tn 12 kinnistule. Jäätmejaama asukoht on toodud *planeeringu põhijoonisel Maakasutus*, kuhu üldplaneering näeb ette *Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)*. Kavandatava jäätmejaama funktsioon on lisaks tavajäätmete (vahe)ladustamisele ka ohtlike jäätmete ja ehitus- ja lammutusjäätmete vastu võtmine ja vaheladustamine.

Sillamäel linna lääneservas paikneb saneeritud radioaktiivsete jäätmete hoidla (jääkreostusobjekt registrikoodiga JRA0000073). **Maakasutuse** *joonisel* on ala määratud *Jäätmete ladustamise maa- alana (LJ)*. Radioaktiivsete jäätmete käitlemise riiklikule jäätmekavale (kinnitatud keskkonnaministri 21.07.2015 käskkirjaga nr 688) toimub Sillamäe jäätmehoidla radioaktiivsuse seire vähemalt kuni aastani 2050.a.

Üldised tingimused Sillamäe linna jäätmemajanduse arengu suunamiseks:

- Kui pakendijäätmete kogumine ei ole korraldatud jäätmevaldaja krundil, peab Sillamäe linnas peab olema vähemalt üks pakendijäätmete kogumiskoht jäätmevaldajast 500 meetri raadiuses. Sillamäe linna praeguse pakendijäätmete võrgustikuga on antud nõue täidetud kesklinnas ja mikrorajoonis;
- Aiandusühistute territooriumilt olmejäätmete kogumiseks näha ette aiandusühistute juurdepääsutee äärde rajatud kõvakattega alale kogumispunktid (konteinerpark);
- Jäätmekonteinerid kortermajade juures tuleb paigaldada kõvakattega alusele – kas asfaltbetoonist, betoonist või sillutiskivist katendile. Samuti on soovitatav, et mahutid oleksid ümbritsetud aiaga;
- Kogumispunktid tuleb paigutada jäätmevaldaja krundil vähem vaadeldavale alale, reeglina hoovi poole, vältimaks kogumispunktide paigutamist tänavaruumi ning üle ehitusjoone;
- Jäätmete kogumispunktid (kas ainult konteinerid või jäätmemajad või süvamahutid) on soovitatav paigaldada järgmiselt:
  - kogumispunkt peab asuma vähemalt 8 m kaugusel majade rõdudest ja akendest;
  - kogumispunkt võiks asuda elanike käigutee ääres;
  - asukoht on soovitatav valida selline, mis võimaldab jäätmeveokil juurde pääseda ilma tagurdamiseta;
  - kogumispunkti esist ruumi sõiduteel ei tohi sulgeda parkivate autodega;
  - juurdesõidutee kogumispunktile peavad olema piisava kandevõimega ja tasane.
- Mereprügi vältimiseks tuleks mereranda paigaldada avalikuks kogumiseks mõeldud olmejäätmete ja pakendijäätmete kogumiskonteinereid. Konteinerid peaksid asuma jäätmevaldaja läheduses, et oleks tagatud nendest mugavalt loobumine;
- Aia- ja haljastusjäätmete käitlemiseks on vaja rajada linna kompostiväljak. Aia- ja haljastusjäätmete tekke vähendamiseks näha ette elu- ja ühiskondlike hoonete juurde kohtkompostreid;
- Lumeladustusplatsid on soovitatav kavandada väljaspool elamupiirkondi ning keskusalasid, sest lumekoormaid vedavad autod põhjustavad mürahäiringuid. Lumeladustusplatsidel tekkivad sulaveed tuleb enne sademeveesüsteemi juhtimist puhastada kohtpuhastis (öli-, liiva- ja mudapüüdur). See eeldab lumeladustusplatsidele kõvakatte ja drenaaži rajamist.

Lumeladustusplatsidel ja nende lähialadel sulavete immutamine ei ole soovitatav, kuna lume suur soolasaldus võib negatiivselt mõjutada piirkonna haljastust ja pinnase(põhja)vee seisundit;

## 9 Lisateemad

### 9.1 Seosed Ida-Viru maakonnaplaneeringuga

Üldplaneering ei tee ettepanekut Ida-Viru maakonnaplaneeringu muutmiseks.

Üldplaneeringus on lähtuvalt kohalikust kontekstist ja vajadustest täpsustatud neid teemavaldkondi, millele maakonnaplaneeringutega on seatud üldised tingimused. Peamised üldplaneeringuga tehtud maakonnaplaneeringute täpsustused puudutavad rohevõrgustikku, väärtuslikku maastikku, sadamat ning teedevõrku.

Üldplaneeringu lahendus kajastab kaubasadamat riiklikult olulise sadamana ja on ette näinud maakasutuslikud tingimused sadama jätkuvaks arenguks. Üldplaneeringu *põhijoonistele* on kantud maakonnaplaneeringust tulenev ja maakonna teemaplaneeringuga<sup>36</sup> täpsustatud perspektiivne Sillamäe ümbersõidu trass,

Üldplaneering täpsustab Väärtusliku maastiku järgmiselt:

- **Päite maastik** väärtusliku maastik Sillamäe linna territooriumil on Sillamäe sadama ja tootmispiirkonna territooriumi ulatuses välja arvatud.
- **Sinimäe väärtuslik maastik** - Sillamäe linna territooriumi – väärtusliku maastiku koosseisu on hõlmatud mereäärne, Sõtke jõe ja mere vahele jääv kaldapromenaadi ala (haljasala ja parkmetsa maa-ala), mis jääb arenguala A1 ja Sõtke jõe suudme vahele, koos Sõtke jõe suudmes oleva paadisadama alaga.

Üldplaneering täpsustab rohelise võrgustiku piire järgmiselt:

- Sadama ja tootmispiirkonna territooriumile ulatuv rohevõrgustiku koridori ulatust on täpsustatud. Koridori ulatust on vähendatud, kuivõrd sadama arendamisega ei ole rohevõrgustik enam samas ulatuses toimiv.
- Kasesalu rohealale on üldplaneering määranud osaliselt väikeelamu maa-ala (A-7 arenguala). Valdav osa Kasesalu alast jääb ka üldplaneeringu järgi ülelinnalise tähtsusega rohealaks.

### 9.2 Olulise ruumilise mõjuga ehitised

Olulise ruumilise mõjuga ehitisteks on Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud *Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekirjas* (Vastu võetud 01.10.2015 nr 102) toodud ehitised.<sup>37</sup>

Sillamäe linnas paiknevad järgmised olemasolevad olulise ruumilise mõjuga ehitised:

- A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte
- B- kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte
- C- kategooria ohtlik ettevõtte
- Kauba- ja reisisadam (teenindab 500-se ja enama kogumahutavusega laevu)
- Ohtlike jäätmete ladestamise paik (radiotiivsete jäätmete hoidla)

<sup>36</sup> Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine”

<sup>37</sup> Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri: <https://www.riigiteataja.ee/akt/106102015006>

Üldplaneering ei kavanda uusi asukohti olulise ruumilise mõjuga ehitiste kavandamiseks. Üldplaneering võimaldab olemasoleva kauba- ja reisisadama laiendamise võimalust olemasolevas asukohas. Sadam on olulise ruumilise mõjuga ehitise, mille asukoht sadama maa-alana on näidatud *planeeringu põhijoonisel Maakasutus*. Kuivõrd sadam on ise olulise ruumilise mõjuga ehitise ja sadama maa-alal asuvad teised olulise ruumilise mõjuga ehitised, siis loetakse käesolevas üldplaneeringus sadama maa-ala olulise ruumilise mõjuga ehitise asukohavalikuks ning sadama maa-ala võib olla teiste olulise ruumilise mõjuga ehitiste asukohaks, kui ehitusõigus on kooskõlas planeeringutega ja tegevuse keskkonnamõju on hinnatud vastavalt seadusele.

Uusi suurõnnetuse ohuga ettevõtteid ja ohtlike ettevõtteid on võimalik edaspidi kaaluda üldplaneeringu maakasutuse järgi Sillamäe linna tööstuspiirkonda (kaubasadam ja tootmisalad).

### 9.3 Kliimamuutustega arvestamine

Planeeringute kavandamisel ja koostamisel ning projekteerimistingimuste väljaandmisel tuleb arvestada võimalike kliimamuutustega ning rakendada meetmeid nii nende ennetamiseks, leevendamiseks kui nendega kohanemiseks, lähtudes siinkohal eelkõige Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud arengukavaga „Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030“.

- Soojussaare efekti tekkimise ennetamiseks ja leevendamiseks tiheasutusaladel tuleb rakendada jahutavaid mikrokliimaatilisi meetmeid (rohealade, haljastuse ning veekogude säilitamine, laiendamine, uute rajamine). Tähelepanu tuleb pöörata ka hoonestamise tingimustele, sh hoonestuse paiknemisele ja mahule – optimaalne asend päikese suhtes, vastastikus varjutuse vältimine, õhu liikumise soodustamine ja suunamine;
- Jõeäärsetes piirkondades tuleb arendamisel tähelepanu pöörata võimalikule kaldaerosiooni suurenemisele;
- Sadamevee ärajuhtimise lahenduste (süsteemid, kraavid, truubid vms) kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata nende kliimakindlusele ning toimivusele valingvihmade korral. Arvesse tuleb võtta kavandatava tegevuse iseloomu ja piirkonna eripära;
- Uute hoonete ehitamisel ja rajatiste püstitamisel tuleb tähelepanu pöörata nende vastupidavusele äärmuslikele ilmastikuoludele (võimalikud tormikahjud, üleujutused).

### 9.4 Radoon

Sillamäe linna territoorium asub terves ulatuses alal, kus radooni sisaldus pinnaseõhus on kõrge (50-150 kBq/m<sup>3</sup>).

Sillamäe linna territooriumil tuleb elamute, olme- ja teiste samalaadsete hoonete kavandamisel igakordselt arvestada radooniriski kaardiga ja rakendada vajadusel standardis<sup>38</sup> esitatud radoonikaitse meetmeid. Alternatiivina radooni sisalduse mõõtmisele pinnases võib nendel aladel rakendada radoonikaitse meetmeid ennetavalt. Sellisel juhul on kohalikul omavalitsusel soovitatav nõuda nende lisamist detailplaneeringu või ehitusprojekti dokumentatsiooni.

---

<sup>38</sup> Eesti Vabariigi standard EVS 840:2023. „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“

## 9.5 Müras ja õhusaaste

Ülemäärase müra tõttu võib igasugusel tegevusel olla mõju inimeste heaolule ja tervisele. Seetõttu on atmosfääriõhu kaitse seadusest<sup>39</sup> tulenevalt määratud üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele järgmised mürakategooriad:

- I kategooria – puhke ja supleranna maa-ala. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 45 ja öösel 35 dB; liiklusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB;
- II kategooria – elamu, korterelamu, ühiskondliku hoone maa-ala (haridusasutused, tervishoiu- ja hoolekandetasutused), haljasala ja parkmetsa maa-ala. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 50 dB;
- III kategooria – segafunktsiooniga maa-ala ehk elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 45 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB;
- IV kategooria – Kõik muud ühiskondlikud hooned, v.a haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutused. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 45 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB;
- V kategooria – äri-, tootmise, sadama, väike-sadama, jäätmekäitluse ja mäetööstuse maa-ala.

### Üldised tingimused

- Iga tootmisala ja -ettevõtte arenduse korral on vaja juhtumipõhiselt analüüsida ning kaaluda, kas ja milliseid häiringuid see võib põhjustada. Iga järgneva ettevõtte kavandamise käigus tuleb võtta arvesse lähipiirkonda varem kavandatud/rajatud ettevõtete keskkonnamõju, st hinnata, kas lisanduva tegevusega võib kaasneda koosmõju, mis võib osutuda oluliseks. Õhusaaste ja müra puhul peab arvestama mitmest allikast tuleneva võimaliku koosmõjuga;
- Kui tootmisalade väljaarendamise käigus (koosmõjus) esineb või võib tekkida müraprobleeme, siis tuleb läbi viia mürauuring ja võtta tarvitusele asjakohased meetmed;
- Tootmishoonete rajamisel ja ventilatsioonisüsteemide projekteerimisel tuleb valida ventilatsiooniavade paigutus ja kõrgus selline, mis juhiks hoonest väljuva õhu ja kütmisest tulenevad gaasid välja võimalikult kaugel elamualast ning tagaks õhusaaste piir- ja sihtväärtused tootmisterritooriumi piiril;
- Tootmistegevus ja sadamate sisemine lahendus tuleb korraldada selliselt, et kaasnev müra ei leviks elamualadele ja muudele müratekitavatele aladele. Müratekitavad tegevused tuleb pigem teostada hoonetes sees. Nende tootmis- ja ärimaade puhul, mis piirnevad elamualadega, tuleb müratekitavad tegevused teostada elamute suhtes teisel pool tootmishoonet, et suunata müra pigem tootmisala sisse. Seejuures toimivad tootmis- ja ärihooned ise samuti müratõkestavate objektidena elamuala ja tootmisala vahel;

---

<sup>39</sup> Atmosfääri õhukaitse seadus (AÕKS)

Müra normtasemed on kehtestatud Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1

- Olemasoleva tootmisala, sadama või ärimaa kõrvale ei tohi lubada uute tundlikuma ala/objekti rajamist, kui ilmneb, et tegevus ei suuda tagada seal nõuetekohast välisõhu kvaliteeti. Alternatiivina on see lubatud vaid juhul, kui arenduse kavandaja rakendab ise meetmeid häiringute leevendamiseks;
- Soovitav on teostada ehitustöid (kui rakendatav ehitustehnoloogia seda võimaldab) ainult päevasel ajal, et vähendada häiringuid lähedalasuvatele elamualadele või muudele müratundlikele aladele;
- Mürarikaste objektide planeerimisel ja projekteerimisel tuleb teostada mürahinnang ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid. Samuti on soovitatav mürahinnang teostada müratundlike objektide planeeringute osas juhtudel kui need kavandatakse mürarikka tootmisala või maantee lähialale. Tagada tuleb müranormidele vastavus elamualadel ja ühiskondlike hoonete aladel.
- Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus ja müra normtasemed on määratud sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. aasta määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71), mis jõustus 01.02.2017.
- Elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ei tohi müratasemed ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vastavalt vajadusele tuleb kasutada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.

#### **Müra-ja saastetundlikud objektid**

- Hinnata uute sotsiaalobjektide (haridusasutused, tervishoiu-ja sotsiaalhoolekande asutused) vajadust Sillamäe linnas ning seda, millised piirkonnad ja keskkonnatingimused sobivad objektide rajamiseks. Võimalusel märkida sobivad piirkonnad üldplaneeringu joonistele.

### **9.6 Kuritegevuse riskide ennetamine**

Turvalise elukeskkonna kujundamine on ruumilise planeerimise põhialuseid. Keskkonna kujundamisel on oluline turvalisuse tajumine, kuivõrd olemasolev ruum pakub turvatunnet selle kasutajale. Oluliseks teguriks sealjuures on avalik ruum – kuivõrd korrastatud on tänavad, pargialad, mereäär, hooned ja neid ümbritsev õueala ja haljasalad. Turvaline keskkond on lihtsasti kasutatav – selgelt on tajutavad ümbritsev ruum ning selle kasutajad. Korrastatud ruum tõstab kogukonnatunnet, samal ajal mahajäetud ruum soodustab vandalismi ja hoolimatust.

Kuritegevust on võimalik ennetada läbi järgmiste planeerimismeetmete:

- tihe linnastruktuur ja mitmekesine maakasutus, et toetada piirkonna aktiivset ja ööpäevaringset kasutust;
- hoonete avanemine avaliku ruumiga ehk sidumine ümbritseva ruumiga (ligipääsud tänavaruumist, hoonetevaheliste tupikute vältimine, atraktiivne maastikukujundus hoonete vahel);
- suurte üldkasutatavate alade jaotamine väiksemateks eri sihtrühmadele mõeldud tegevuspaikadeks;
- elav ja kogukonna tunnetust tugevdav avalik ruum sh hoovialad – ühiskasutusega alad sh tegevusvõimalustega korrastatud haljasalad ja väljakud, mänguväljakud, ühiskasutusega aiandusmaad, korrastatud haljasalad ja teed, renoveeritud hooned;
- mahajäetud ja kasutuseta hoonete lammutamine või taaskasutamine;

- avalikult ligipääsetavate pimenurkade vältimine – valgustusega tühermaad, haljasalad, hoonetagused, parklad, tänavalõigud, pargialad, promenaad;
- aktiivse kasutusega inimsõbraliku tänavaruumi loomine - tänavaruumiga suhestuvad äripinnad (söögikohad, poed, teenindusasutused, kioskid), piisava laiusega jalakäijate ja jalgratturite liikumisruum, tänavamööbli ja valgustuse olemasolu);
- selged liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem, mis arvestavad universaalse disaini põhimõtteid;
- jalg-, rattateede ja terviseradade sh treppide ja kaldteede, rannapromenaadi ja kallasraja, matkaradade valgustamine;
- hea nähtavuse ja valgustuse tagamine üldiselt.

## 9.7 Valgusreostus

Välisvalgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidab oma eesmärgi ning võimalikult vähe reostab keskkonda. Valgustuslahenduste väljatöötamisel tuleb rakendada vastavat kaasaegset oskusteavet, et vältida ülevalgustamist ja vähesäästlike süsteemide rakendamist;

### **Valgusreostuse vähendamiseks üldised tingimused:**

- Välisvalgustuse kavandamisel tuleb jälgida, et valgus on suunatud valgustamist vajavale objektile, mitte sellest eemale;
- Tänavavalgusti puhul tuleb järgida, et valgus ei kiirgu ülespoole ja ka külgedele kiirguks valgust suhteliselt vähem;
- Liiklusohutuse seisukohalt tuleb jälgida, et ettevõtete (reklaam)valgustus ei häiri teedel liiklejaid;
- Välisvalgustuse puhul eelistada nutikaid lahendusi, et vältida valgusreostust vaikuse perioodil.



## Lisa 1. Planeeringu lähtematerjalid

- Üleriigiline planeering Eesti 2030+
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ ja selle keskkonnamõju strateegiline hindamine
- Ida-Viru maakonna arengustrateegia 2019-2030+
- Maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „E20 Jõhvi–Sillamäe teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Sillamäe ümbersõidu trassikoridori määramine
- Sillamäe linna kehtiv üldplaneering 2002 (kehtestatud 26. september 2002.a määrusega nr 43/102)
- Sillamäe 1940.-1950. aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering (vastu võetud)
- Sillamäe Linnavolikogu 19. detsembri 2017.a otsusega nr 14 „Sillamäe linna üldplaneeringu ülevaatamine“ kinnitatud Sillamäe linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused
- Sillamäe linna arengukava 2021-2025
- Sillamäe linna jäätmekava 2019-2023
- Sillamäe Linnavolikogu ja Linnavalitsuse poolt kehtestatud kehtivad detailplaneeringud
- Sillamäe linna ühisveevärgi ja- kanalisatsiooni arendamiskava aastateks 2015 – 2027
- Aruanne “Sillamäe linna kultuuri ning huvihariduse ja -tegevuse korraldus”
- Sillamäe Linnavolikogu 17. juuni 2010 otsusega nr 30 kinnitatud parkimiskorralduse lähteülesanded Sillamäe linnas
- Naaberomavalitsuste kehtivad üldplaneeringud ja arengukavad
- Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kohandamise strateegia koostamiseks, 2020
- Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine, Päästeameti juhend detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste koostamiseks
- Planeerimise põhimõtete rakendamine, 2016 Rahandusministeerium
- Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks, 2018, Rahandusministeerium
- Suunised kahanevate piirkondade säästlikuks ruumiliseks planeerimiseks, 2015
- Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine, 2012
- Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted (Ruumilooma töörühm), 2019
- Rohevõrgustiku planeerimisjuhend, 2018
- Päikeseelektrijaamade kavandamine kohalikes omavalitsustes (Kaitseministeeriumi kiri 08.04.2022 nr 12-1/22/1470)
- Sillamäe Laste ja perede heaolu profiil
- Sillamäe terviseprofiil
- Planeeringute jooniste digitaalsete kihtide koostamise ja vormistamise juhend

