



SILLAMÄE LINNAVALITSUS

K O R R A L D U S

Sillamäe

27. november 2025. a nr 781

Seisukohad Sillamäe linna üldplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuste kohta

Sillamäe Linnavolikogu võttis 28. augusti 2025. a otsusega nr 210 „Sillamäe linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande vastuvõtmine“ vastu Sillamäe linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande. Sama otsusega tegi Sillamäe Linnavolikogu ülesandeks linnavalitsusele korraldada Sillamäe linna üldplaneeringu ja Sillamäe linna üldplaneering keskkonnamõju strateegiline ja asjakohaste mõjude hindamise aruande avalikustamine.

Sillamäe Linnavalitsuse 11. septembri 2025. a korraldusega nr 581 „Sillamäe linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalik väljapanek“ korraldati Sillamäe linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalik väljapanek 6. oktoobrist 2025. a kuni 7. novembrini 2025. a.

Üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitasid kirjalikult arvamused Maa- ja Ruumiamet (sisse tulnud 09.10.2025. a nr 7-6/1541-2), Politsei- ja Piirivalveamet (sisse tulnud 07.11.2025. a nr 7-6/1541-6), Keskkonnaamet (sisse tulnud 07.11.2025. a nr 7-6/1541-5), Terviseamet (sisse tulnud 07.11.2025. a nr 7-6/1541-7), MTÜ SOEkoht (sisse tulnud 03.11.2025. a nr 7-6/1541-4), ECOMENGRAD OÜ (sisse tulnud 10.11.2025. a 7-6/1541-8), Tõnis Kalberg (07.11.2025 e-kiri), Igor Golunov (sisse tulnud 09.11.2025. a nr 7-6/1541-3). „Planeerimisseaduse“ § 87 lõike 9 kohaselt üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele teatab üldplaneeringu koostamise korraldaja oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta.

Eeltoodust lähtudes ja „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 30 lõike 1 punkti 2, „Planeerimisseaduse“ § 87 lõike 9 alusel,

linnavalitsus annab k o r r a l d u s e:

1. Võtta Sillamäe linna üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kirjalikult esitatud arvamuste osas järgmised seisukohad:

Arvamuse esitaja	Arvamuse sisu	Linnavalitsuse seisukoht
Keskkonnaamet	Keskkonnaamet esitas 30.05.2025 kirjaga nr 6-5/25/9398-2 kooskõlastamise järgse seisukoha üldplaneeringule ja selle KSH aruandele. Keskkonnaameti 30.05.2025 kirjas	Võtta teadmiseks

	toodud tähelepanekutega on arvestatud.	
Terviseamet	<p>Amet kooskõlastas 03.05.2024 kirjaga nr 9.3-4/24/3549-2 Sillamäe linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu.</p> <p>Amet on tutvunud esitatud materjalidega ning märgib järgmist:</p> <p>1. Üldplaneeringu seletuskirja lk 108 peatüki 9.5 <i>Müra ja õhusaaste</i> kohaselt kehtib äri-, tootmise, sadama, väike-sadama, jäätmekäitluse ja mäetööstuse maa-aladel V mürakategooria ehk alale ei ole üldplaneeringu järgi määratud müra normtasemeid. Maakasutuse joonisel on ärihoonete maa-alad asuvad ka keskuse alal. Keskuse alal asuvad kaubandus- ja teenindushooned ning selle vahetus läheduses asuvad müratundlikud hooned ehk korterelamud, millele kehtivad II mürakategooria normtasemed. Üldplaneeringu seletuskirjas tuleb selgitada, kuidas on korterelamute kinnistutel tagatud II mürakategooria normtasemed atmosfääriõhu kaitse seaduse alusel ja elanikud kaitstud ülemäärase mürahäiringu eest</p>	<p><u>Arvestada.</u> Üldplaneeringu seletuskirjas on kavandatud selleks üldised tingimused. Seletuskirja ptk-s 3.1.5 „Ärihoone maa-ala“ on toodud tingimused:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keskkonnahäiringuid (õhusaastet, müra, ja vibratsiooni ning ohtu suurendav) põhjustav äritegevus kavandada väljapoole kompaktsed hoonestusega piirkondi ning elamute, ühiskondlikest hoonetest, tervishoiuasutustest, laste- ja õppeasutustest ning rekreatiivsetest tegevustest piisavasse kaugusesse; - 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. <p>Seletuskirja ptk-s 3.1.10 „Tootmise maa-ala“ on toodud tingimused:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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;

		<p>- Müratõke ja kaitsehaljastus tuleb üldjuhul rajada häiringut põhjustava objekti piiridesse. Kaitsehaljastus peab efekti omamiseks olema vähemalt 30-50 m laiune, soovitavalt veelgi enam;</p>
	<p>2. Üldplaneeringu materjalides tuuakse välja liiklus- ja tööstusmüra, kuid lisaks on müra normtasemed kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) ka tehnoseadmetele, äri- ja kaubandustegevusele, ehitismürale ning impulssmürale. Tähelepanu tuleks pöörata ka nendele müratasemetele, kuna ameti praktika näitab, et mürahäiringuid põhjustavad nt kauba laadimine kaupluste laadimisaladel, hoonete tehnoseadmed, autopesulad ning mürahäiringute esinemist oleks saanud vältida planeerimise etapis.</p>	<p>Nõustuda. Viidatud määruse alusel täiendada ptk 9.5. „Müra ja õhusaaste“.</p>
	<p>3. KSH-s viidatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ja üldplaneeringus sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ei ole tänaseks enam kehtivad. Uued nõuded vibratsioonile on sätestatud sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“. Edasisel planeerimisel arvestada rahvatervishoiu seaduse alusel kehtestatava uue siseruumi füüsikaliste ohutegurite nõudeid seadva määrusega ning standardiga EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“</p>	<p>Arvestada ja korrigeerida</p>

	<p>4. Amet juhib tähelepanu, et linna keskuste aladel on omavahel tihedasti põimunud elamud, ühiskondlikud hooned, kaubandus- ja teenindustevõtted. Need alad on eelkõige asulate ja linnade keskused, kus vaid elamutega hoonestatud aladega võrdväärseid müra normtasemeid ei ole sageli võimalik tagada piirkonnale iseloomuliku suurema liiklussageduse tõttu. Tiheda ja mitmekülgse hoonestusega alal elupaiga valinud inimene ei saa eeldada, et sealne mürahäiring on sama madal kui äärelinnas, üksnes elamutega hoonestatud alal. Seetõttu võib pidada põhjendatuks nn keskuste aladel elamualadele kehtivatest normtasemetest mõnevõrra kõrgema mürataseme lubamine. Amet soovib kaaluda võimalust määrata keskuste aladel asuvatele elamualadele III mürakategooria ehk segafunktsiooniga maa-ala.</p>	<p><u>Kaalutluse alusel selgitada:</u> Sillamäel ei ole seda probleemi, et keskusalal on oluliselt suurem liiklus- ja kaubandusmüra. Üldplaneeringu tingimustega on reguleeritud, kuidas elu- ja ühiskondlike hoonete suhtes leevendada liiklusemüra- ja tööstusmüra tasemeid.</p>
Maa- ja Ruumiamet	<p>Maa- ja Ruumiamet kui maaparandustoimingute korraldaja on tutvunud Sillamäe linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandega ning palub täiendada Sillamäe linna üldplaneeringut alljärgnevate tingimustega:</p> <p>Sademevee juhtimine maaparandussüsteemi eesvoolu või muusse maaparandussüsteemi rajatisse ei tohi kahjustada maaparandussüsteemi toimimist ega maaparandussüsteemi rajatist. Kui sademevee suubla ei suuda lisanduvat vett nõuetekohaselt vastu võtta, tuleb sellise tehnilise lahenduse kavandamisel arvestada suubla vastuvõtuvõime suurendamiseks vajalike meetmetega. Kui suublaks on maaparandussüsteemi rajatis, tuleb see MaaParS § 53 lõike 3 kohaselt huvitatud isiku kulul rekonstrueerida ulatuses, mis on vajalik vee vastuvõtuvõime täitmiseks.</p>	<p><u>Nõustuda</u> Täiendada üldplaneeringu seletuskirja ptk 8.3 „Sademevee analüüsatsioon“ sõnastusega: „Sademevee juhtimine maaparandussüsteemi eesvoolu või muusse maaparandussüsteemi rajatisse ei tohi kahjustada maaparandussüsteemi toimimist ega maaparandussüsteemi rajatist. Kui sademevee suubla ei suuda lisanduvat vett nõuetekohaselt vastu võtta, tuleb sellise tehnilise lahenduse kavandamisel arvestada suubla vastuvõtuvõime suurendamiseks vajalike meetmetega. Kui suublaks on maaparandussüsteemi rajatis, tuleb see MaaParS § 53 lõike 3 kohaselt huvitatud isiku kulul rekonstrueerida ulatuses, mis on vajalik vee</p>

		vastuvõtuvõime täitmiseks.“
Politsei – ja Piirivalveamet	Politsei- ja Piirivalveameti Ida prefektuur Narva politseijaoskond on tutvunud Sillamäe linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandega, täiendavad ettepanekud puuduvad.	Võtta teadmiseks.
MTÜ SOEkoht	<p>3.2.7. Kasesalu park Näha alale ette avalik parkla (kuni 4 kohta);</p> <p><u>Pakume suurendada parkimiskohta numbri kuni 80.</u></p> <p><u>Park pakub suurepärast võimalust avalike ürituste korraldamiseks. Kui me kavandame, et park peaks saama populaarseks puhkealaks, peab seal olema võimalus autode parkimiseks. Selleks sobib hästi ala elektriliini all kinnistu idaosas.</u></p> <p>Kalda ehituskeeluvööndisse on lubatud ehitada: avaliku kasutusega jalg- ja jalgrattateed, paadisild.</p> <p><u>Pakume lisada selle nimekirja ka : üldkasutatav paviljon, laste mänguväljak, üldkasutatav saun, vesi- ja kanalisatsioon torustikud, elektrikaabeldus, ajutised üldkasutatavad ehitised (merekonteinerid)</u></p>	<p><u>Nõustuda osaliselt.</u> Lisada üldplaneeringu seletuskirja ptk-i 3.9 „Ehituskeeluvöönd“ järgmine nimekirja Kasesalu kehtivasse ehituskeeluvööndisse lubatavatest ehitistest: avaliku kasutusega jalg- ja jalgrattateed, paadisild. Näidata üldplaneeringu joonisel 11 “Kasesalu park” lubatud ehitiste asukoht ja teha ettepanek selles asukohas ehituskeeluvööndi vähendamiseks.</p>
	<p>3.6. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud Sillamäe Linnavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada hoonet projekteerimistingimuste alusel vastavalt Planeerimisseaduse § 125 lg 5 käsitlusele.</p> <p>§ 125. Detailplaneeringu koostamise kohustus</p> <p>(5) Kohaliku omavalitsuse üksus võib</p>	<p><u>Mitte nõustuda.</u> Planeerimisseaduse § 125 erandi otsustab kohalik omavalitsus igakordselt kaalutlusõiguse alusel, arvestades üldplaneeringust tulenevaid nõudeid.</p>

	<p><i>lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:</i></p> <p><i>1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;</i></p> <p><i>2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.</i></p> <p><u><i>Palume määrata sellised projekteerimistingimused juba üldplaneeringus. Üks hoone – paviljon ja seda teenindavad rajatised.</i></u></p>	
	<p>3.9. Ehituskeeluvöönd</p> <p>Üldplaneeringuga kavandatakse järgmised ehitised, millele ehituskeeld ei laiene:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sadama – maa-ala • avaliku kasutusega promenaad • avaliku kasutusega jalg- ja rattatee • avaliku kasutusega matkarada • avaliku kasutusega kaldteed ja trepid • avaliku kasutusega parklad. <p>Pakume lisada selle nimekirja: üldkasutatav paviljon, laste mänguväljak, üldkasutatav saun, vesi- ja kanalisatsioon torustikud, elektrikaabeldus, ajutised üldkasutatavad ehitised (merekonteinerid)</p>	<p><u>Mitte nõustuda.</u></p> <p>Ettepanek ei sisalda ehitiste asukohta, et planeeringuga saaks teha ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks.</p>
ECOMENGRAD OÜ	<p>Sillamäe linna üldplaneeringu koostamiseks</p> <p>Sillamäe linnas tegutsev ECOMENGRAD OÜ palub Sillamäe linna üldplaneeringu koostamisel ning keskkonnamõjude hindamisel arvestada võimalusega rajada juurdepääsutee V. Majakovski tänava poolt hooneni</p>	<p><u>Mitte nõustuda.</u></p> <p>Parkimise kavandamine saab toimuda detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel ja üldplaneeringu täpsusaste ei võimalda krundi parimist planeerida. Täiendava juurdesõidu</p>

	<p>aadressil Mere pst 3, Sillamäe, samuti kavandada parkimiskohad hoonele piirneval alal.</p> <p>Potentsiaalne juurdepääsutee ja parkimiskohad on näidatud käesolevale ettepanekule lisatud plaanil.</p> <p>Praegu puudub hoonel otsene juurdepääs, mis avaldab negatiivset mõju hoone arenguplaanidele. Hoonestuses tegutsevad juba:</p> <ul style="list-style-type: none"> - õppekeskus; - raamatupidamisfirma; - kahe tootmisettevõtte bürood; - ilusalong. <p>Hetkel on hoone Mere pst 3 seotud 25 töökoha olemasoluga. Arenguplaanide positiivse realiseerumise korral see arv vähemalt kahekordistub.</p> <p>Aastal 2026 avatakse hoones Ida-Virumaa suurim kaasaegse kunsti galerii. Samuti on kavandatud hoone edasine arendamine, mis mõjutab positiivselt nii linna tööhõivet kui ka Sillamäe turismiattraktiivsust.</p> <p>Loodame, et Sillamäe Linnavalitsus arvestab linna ajaloolise keskuse hoone vajadust juurdepääsutee ja parkimiskohtade rajamiseks, mis on olulised edasise arengu ja ettevõtluse toetamiseks.</p>	<p>kavandamine pole samuti üldplaneeringu ülesanne ja et juurdesõiduks soovitakse kasutada linna maad, mille ehitusõigus on detailsemalt planeerimata, tuleb täiendava juurdesõidu rajamine koormatava kinnisasja omanikuga kokku leppida, arvestades koormatava kinnisasja lahendust.</p>
Tõnis Kalberg	<p>Sillamäe üldplaneering näeb ette arenguala A5. Alale võib rajada paadisadama, rohe- ja puhkealasid, väikeelamuid ja väikemahulisi äri- ning teenindushooneid, avaliku kasutusega parklaid. 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.</p> <p>Ettepanek on lubada alale rajada ka laste mänguväljaku ja spordirajatise (näiteks rannavõrkpallivälja,</p>	<p><u>Nõustuda.</u></p> <p>Arenguala A5 tingimuste juures loetleda lisaks ka ettepanekus toodud rajatise (rannavõrkpallivälja, rannajalgpalliväljak, padeliväljak, laste mänguväljaku elemendid, rattarajad, rulluisutamise ala).</p> <p>Näidata rajatiste paiknemine üldplaneeringu joonisel ja teha ettepanek selles osas ehituskeeluvööndi vähendamiseks.</p>

	<p>rannajalgpalliväljak, padeliväljak, laste mänguväljaku elemendid, rattarajad, rulluisutamise ala) koos selleks vajalike elementidega nagu välisvalgustus, teed, rattaparklad, varjualused, pingid, prügikastid. Näidata nende rajatiste võimalik paiknemine üldplaneeringu joonisel ja teha ettepane ehituskeeluvööndi vähendamiseks.</p>	
Igor Golunov	<p><i>Sisu ja põhjendus</i></p> <p>Üldplaneeringu seletuskirjas (lk 52, punkt 3.3.3 „Juhised hoonete renoveerimiseks“) on märgitud, et punastest tellistest fassaade ei ole lubatud katta imitatsioonmaterjalidega; vajaduse korral võib fassaadi vaid krohvida ja värvida punaseks. Selline piirang ei ole tehniliselt, majanduslikult ega energiatõhususe seisukohalt põhjendatud, eriti arvestades Sillamäe linna kliimatingimusi.</p>	<p><u>Nõustuda.</u></p> <p>Täiendada üldplaneeringu seletuskirja lk 52 p 3.3.3. sõnastusega: „Linnavalitsus võib kaalutlusõiguse alusel lubada fassaadide katmist kaasaegsete paneel- või komposiitmaterjalidega tingimusel, et need tagavad tellispinna kaitse niiskuse ja külma eest ning säilitavad hoone visuaalse, ajaloolise ja arhitektuurilise ilme“</p>
	<p><i>1. Tellise tehniline seisukord</i></p> <p>Praktikas lagunevad tellisfassaadid kiiresti niiskuse ja temperatuurikõikumiste mõjul – tellis mureneb, kihistub ja kaotab tugevuse. Mitmeaastane kogemus näitab, et krohvitud ja värvitud pinnad kestavad vaid mõne aasta: krohv hakkab irduma, tekivad praod ning lagunemine jätkub. Seda on kinnitanud mitmed hooned Sillamäel, mida on varem renoveeritud just sellisel viisil.</p>	
	<p><i>2. Vana tellise asendamine uuega on keerukas ja kulukas</i></p> <p>Eeldus, et kahjustunud tellis on lihtsalt võimalik asendada uuega, ei vasta tegelikkusele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • identse kuju ja värvitooniga tellist on tänapäeval raske või võimatu leida; • telliste asendamine on tömahukas ja kulukas protsess; • sellise töö käigus ei ole võimalik teostada kvaliteetset soojustust, sest soojustus kataks tellisepinna ning see oleks vastuolus kehtiva nõudega säilitada originaalne tellisfassaad. 	

	<p>Seega tekib vastuolu fassaadi säilitamise nõuete ja energiatõhususe eesmärkide vahel. Praktikas tähendab see, et hoonete omanikud ei saa oma fassaade ei soojustada ega kaitsta lagunemise eest.</p>	
	<p>3. Paindlikkuse ja tulevaste tehnoloogiate arvestamine</p> <p>Linna üldplaneeringut vaadatakse üle väga harva – mõnikord vaid kord mitme aastakümne jooksul. Seetõttu peab dokument olema paindlik ja tulevikku suunatud, et võimaldada uute ehitustehnoloogiate kasutuselevõttu. Tõenäoliselt ilmuvad lähiaastatel turule uued paneel- ja komposiitmaterjalid, mis mitte ainult ei jäljenda tellise välimust, vaid pakuvad ka pikaajalist kaitset niiskuse ja külma eest ning vähendavad soojuskadusid ja hoolduskulusid.</p>	
	<p>Ettepanek punkti 3.3.3 „Juhised hoonete renoveerimiseks“ täiendamiseks</p> <p>Lisada nimetatud punkti järgmine lõik: Lubatakse fassaadide katmist kaasaegsete paneel- või komposiitmaterjalidega tingimusel, et need tagavad tellispinna kaitse niiskuse ja külma eest ning säilitavad hoone visuaalse, ajaloolise ja arhitektuurilise ilme.</p> <p>Kokkuvõte</p> <p>Sillamäe linna üldplaneering peaks toetama jätkusuutlikku, tehnoloogiliselt paindlikku ja energiatõhusat linnaruumi arengut. Täielik keeld kasutada kaasaegseid viimistlusmaterjale ja nõue säilitada või asendada vana tellis „samal kujul“ on ebapraktiline ja majanduslikult põhjendamatu. Omavalitsusele ja projekteerijatele tuleb jätta otsustusvabadus valida iga hoone seisundist, tehnilistest võimalustest ja kohaliku kliima eripäradest lähtuvad kõige ratsionaalsemad lahendused.</p>	

2. Käesoleva korralduse peale võib esitada Sillamäe Linnavalitsusele (Kesk 27, Sillamäe 40231) vaide „Haldusmenetluse seaduses“ sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule (Jõhvi kohtumaja, Kooli 2a, Jõhvi 41532) „Halduskohtumenetluse seadustikus“ sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kalberg
linnapea

/allkirjastatud digitaalselt/

Andrei Ionov
linnasekretär