SILLAMÄE LINNAVALITSUS
I S T U N G I P R O T O K O L L

Sillamäel 21. märtsil 2024. a nr 13

Linnavalitsuse istung algas kell 10.00 ja lõppes 10.53
Istung toimus: Kesk tn 27, istungite saalis 2. korrusel
Istungit juhatas: linnapea Tõnis Kalberg
Protokollis: andmekaitse- ja asjaajamise peaspetsialist Margarita Vassiljeva

Päevakorra 27. punkt - Sillamäe linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalikustamine

Kuulati linnapea Tõnis Kalbergi ettekannet

OTSUSTATI:

1. võtta informatsioon Sillamäe linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kohta teadmiseks
2. linnavalitsusel korraldada Sillamäe linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalikustamine
3. määrata avaliku väljapaneku ajaks 22. aprill kuni 22. mai 2024. a ning kohaks Sillamäe Linnavalitsuse hoone (Kesk 27) ning Sillamäe Raamatukogu hoone (Viru pst 26)
4. linnavalitsusel korraldada üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu, tutvustada avalikul arutelul linnavalitsuse seisukohti väljapaneku kestel esitatud kirjalike arvamuste kohta ja üldplaneeringu koostamisel valitud lahenduste põhjendusi ning vastata muudele üldplaneeringut ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu käsitlevatele küsimustele

21.02.2024 esitas planeeringu koostaja Skepast&Puhkim OÜ Sillamäe linna üldplaneeringu eelnõu materjalid avalikustamiseks.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 82 lõike 1 järgi korraldab planeeringu koostamise korraldaja üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku. PlanS § 4 lõike 1 järgi on planeerimisalase tegevuse korraldaja vastavalt pädevusele Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, muu valitsusasutus või kohaliku omavalitsuse üksus.

Üldplaneering oli algatatud Sillamäe Linnavolikogu 30. märtsi 2021 otsusega nr 150.

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.

Planeeringu lähteseisukohtades on kirjeldatud tulenevalt PlanS § 6 punktist 12 planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga lahendatakse, esitati planeeringu koostamise eeldatav ajakava ning anti ülevaade planeeringuks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest. KSH väljatöötamise kavatsus on üldplaneeringu KSH lähteülesanne, milles on selgitatud hindamise ulatus ja ajakava ning nimetatud eeldatavalt oluline keskkonnamõju.

Planeeritav ala on kogu Sillamäe linn. Üldplaneeringu eelnõus käsitletakse planeerimisseadusest tulenevaid üldplaneeringu ülesandeid.

Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Eesmärgiks on luua head ühendused ning liikumisvõimalused kõikidele liiklejatele, sh puuetega inimestele, jalakäijatele, jalgratturitele. Tänavad on jagatud kategooriatesse, millest lähtuvalt on määratud nende funktsioonid (ühenduse tagamine, liiklus, parkimine, ühistransport, jalgsi liikumine jm) ja regulatsioon (kategooriast tulenevad normatiivid, parkimise lubatavus jmt). Üldisemaks ideeks on liikumise suunamine, eelistades jalgsi ja jalgrattaga liikumist, luua paremaid ühendusi rannaalaga, raudteejaamaga, aga ka linnasiseste liikumispunktide vahel (kodu, töökoht, avalikud teenused, kauplused jmt). Eelnõu näeb ette võimalused avalike parklate ehitamiseks. Määratud on sadamate asukohad. Täpsustamist vajab veel avaliku kasutusega teede määramine.

Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Jäätmejaama asukoht on kavandatud aadressil Tööstuse 12. Reguleeritud on ka nõudeid pakendijäätmete kogumiseks, kortermajade jäätmemahutite paigaldamiseks, mereprügi vähendamiseks, aia- ja haljastusjäätmete kogumiseks ja lume ladustamiseks.

Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Selles peatükis on antud üldised suunised elektrivõrgu, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, sademevee kanalisatsiooni, tuletõrje veevarustuse, sidevõrgu, kaugküttevõrgu, gaasivõrgu ja taastuvenergeetika osas.

Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine. Sillamäel on ehitisi, mis tänase õiguse kohaselt on olulise ruumilised mõjuga ehitiseks. Üldplaneering ei kavanda uusi asukohti olulise ruumilise mõjuga ehitiste kavandamiseks. Sadam on olulise ruumilise mõjuga ehitis, mille asukoht sadama maa-alana on määratletud. Kuivõrd sadam on ise olulise ruumilise mõjuga ehitis ja sadama maa-alal asuvad teised olulise ruumilise mõjuga ehitised, siis loetakse 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.

Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramine. Üldplaneeringuga määratletakse sadamad, supelrand ning ehitised, millele ehituskeeld ranna ja kalda ehituskeeluvööndis ei laiene, nagu avaliku kasutusega teed.

Asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine. Tingimused on seatud erinevate teemavaldkondade kaupa, sh ehitus- ja maakasutustingimused kogu linnas ning täpsustavalt piirkondade kaupa.

Supelranna ala määramine. Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav maa-ala mere ääres puhkamiseks ja suplemise võimaldamiseks, koos avalikku randa teenindava toetava infrastruktuuriga. Supelranna ala on määratud Merepargis ranna ääres.

Tänava kaitsevööndi laiendamine. Teede kaitsevööndit ei muudeta. Riigimaanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m.

Korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal ja kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusaladega siseveekogul. Üleujutusohu piirkondi ja üleujutusohuga seotud riskipiirkondi ning suure üleujutusalaga siseveekogusid Sillamäe linnas ei ole. Kuivõrd rannikul võib esineda üleujutust ja prognoositav on sademete hulga kasv, mis korraga võib sadada, siis on antud juhised uute ehitiste ehitamiseks ja sademeveekanalisatsiooni kavandamiseks.

Rohevõrgustiku asukoha ja toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning nendest tekkivate kitsenduste määramine. Rohevõrgustikule on koostatud eraldi analüüs (ÜP lisa 4). Regulatsiooni eesmärk on toetada elurikkust, leevendada kliimamuutustega kaasnevaid mõjusid ning tagada inimesele rekreatsiooni ja puhkealade kättesaadavus ning rohevõrgustiku sidusus. Määratletud on rohevõrgustiku elemendid (rohealad, rohekoridorid, piirkondlikud rohealad, puiesteed, tänavahaljastus, klint, veekogud) ning nende toimimiseks vajalikud tingimused – suuremate rohealade kohta on esitatud ka täpsustavad tingimused.

Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine ja ülekaaluka huvi korral kallasraja sulgemise otsustamine ning sellest möödapääsu võimaldamine vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduses ettenähtule. Kallasrajale juurdepääsu tagamiseks on kavandatud ligipääsud, kallasradade sidumine erinevate teedega, promenaadiga, valgustus, puhkevõimaluste loomine. Sadamas kallasrada ei ole.

Ranna ja kalda ehituskeelu vööndi suurendamine ja vähendamine. Üldplaneering ei tee ettepanekut ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks ja suurendamiseks. Üldplaneeringuga kavandatakse ehitised, millele ehituskeeld ei laiene.

Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavaid loodusobjekte Sillamäe linnas ei ole.

Väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Põllumajandusmaad linnas ei ole. Rohealad on käsitletud rohevõrgustiku raames.

Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine. Sillamäe linnas ei kaevandata ja maardlaid ei ole. Kunagine kaevanduse ala on ümber kujundatud ja pole jälgitav.

Miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Miljööväärtusliku alana on määratletud 1940.–1950. aastate hoonestusala. Selle ala 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. Üldplaneering toob esile ala väärtused, piirangud ning tegevused väärtuste säilitamiseks.

Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine. Üldplaneering ei määra kohaliku tähtsusega kultuuripärandi objekte. Riigi poolt määratud objektide osas teeb üldplaneering ettepaneku XX sajandi arhitektuuriobjektidest välja arvata endine Pöögelmanni elektroonikatehas (Tallinna mnt 15), osa Sillamäe uuselamurajoonist (endine hariduse linnak) ja väikese osa Sillamäe uuselamurajoonist „Mikrorajoon 1“ ning näha need ette arendatavate aladena.

Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine. Üldplaneering määrab maakasutuse juhtotstarbed ja nendest lähtuvad kasutus- ja ehitustingimused. Tingimused on määratud üldiselt ning täpsustavalt piirkondade kaupa. Juhtotstarbele lisaks võib reeglina alal olla ka toetav otstarve – sobivad toetavad otstarbed on määratud juhtotstarbe liikide kaupa. Piirkondade kaupa on tingimustena määratud ala arendamise eesmärk, lubatud hoonestusviis, lubatud kasutusfunktsioonid, ehitiste lubatud korruselisus ja kõrgus, hoonestustihedus, hoonestusviis, haljastuse osakaal, kruntide suurus, ehitusjoon, parkimine ja linnaehituslikud suunised.

Riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitselise otstarbega maa-alade piiride täpsustamine. Riigikaitselise otstarbega maa-alasid Sillamäel ei ole. Riigikaitselisi piiranguid on arvestatud taastuvenergia arendamise tingimustes.

Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Puhke- ja virgestusalasid on käsitletud rohevõrgustiku peatükis ning rohealades osas on ette nähtud suurendada puhke- ja ajaveetmise võimalustega haljasalade osakaalu.

Asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine. Sillamäel ei ole need piirangud aktuaalsed.

Müra normtasemete kategooriate määramine. Üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele on seatud mürakategooriad, 4 kategooriat ja neile vastavad sihtväärtused.

Liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine. Liikluskorralduse üldised põhimõtted on määratud liikuvuse peatükis ning siin on selle osas antud ülevaade transpordivõrgustiku kommentaaride all.

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine. Kuritegevuse riskide vähendamist käsitletakse peatükis 9.6.

Krundi minimaalsuuruse määramine. Krundi minimaalne suurus on määratud juhtotstarvete järgi ehitus- ja maakasutuse tingimistes.

Alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist. Peatükis 3.7. on määratud 4 ala, kus tuleb kaaluda arhitektuuri või linnaruumi konkursi korraldamist ning toodud on ka loetelu juhtudest, mil ka mujal tuleb kaaluda sellise konkursi korraldamist, need on kõrgendatud avaliku huviga juhud.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine. Sillamäe linn on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Sillamäe Linnavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada hoonet projekteerimistingimuste alusel vastavalt Planeerimisseaduse § 125 lg 5 käsitlusele.

Maareformiseaduse ja looduskaitseseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine. Sillamäe linnas ei kohaldu.

Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Sillamäe linna territooriumil ei asu maaparandussüsteemide maa-alasid, üldplaneeringuga maaparandussüsteeme ja kraave Sillamäe linna territooriumile ei kavandata.

Üldplaneeringu ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine. On määratud põhimõtted, millal võib nimetatut kohaldada avalikku ruumi sobimatute ehitiste osas või erateede avalikuks kasutuseks.

Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Nõuded põhja- ja pinnavee sanitaarkaitsealade ulatusele on toodud veeseaduses, sanitaarkaitsealade ulatus säilitatakse.

Üldplaneeringu koostamisel on vastavalt planeerimisseaduse § 74 lg 4 kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine. Mõjude hindamine toimub jooksvalt koos planeeringulahenduse väljatöötamisega. KSH aruande eelnõus on selgitatud, kirjeldatud ja hinnatud üldplaneeringu elluviimisega kaasnevaid olulisi keskkonnamõjusid ja analüüsitud nende mõjude vältimise või leevendamise võimalusi.

Üldplaneering seab visiooniks, et 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. Arengu võtmeelementidena on määratletud erinevate ajastute terviklikud hoonestusalad, sh 1940. -1950. aastate miljöövääruslik hoonestusala; kaubasadama ja tööstusala arendamine, reisi- ja väikesadama ehitus; ranna- ja kaldaala avamine ja kasutuselevõtt; ärikeskuse arendus; perspektiivsed arendusalad; vajalike transpordiühenduste tagamine; linna peatänavate telje edasiarendamine; klindi, rohealade ja veekogude esiletoomine, hooldus ja kasutamine rekreatsiooniks.

Üldplaneeringu eelnõu avalikustamise eesmärk on esmase tagasiside saamine planeeringust huvitatud isikute ja laiema üldsuse poolt. Pärast üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalikku väljapanekut ja arutelusid analüüsib linn laekunud arvamusi ning otsustab planeeringu põhilahenduse väljatöötamise suunad ja põhimõtted. Pärast põhilahenduse väljatöötamist otsustab linnavolikogu planeeringu vastuvõtmise ja see suunatakse omakorda avalikule väljapanekule.

/allkirjastatud digitaalselt/
Tõnis Kalberg
istungi juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/
Margarita Vassiljeva
protokollija