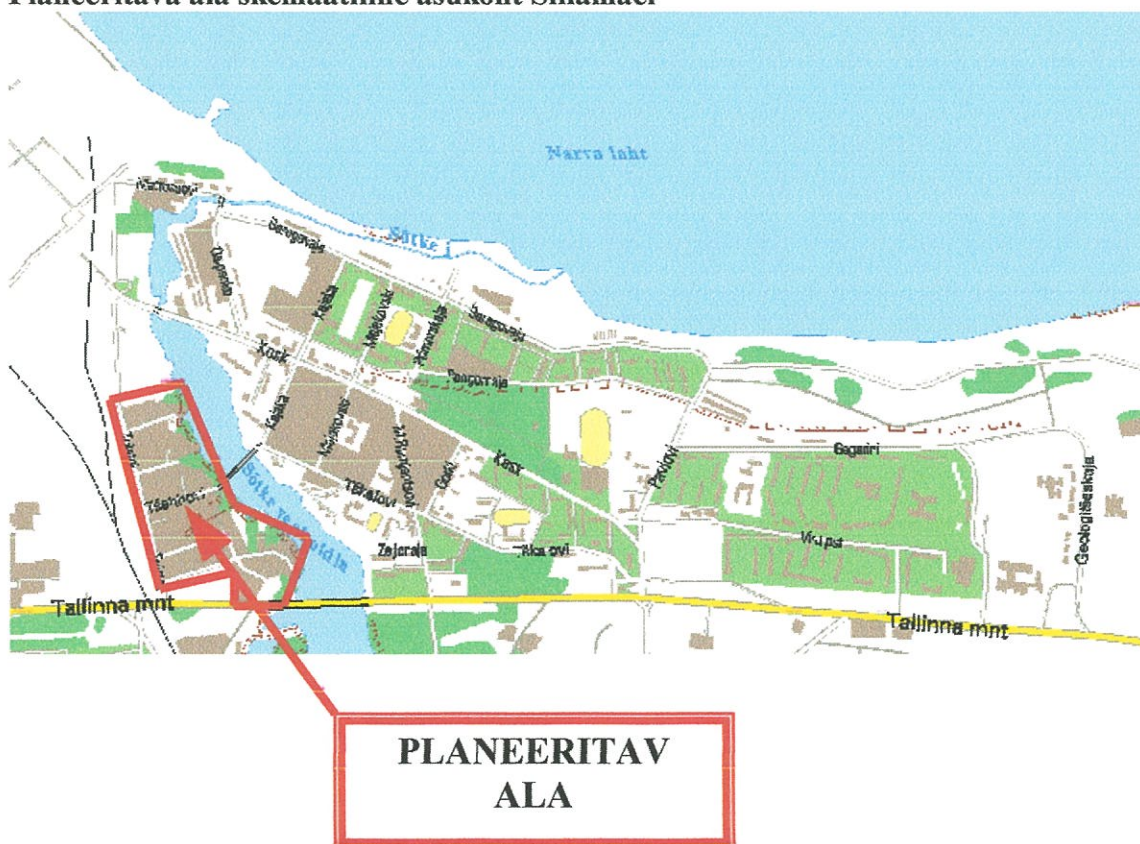


2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritava ala suurus on ca 13 ha.

Planeeritava ala skemaatiline asukoht Sillamäel



2.1. Planeeringu kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Sõrke jõe läänepoolsel kaldal, Tallinna mnt ja Kesk tänava vahel. Planeeritav ala piirneb idast Sõrke jõe veehoidlaga, läänest Tolstoi tänavaga ja linna tööstusrajooniga, põhjast tööstusettevõtte maa-alaga (AS ALTT), lõunast tööstusettevõtete maa-alaks reserveeritud alaga (endine kasvuhoonete maa) ja Tallinna maanteega. (Vt DP – 1; SITUATSIOONI SKEEM).

2.2. Planeerimise ja ehitamise ajaloost lühiülevaade.

(vt DP – 2 LÄHTEOLUKORD)

Eelmise sajandi 60. aastate lõpuni, 70. aastate alguseni asus planeeritaval maa-alal elamurajoon (niinimetatud 13. küla), mis ehitati 1940. aastate lõpus, 1950. aastate alguses 1946-47. aastal koostatud generaalplaani ja 1948. aastal koostatud detailplaneeringu järgi. Planeeringud koostas projekteerimisinstituut "Lengiprosah". Hooned olid väikesed, ühekorruselised, puidust, ülekrohvitud elumajad koos aiamaatükiga. Külas elasid sel ajal areneva suure tööstusettevõtte (mis on tänaseks restruktureeritud ja kannab nimetust AS Silmet Grupp koos tütarettevõtete) töölised ja spetsialistid. Ettevõttes toimus uraanitootmine, mis oli salastatud ja mistõttu linn oli suletud kuni 1980. aastateni. Seoses uute sanitaarnormide jõustumisega 1960. aastate alguses, jäid ala elumajad peaaegu eranditult tööstusettevõtte sanitaarkaitse tsooni. Seetõttu võeti 1960. aastate alguses vastu otsus elanike järk-järguliseks ümberpaigutamiseks ja majade lammutamiseks. See protsess kestis üle 15 aasta, 1970. aastate lõpuni. 1980. aastateks lõppes elamurajooni eksistents. Sellele vaatamata seisis osa elamuid ja ehitisi kuni 1990. aastate keskpaigani ja neid kasutati endiste omanike poolt suvilatena.

2.3. Planeeritava ala lähteseisund.

Planeeritava ala reljeef on keeruline. Kohati on ala liigendatud kraavidega (jäärakutega), mille sügavus on 2-5 meetrit ja mille suund kulgeb Tolstoi tänava poolt Sõtke jõe veehoidla poole. Jäärakute vahelised maatükid on suhteliselt tasase reljeefiga. Maapind on ühtlase kaldega, langusega 5-6 meetrit Tolstoi tänava poolt veehoidla poole järsema langusega jõe ääres (keskmine langus 6-7 meetrit ja kohati väikesed järsakud). Planeeritava ala üldine langus absoluutnäitajate osas on 22,74 meetrist kuni 7,43 meetrini.

Planeeritaval maa-alal on säilinud ja paikevad: kolm elumaja (fotod 1-3); endiste elamute ja majandushoonete varemed ja vundamendid (fotod 4-6). Säilinud on endise elamurajooni planeeringu struktuur, planeeritavad teed ja tänavad. Üks tänav (Tšehhovi tänav) on asfaltkattega. Ülejäänud teed on kruusa-killustikukattega (fotod 7 ja 8). Kalda serv ja kraavide kaldad on kaetud looduslike taimedega, erinevat liiki puude ja põõsastega. Tolstoi tänaval ja teistel tänavatel kasvavad samuti puud ja põõsad. Nende seas on ka suuri ja väärtuslikke. Endistes elamute ümber olnud aedades on säilinud aedade säilmed üksikute aiapuude ja -põõsastega. Mõningaid maaüksusi kasutatakse praeguseni omavoliliselt aiamaana, mis on ümbritsetud puit- või traataiaga. Ülejäänud maa on kaetud tiheda rohuga (fotod 4-6).

Planeeritaval alal on tehnovõrgud: vesi, kanalisatsioon, kõrgepinge ja madalpinge elektriliin. Endiste elamute vahelistel maaüksustel on säilinud gaasijaotusvõrk ja veevõrk, mis ei ole töökorras.

2.4 Ala geoloogiline ehitus

Sillamäe linn asetseb Põhja-Eesti platool Ida-Virumaal.

Põhja-Eesti paekallas jaotab linna pangaaluseks rannikumadaliku ja pangapealseks lavamaa osaks, viimasesse on lõikunud oruterrassidega Sõtke org. Sõtke jõe oru veergudel ja terrassidel paikneva linna elamurajoonid jäävad jõe idapoolsele kaldale. Planeeritav ala asub Sõtke jõe läänepoolsel kaldal. Maastikulise liigestatuse alusel asub Sillamäe Põhja-Eesti rannikumadalikul ja Kirde-Eesti lavamaal.

Detailplaneeringuga kavandatava elamurajooni rajamise eel tuleks täiendavate uuringutega täpsustada ehitusgeoloogilisi tingimusi.

Foto 1
Elamumaja
Krun Pos 32



Foto 2
Elamumaja
Krõlovi 14



Foto 3
Elamumaja
Krõlovi 4



Foto 4
Krun Pos 36



Foto 5
Ehitis
Krun Pos15



Foto 6
Vundament
Krun Pos27



Foto 7
Tšehhovi
tänav



Foto 8
Nekrassovi
tänav



3. PLANEERIMISLAHEHDUS

Lähtudes planeeringu põhieesmärgist, on määratud ja lahendatud järgmised küsimused: (vt. DP – 3 PÕHIJONIS)

- Elamuehituse ala
- Tänavate punane joon
- Säilitatavad haljasalad
- Maaüksuste piirid ja suurus
- Transpordiskeem ja uute tehnovõrkude koridorid.
- piirangud
- keskkonnakaitse tegevused

3.1. Lahenduse linnaehitusliku idee kirjeldus

Linnaehituslik idee lähtub Sillamäe linna üldplaneeringus toodud lahendusest, mis näeb ette alal elamurajooni taastamise. Seejuures tuleb arvestada kehtivaid õigusakte, norme ja piiranguid, arhitektuurilisi ja planeeringulisi suundumusi.

Planeeringuga säilitatakse endine planeeringu struktuur, teede ja tänavate paigutus. Maatükkide jaotus, paigutus ja suurus lähtuvad endistest kruntidest ja elamute paigutusest. Kruntide ehitusõigus ei muutu, kuid ehitise püstitamiseks lubatud ala on määratud võimalikult suur, mis võimaldab konkreetse elamu vabamalt paigutada tänava punase joone ja krundi piiride suhtes ning võimaldab tulevasel omanikul oma äranägemisel optimaalselt ja paindlikult täita detailplaneeringu nõudeid oma krundile hoonete paigutamisel, tsoneerimisel ja krundi heakorrastamisel, arvestades parimal viisil sobivust ümbritseva maastiku ja reljeefiga, kasvavate puude, naaberkinnistute ja naaberhoonetega. See võimaldab formuleerida ka sujuvamad tänavate ehitusjooned ja arvestada Sõtke jõe veehoidla läheduse, kalda ja jäärakute loodusliku rohelsega maaüksuste kvaliteetsel heakorrastamisel, luua tulevase elamukvartali arhitektuuriväärtuslik pilt. Arvestatud on planeeritava ala head asukohta, linna keskelt vaadates Sõtke jõe vastaskaldal, ala on näha ka Tallinn-Narva maantee sillalt.

3.2. Krundijaotus, punased jooned.

Planeeritava ala krundijaotus, maatükkide suurused ja piirid on kehtestatud arvestades ehituskeeluvööndeid, veekaitsevööndit, tänava punast joont, maastikku ja maastiku reljeefi (jäärakud ja kraavid).

Tänavaga poolt on kruntide piiriks tänava punane joon. Mitut maaüksust läbivate jäärakute paremaks kasutamiseks ja nende territooriumide korrashoiuks, on maa-ala jaotatud kruntideks jääraku põhja järgi (krundi piirid mööda jääraku põhja nii, et kummalegi krundile jääb üks jäärakuserv). Ülejäänud krundipiirid on määratud arvestades kruntide ehitusalust pinda ja endisi krundipiire.

Kõikide kruntide kasutamise sihtotstarbeks, välja arvatud katastrisse kantud maaüksused ja haljasala, on määratud elumumaa. Sõtke jõe kalda ääres, kalda ehituskeeluvööndi piires on määratud haljasala avalikuks kasutamiseks (tee jalakäijatele). Tänavate punased jooned

on määratud arvestusega, et tänava punaste joonte piires paigutatakse sõiduteed, jäalakäijate ja jalgrattateed, ereldus- ja rohelised ribad, tehnovõrkude koridorid. Tolstoi tänava punane joon on määratud arvestusega laiendada sõiduteed kui tulevast teed sadamasse, samuti arvestusega luua elamukruntide kõrvale roheline mürakaitse vöönd (puudest ja põõsastest). (vt. DP – 3 PÕHIJONIS)

3.3. Kruntide ehitusõigus

Tabel 1. Kruntide ehitusõigus

Krundi Pos nr aadress	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise siht-otstarve	Krundi täis-ehitus-protsent	Lubatud ehitiste arv krundil	Hoonete lubatud kõrgus, m	Katuse-kalle, ° max	Tule-püsivus-klass min
Pos 1	1459	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 2	1469	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 3	1930	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 4	Veepuurkaevu ehitis koos 30m sanitaarkaitsevööndiga haljasala maa (Pos.50) koosseisus						
Pos 5	2125	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 6	1407	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 7	1404	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 8	1406	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 9	1760	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 10	1771	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 11	1794	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 12	1972	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 13	897	LT					
Pos 14	2801	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 15	2045	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 16	1414	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 17	1387	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 18	1357	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 19	2178	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 20	1562	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 21	1381	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 22	1382	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 23	1362	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 24	1344	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 25	1722	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 26	1439	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 27	1434	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 28	1440	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 29	1820	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 30	1851	EP	20	2	8	45	TP2

Pos 31	2066	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 32	1065	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 33	1942	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 34	1749	LT					
Pos 35	1676	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 36	1687	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 37	1642	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 38	1787	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 39	1735	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 40	1816	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 41	1807	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 42	1925	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 43	1949	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 44	1913	EP	20	2	8	45	TP2
Pos 45	1970	LT					
Pos 46	3129	LT					
Pos 47	1217	T	Veepumbajaam katastitunnus 73501:001:0022				
Pos 48	1123	Ä	Kauplus katastitunnus 73501:004:0010				
Pos 49	208	T	Elektrijaam katastitunnus 73501:004:0010				
Pos 50	22900- 23400	HP					
Pos 51	8791	LT					

3.4. Olulisemad nõuded ehitistele

Planeeringuga on ära määratletud ehitusalad.

Ehitusjoon on määratud Tolstoi tn. kõrval ja elamuala teenindavate tänava ääres. Krundi ehitusõigusega on määratud maksimaalne krundi täisehituse protsent, ehitiste maksimaalne kõrgus, katusekaldenurk, lubatud ehitiste arv krundil. Ehitusala ja krundi täisehituse protsent lubavad vastavalt omaniku soovile ja võimalustele teostada erinevaid arhitektuuri- ja ruumilahendusi elamuehituseks või elamukompleksi ehituseks. Korruste arv on planeeritud väikeelamute hoonestusalal alates Sõtke veehoidla servast vastavalt 1, 1,5 ja 2. Korruse arv, katusekalded, välisviimistluse materjalid ja teised arhitektuurinõuded ehitistele lahendatakse ja täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Hoonestus peab sobima olemasolevasse miljöösse. Samuti vajab erilist tähelepanu kandvate konstruktsioonide ja vundamentide projekteerimine keerulise reljeefiga maastikul ja jäärakute nõlvadel. Enne projekteerimist ja ehitamist on vajalik teostada täiendavad ehitusgeoloogilised uuringud. Piirete lubatud maksimaalne kõrgus on 1,2 m.

Haljasalale ei ole ehitisi planeeritud.

Ehitistevaheline minimaalne tuleohutusküja on arvestatud ehitiste tulepüsimisklasside TP2 järgi. Tuleohutusküja on planeeritud 5 m krundipiiridest. Tulemüüri olemasolul tuleohutusküja ei normeerita.

3.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeering säilitab tänavate endise struktuuri, paiknemise ja tänavate maa-ala. Olulisem planeeringuala teenindav tänav on Tolstoi tänav. Tolstoi tänav on suunaga lõunast põhja ning ühendab Tallinna maanteed Kesk tänav algusega. Planeeritav maa-ala asub Tolstoi tänav kõrval, tänavast idas. Tolstoi tänavalt on planeeritud ligipääs planeeritavale aladele, sisse- ja väljasõidud elamurajooni tänavatele. Suletakse olemasolev sissesõit Tallinna maanteelt Krõlovi tänavale. Täiendavaid sissesõite Tallinna maanteelt planeeritavale alale ei planeerita. Planeeringuga on määratud ja planeeringus on ära toodud peamised autotranspordi, jalgrattaliikluse ja jalakäijate liikumismarsruudid ja –suunad. Tolstoi tänav ja elamurajooni sisesed tänavad on planeeringu järgi kahesuunalised. Mööda Tolstoi ja Tšehhovi tn kulgevad jalgrattateed. Jalgrattatee ei ristu planeeritava ala ulatuses linna tänavatega. Jalakäijate teede planeerimisel on planeeringus arvestatud väljakujunenud liikumisteid. Sõtke jõe kalda halajasalal on planeeritud jalgtee jalutuseks.

Planeeringus on eraldi välja toodud peamised liiklusmärgid, mis on määratud vastavalt kehtivale liikluseeskirjale.

Tabel 2. Peamised liiklusmärgid planeeritaval alal

Märgi nr. Liiklus- eeskirjades	Seletus	Kasutuskoht planeeringualal
221	Anna teed	Väljasõidud Tšehhovi, Nekrassovi, Gogoli ja Krõlovi tänavalt Tolstoi tänavale
435	Jalgratta- ja jalgtee	Mööda Tolstoi ja Tšehhovi tn kulgevad jalgratta- ja jalgteed.
543 ja 544	Ülekäigurada	Jalakäijate ülekäigurajad on tähistatud Tolstoi tn. ääres

Planeeringuga on kruntide juurdepääsud eraldi ära märgitud. Juurdepääsude ja madaldatud teepiirde asukohad määratakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Liikluse rahustamiseks võib elamupiirkonna tänavatel piirata sõidukite liikumiskiirust liiklusmärkidega. Tänavate ja ristmike kõrgusarve ei ole planeeritud muuta. Elamute kruntidel toimuv parkimine lahendatakse krundisisiselt.

3.6. Haljastus ja heakord

Planeeritaval alal on kõrghaljastust, Sõtke jõe kaldal ja jäärekutel on looduslik haljasala. Hajasalad koosnevad peamiselt lehtpuudest ja -põõsastest. Ka tänavate kõrval kasvavad puud. Liikidest on planeeringualal esindatud kask, vaher, lehtmänd, harilik pärn ja papliliigid jt. Looduslikult on sisse tulnud pajuliigid, lepaliigid, harilik saar, pihlakas jt. Endistel maaüksustel on säilinud aiapuud ja –põõsad. Mõningaid maaüksusi kasutatakse tänaseni aiamaana. Ülejäänud ala on rohtu kasvanud ja võsastunud.

Planeering näeb ette loodusliku haljasala säilitamise joonisel näidatud piirides. Läbi olemasolevate Sõtke jõe kalda haljasalade peab raiuma vaatesihid Sõtke jõe veehoidlale. Oluline on jätta mõned väljalangenud puudega kohad avatuks. Vaatesihid ei tohi olla väga ulatuslikud, et elamuala mikrokliima püsiks soojem, hubasem. Samuti ei tohi jõe kalda vahetus läheduses planeerida ulatuslikult looduslikku uuendust. Kaldaalale jalakäijate silla lähedal on planeeritud vaateväljak.

Uuendusena on planeeritud autoteede ääristamine haljasribadega. Autoteede ääres kasutada madalakasvulisi liike (pooppuu jne.). Seoses sellega, et planeeringuala läänepiiril olevast Tolstoi tänavast 100-150 meetrit lääne pool on raudtee, on müra tõkkeks ette nähtud roheline riba Tolstoi tänava ja elamurajooni vahel. Roheline riba peab koosnema kaheraelisest puuderivist ja kõrgetest põõsastest.

Kruntide täisehituse protsendiga, mis antud alal ei ületa 20%, on võimalik ala piisav haljastus kruntide siseselt, mis lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomanike soovidele järgmise nõuete ja soovituse arvestamisel:

- Kruntide haljastus peab olema tsoneeritud.
- Krundi tänavapoolsetel külgedel tuleb paigutada mururiba, millele näha ette looduslike puude ja põõsaste istutamine kas üksikistutustena või gruppidenä.
- Aiamaa tuleb paigutada krundil ehitusjoonest tahapoole, krundi sisemisel osal (mitte tänavapoolsel küljel).
- Loodusliku haljasalaga ja väärtuslike puudega kruntidel peab maksimaalselt säilitama olemasolevat haljastust.

Säilitatavad looduslik haljasala ja üksikud puud, planeeritavad haljasala ja haljasriba, mürakaitse haljastusala on plaanidel eraldi tähistatud.

Planeeringuga on määratud teedekatted.

- Sõidu- ja jalgrattateed peavad olema asfalteeritud
- Kõnniteed peavad olema kaetud betoonplaatidega.
- Planeeritud jalutusrada Sõtke jõe ääres on kruusakattega.

Tänavate ala valgustus on määratletud, arvestades olulisemaid liikumisteid. Tänavate postid ja inventari paigutus ning kujundus määratakse edasise projekteerimise käigus.

Kruntidel on määratletud prügikonteinerite asukohad.

Haljastus ja heakorrastus on toodud joonisel DP – 4.

3.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse põhimõtted

Joonisel on ära näidatud tehnovõrkude ja -rajatiste paigutamiseks ettenähtud koridorid (küte, vesi, elekter, side). Kanalisatsioonitrass on näidatud eraldi.

3.7.1. Kanalisatsioon

Kanalisatsioonitrass, mis teenindab tööstusobjekte, kulgeb mööda Tolstoi tänavat. Arvestades planeeritava ala üldist kallet Sõtke jõe poole, on kanalisatsiooni äravool elamute juurest kanalisatsioonivõrku planeeritud piki tänavat kanalisatsioonikollektori suunas. Kanalisatsioonikollektor on paigutatud Sõtke jõe äärde. Kollektorist suunatakse kanalisatsiooni äravool pumba abil üle Sõtke jõe (jalakäijate silla alt toru kaudu) linna ühiskanalisatsiooni.

Planeeritavalt alalt kogutav sadevesi juhitakse läbi õlipüüniste osaliselt kraavidesse. Kraavidesse juhitud sadevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrusele

nr 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord". Tänavate äärest juhitakse sadevesi kanalisatsiooni.

Tabel 3

Lisanduvate tarbijate tüüp	Lisanduvate tarbijate arv	Vee tarbimine m ³ /d	Kanalisatsiooni m ³ /d
Eramaja	12	12	12
teenindusasutus	2	10	10
Kokku	14	22	22

Planeeritud kanalisatsiooni liitumispunktid planeeritaval ala jäävad krundi piirile, kui seadus või ühisveevärki ja – kanalisatsiooni reguleerivad määrused ei näe ette teisiti või kui ei lepita kokku teisiti.

3.7.2. Veevarustus

Planeeritaval ala asub puurkaev sanitaarkaitsetsooniga 30 m.

Planeeringuala veevarustus on lahendatud uute torustike kaudu. Planeeritud elamupiirkonda teenindab 5 olemasolevat ja 5 planeeritavat tuletõrje hüdranti. Planeeritavate hüdrantide juurde on vajalik paigaldada eraldi torud, mille kaudu saab vett tulekustutuseks.

Planeeritud veetrassi liitumispunktid planeeritaval ala jäävad krundi piirile, kui seadus või ühisveevärki ja – kanalisatsiooni reguleerivad määrused ei näe ette teisiti või kui ei lepita kokku teisiti.

3.7.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritaval alal asub olemasolev alajaam (Tolstoi 10, POS 49 planeeringu joonistel).

Planeeritud elamukvartali sisene elektrivõrk ehitatakse välja maa-aluse liiniga. Liin kulgeb kvartalisise tee kõrval. Hoonete elektrivarustus lahendatakse 0,4 kV maa-aluste liinide pikendustega. Eesti Energia AS-i nõudmisel on kruntide välispiiride lähedusse ette nähtud kaablikappide ja liitumiskilpide paigaldamine. Kruntide piiridele on ette nähtud 0,4 kV kaablikapid, mis jäävad liitumispunktideks. Kaablikapid on projekteeritud juurdepääsuteede kõrvale krundipiiri lähedusse.

Planeeritud elamuala kogu vajaminev voolutugevus ja tänavavalgustuse lõplik voolutugevus määratakse edasise projekteerimise käigus tehnilise tingimuste alusel.

Olemaolevate hoonete elektrivarustust ei muudeta.

Tabel 4. Tänavavalgustus lahendatakse maa-aluste liinide kaudu

Tänav nimi	Valgustusklass	Tingimused
Tolsti tn. Kesk tänavast Tallinna maanteeeni	A3	Valgustite tüüp, kõrgus (mitte üle 10m), vahekaugus määratakse projekteerimise käigus
Elamurajooni teenindav tänav	A4	
Jalakäijate tee kaldaalal	K4	Valgusti kõrgus 4m, vahekaugus 50m, parameetrid täpsustatakse projekteerimise käigus

Planeeritud elektriliini liitumispunktid planeeritaval ala jäävad kruntide piirile, kui ei lepita kokku teisiti.

3.7.4. Soojavarustus

Planeeritaval alal lubatud lokaalkütteviisid on elektri-, gaasi- ja puuküte.

3.7.5. Gaasivarustus

Planeeritud on uus gaasitrass, millest on näidatud ka majaühendused. Planeeritud gaasitrassi liitumispunktid planeeritaval ala jäävad krundi piirile, kui ei lepita kokku teisiti.

3.7.6. Sidevarustus

Sidevarustus on eraldi välja toodud. Minimaalne abonomentide arv planeeritaval alal on 50. Planeeritud sidetrassi liitumispunktid planeeritaval ala jäävad krundi piirile, kui ei lepita kokku teisiti.

3.8. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringualal kehtivad järgmised piiranguvööndid:

- kallasrada ulatusega 4 m veepiirist;
- veekaitseala ulatusega 10 m veepiirist;
- ehituskeeluvöönd ulatusega 50 m veepiirist ranna ja kalda ulatus 200 m veepiirist

Planeeringualal kehivad kaitsevööndid:

Planeeritaval alal asub Sillamäe veevõrku kuuluv suurkaev kaitsetsooniga 30 meetrit.

Sõtke jõe kaldal ja jäärakute nõlval säilitatakse looduslikud haljasalad.

Piki Tolstoi tänavat ja katastriüksusest (73501:004:0028) lõuna pool on kavandatud mürakaitse haljastusala.

Tallinna maantee 200 meetri laiuses sanitaarkaise tsoonis on võimalik elamute mürakaitse järgmiste vahenditega:

- Tee ja elamute vahelise olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine;
- Müratõkete paigaldamine tee äärde;
- Elamukruntide Tallinna maantee poolsele osale puude ja põõsaste istutamine.

Planeeritavale alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

Kõik planeeringualale jäävad tänavad peab keskkonnareostuse vältimiseks katma kõvakattega. Teedelt ja tänavatelt kogutav sadevesi juhitakse osaliselt läbi õlipüüdurite planeeringualal asuvasse kraavi ja linna kanalisatsiooniseadmetesse. Vältima peab sadevete valgumist kinnistutele.

Raudteejaama müra ja vibratsiooni mõju on käsitletud Sillamäe raudteejaama keskkonnamõju hinnangus (OÜ E-Konsult töö E930, juuni 2004), mis on saanud heakskiidu. Rongikooste- ja manöövertööd Sillamäe raudteejaama territooriumil elanikke ei häiri, sest elamud jäävad jaamast piisavale kaugusele.

Sillamäe linna üldplaneeringus on Tolstoi tänava ja raudtee vahele planeeritud roheline (müra)kaitsehaljastus laiusega üle 100 meetri (vt joonis DP-1 Situatsiooniskeem). Täiendavad tegevused raudteelt lähtuva müra vähendamiseks on ette nähtud käesolevas detailplaneeringus (kõrghaljastusriba ja krundisisene haljastus) ja raudtee rekonstrueerimisprojekti.

Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Tavajäätmeid antakse üle jäätmeluba omavatele ettevõtjatele. Kruntidel on määratletud prügikonteineri asukohad.

3.9. Tuleohutuse tagamine

Ehitusalad on kruntidel paigutatud arvestades tuleohutuskujasid ja vähemalt 5 meetrit krundi piirist.

Tulekustutust teostatakse viiest olemasolevast tuletõrje hüdrantist, mis on paigaldatud Tolstoi tänaval ning viiest planeeritavast tuletõrje hüdrantist.

Projekteerimistööde käigus on vaja ette näha konstruktsioonide ja hoone materjalide normatiivne tulekindluse tase (mitte vähem kui tabelis 1) ning viia täide vajalikud tuleohutuse alased tegevused.

Tuletõrjehüdrantide paigalduskohad on toodud joonisel (DP-6 Tehnovõkude skeem).

3.10. Servituudid ja kitsendused, planeeringu rakendamine

Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatus planeeringu alal on kaablitel 1 m

Planeeringu servituudid on märgitud DP-6 joonisel ja toodud Tabelis 5.

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus kruntide kaupa

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi, kasutusvalduse nimetus	Kasutusvalduse isik
Pos 14,32,33	Pos 15,31,32	Juurdepääsu servituut	
Planeeritav ala	Pos 9,14,19, 25,30 42, 43, 50	Kanaliseerimisvõrgu servituut	AS SillamäeVeevärk
Pos 50	puurkaev (pos 4)	Isiklik kasutusõigus	AS SillamäeVeevärk

Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele. Tänavate, koos kõige tänavaruumi kuuluvaga, väljaehitamise kohustus on Sillamäe linnal, juhul kui linn ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti. Krundile juurdepääsude ja krundi piiresse jääva parklate, haljastuse, väikevormide jms välja ehitamise kohustus on krundi hoonestajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Sadeveekanalisatsiooni väljaehitaja on Sillamäe linn.

Positsioonil 50 asuvale puurkaevule (Pos. 4) seatakse isiklik kasutusõigus selliselt, et rajatise omanikul on õigus kinnisasjal omada puurkaevu, sellele juurde pääseda, seda eksplaatida ja hooldada ja teenindada. Puurkaevul on lähtudes veeseaduse §st

veehaarde sanitaarkaitseala, kus kitsendused tulenevalt veeseadusest. Veehaarderajatisele juurdepääsu piiramiseks on lubatud sanitaarkaitseala piirile püstitada aed (mitte kõrgem kui 2 m) või rajada ala piirile kõrghaljastus või hekk.

Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandale isikule, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

3.11. Kuritegude ärahoidmine

Detailplaneeringuga näeb ette järgmised lahendused kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) tänavad jaotavad piirkonna elanikele hästi jälgitavateks aladeks;
 - 2) tänavad ja punased jooned on planeeritud sirgetena;
 - 3) tänava elamukrundid moodustavad ühise naabruskonna;
 - 4) hoonestusalad ja haljastus on planeeritud nii, et piirkonnast tekis hea ülevaade.
- Edasisel elamute, teede, tänavate ja haljastuse projekteerimisel tuleb silmas pidada järgmisi soovitusi:

- Jalgteed ei tohi olla käänuline, samuti ei tohiks inimeste liikumist suunata prügikonteinerite või madalate tõkete abil.
- Liikumist saab juhtida maastiku kujundamise kaudu. Jalgteed äärne haljasala peaks tee turvalisust suurendama. Üldreeglina on jalgteed äärse haljasala laius vähemalt üks meeter. See tagab tee ühtlase valgustatuse.
- Iga aed või tõke, millega kavatsetakse sulgeda mugavad, kuid mitteametlikud "otselõiked", peab olema oma kujunduselt ja konstruktsioonilt hoolikalt läbi mõeldud.
- Jalgteid saab valgustada valgustustulpadega. On olemas vandaalikindlad tulbad, mis tuleks paigutada teeäärsetele haljasaladele. Lisaks valgustamisele muudavad need ümbruse meeldivamaks. Kuid valgustustulpadel on omad puudused. Nende valgustuskõrgus pole piisav, et vastutulevat inimest ära tunda. Seepärast ei peaks need olema ainsad valgusallikad.
- Kus võimalik, tuleks jalgteede valgustus ühendada sissekäikude valgustusega. Isegi siis, kui ainult trepikoja ukse valgustus on ühendatud välisvalgustusega, käsitatakse neid välisvalgustuse juurde kuuluvatena ning neid hooldatakse operatiivsemalt.
- Haljastus peaks olema astanguline: kõrgemad puud majade lähedal, madalamad puud või põõsad vahepeal ja väikesed puhmad kõnnitee lähedal. Tuleb vältida kõrgete puude ja põõsaste istutamist kohtadele, kus need varjavad välisukse juurde viiva tee ja sissekäigu, sest kõrge tiheda puu või põõsa varjus saab sissehurdja märkamatuks toimetada. Turvalisusele tuleks kasuks, kui puude oksad algaksid umbes 1,5 meetri kõrguselt. Puudele endile oleks aga parem, kui nende oksad algaksid umbes 2,5 meetri kõrguselt.

Koostaja:



Vladimir Šurmin
Peaarhitekt-linnaplaneerija



4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

RIIGIASUTUSED

- Keskonnaministeerium. Ida – Virumaa Keskonnameenistus 02.11.2005 nr 32-12-3/9827 kiri. Juhataja Agu Värime; 11.11.2005 nr 32-12-3/10478 kiri. Juhataja Agu Värime.
- Virumaa Tervisekaitsetalitus. Ida-Virumaa osakond. Sillamäe linnavalitsuse 25.11.2005.a nr 6-1.5/84 kiri.
- Maanteeamet. 06.12.2005.a nr 11.3-2/2923 kiri. Planeeringute osakonna juhataja Raul Vibo.
- Ida – Virumaa päästeteenistus. 23.12.2005 a. № 1.1-2/927 kiri. Planeerimis –ja järelevalve osakonna vaneminspektor Viktor Baloban.
- Maa – amet . 16.02.2006.a nr 6.2-3/629. Peadirektor Kalev Kangur. Sillamäe linnavalitsuse 20.04.2006.a nr 6-1.5/150 kiri.

NAABRID, TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD

- AS Silmet Grupp. Sillamäe linnavalitsuse 29.11.2005.a nr kiri.
- AS ALTT. 02.12.2005.a Nr. 1/183 kiri.
- O. Stružkina. Krõlovi 4 hoone omanik; V. Žugan Krõlovi 14 hoone omanik. Sillamäe linnavalitsuse 01.12.2006.a nr 6-1.5/87 kiri.
- Viktor Korsunov 05.12.2005.a; Tolstoi tn 10 hoone omanik. Joonis DP-3 Põhijoonis.
- AS Sillamäe Veevärk. Peainsener Boriss Kossarev 14.12.2005.a. Joonis DP-6 Tehnovõrkude skeem.
- AS Narva Elektrivõrk. Sillamäe jaoskonna juhataja Stanislav Bakumenko 14.12.2006.a. Joonis DP-6 Tehnovõrkude skeem.

5. PÕHILISED MENETLUSDOKUMENDID

DOKUMENTIDE SISUKORD:

1. Sillamäe Linnavolikogu 28.06.2005. otsus Nr 205-o. *Detailplaneeringu koostamise algatamine.*
2. Lisa. Sillamäe Linnavolikogu 28.06.2005. otsusele Nr 205-o. *Sillamäe linna üldplaneeringu vajavõtte M 1:10000.*
3. Sillamäe Linnavolikogu 24.01.2006. otsus Nr 17-o. *Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek.*
4. Sillamäe Linnavalitsuse 20.04.2006. korraldus nr 207-k. *Detailplaneeringu avaliku arutelu korraldamine.*
5. Sillamäe Linnavolikogu 30.05.2006. otsus Nr -o. *Detailplaneeringu kehtestamine.*
6. Detailplaneeringu pass.