

KIVIÕLI LINNAVALITSUS



KIVIÕLI LINNA ÜLDPLANEERING

2014

SISUKORD

Sissejuhatus.....	4
1 Mõistete käsitus.....	5
2 Üldplaneeringu lahenduse alused	6
2.1 ASUSTUSE KUJUNEMINE JA LINNAEHITUSLIKUD PÕHIJONED	6
2.2 LÄHTEOLUKORD RAHVASTIKU VALDKONNAS.....	7
2.3 KESKKONNAVÄÄRTUSED	8
2.4 KIVIÕLI LINNA VISIOON JA PIKAAJALISED ARENGUEESMÄRGID	9
3 Ruumilise arengu põhimõtted.....	10
4 Üldplaneeringu lahendus juhtotstarvete kaupa	13
4.1 VÄIKEELAMU MAA-ALA (EV)	13
4.2 KESKVÄLJAKU MAA-ALA (C).....	14
4.3 KAUBANDUS-, TEENINDUS-, MAJUTUS- JA BÜROOHOONE MAA-ALA (B)	14
4.4 ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA-ALA (AA)	15
4.5 KORTERELAMU-, ÜLDKASUTATAVA HOONE-, KAUBANDUS-, TEENINDUS-, MAJUTUS- JA BÜROOHOONE MAA-ALA NING TOOTMISMAA ALA (EK/AA/B/TT)	15
4.6 ÜLDKASUTATAVA HOONE- NING KAUBANDUS-, TEENINDUS-, MAJUTUS- JA BÜROOHOONE MAA-ALA (AA/B).....	16
4.7 TOOTMISMAA ALA (TT).....	17
4.8 HALJASALA JA PARKMETS A MAA-ALA (HP).....	18
4.9 PUHKE- JA SPORDIRAJATISTE MAA-ALA (PS)	19
4.10 PUHKE- JA VIRGESTUSMAA (PV).....	20
4.11 KAITSEHALJASTUSE MAA-ALA (HK).....	20
4.12 AIANDUSMAA ALA (AP)	20
4.13 TEEMAA ALA NING LIIKLUST KORRALDAVA JA TEENINDAVA EHTISE MAA-ALA (LT/LE).....	21
4.13.1 Tänavavõrk ning liikluskorralduse üldised põhimõtted	21
4.13.2 Teemaa	22
4.13.3 Jalg- ja jalgrattateed.....	22
4.13.4 Parklad ja parkimiskorraldus	22
4.13.5 Tänavamaa haljastus.....	23
4.14 RIIGIKAITSEMAA ALA (RR).....	24
4.15 LOODUSLIK HALJASMAA/VÄHEVÄÄRTUSLIK PÕLLUMAJANDUSMAA NING METSAGA KAETUD ALAD (HL/MP/MM)	24
4.16 RAUDTEEMAA ALA (RL) JA RAUDTEETRANSPORT	24
4.17 GARAAŽIDE MAA-ALA (LG).....	25
4.18 JÄÄTMEKÄITLUSE MAA-ALA (OJ)	25
4.19 TEHNOEHITISE MAA-ALA (OT)	26
4.20 MAARDLAD JA ALTKAEVANDATUD ALAD	26
5 Miljöövääruslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimused... 28	
6 Rohealad ja rohevõrgustik.....	36
7 Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste toimimist tagavad meetmed	37
7.1 VEE- JA REOVEEKANALISATSIOONIVÕRK.....	37
7.2 SADEVEEKANALISATSIOON.....	39
7.3 KAUGKÜTTEVÕRK	39
7.4 ÜHISTRANSPORT	40
8 Kaitse alla võetud alade ja objektide kaitse- ja säilitamise, vajaduse korral ettepaneku tegemine kaitse alla võtmiseks	41
8.1 KULTUURIMÄLSTISED	41
9 Keskkonnatingimused	42
9.1 RADOON	42
9.2 SUURÕNNETUSE OHUGA ETTEVÕTTED	42



10 Planeeringulahenduse elluviimisega kaasneda võivate mõjude leevendamise meetmed.....	43
11 Kuritegevusriskide ennetamine	45
12 Kiviõli linna üldplaneeringu elluviimine	46
12.1 DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISE VAJADUS JA JÄRJESTUS	46
12.2 MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS	46
12.3 MAAKASUTUSE KAVANDAMINE KIVIÕLI LINNA ÜLDPLANEERINGUS	46



Sissejuhatus

Kiviõli linna üldplaneeringu koostamine ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (*edaspidi KSH*) algatati Kiviõli Linnavalikogu 29. septembri 2911 otsusega nr 165.

Üldplaneeringu koostamise eesmärk on kokku leppida linna ruumilise arengu põhimõtetes, säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimustes ning maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimustes. Üldplaneering annab aluse detailsemaks planeerimiseks ning projekteerimiseks.

Üldplaneeringu ülesanded tuginevad planeerimisseaduse § 8 lõikele 3 ja § 29².

Planeering koosneb:

1. tekstist (käesolev dokument);
2. joonisest.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad:

1. Kiviõli linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne.
Kõide sisaldab ülevaadet planeerimisprotsessist ning sellega paralleelselt läbi viidud keskkonnamõju strateegilisest hindamisest, samuti planeeringulahenduse aluseks olnud kaalutlusi ja informatsiooni;
2. Kiviõli linna üldplaneeringu dokumentatsioon.
Kõide sisaldab teavet planeeringu koostamise käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, vaheotsuseid ja muid planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumente.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad on esitatud eraldi köidetena.

Üldplaneeringu koostamise konsulteerimiseks sõlmis Kiviõli Linnavalitsus lepingu konsultatsioonifirmaga OÜ Hendrikson&Ko.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi KSH. KSH selgitab, kirjeldab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja peamisi alternatiivseid meetmeid, tegevusi ja ülesandeid, arvestades üldplaneeringu eesmärke ja käsitletavat territooriumi. KSH sisuliseks eesmärgiks on kajastada planeerimisprotsessi otsuste langetamise läbipaistvust ning näidata, milliste argumentide ja kaalutluste alusel toimus kaalutusprotsessi jooksul valikute tegemine ja otsusteni jõudmine.



1 Mõistete käsitus

Käesolevas peatükis antakse ülevaade olulisematest mõistetest ja nende käsitlest käesoleva üldplaneeringu raames.

Avalik ruum – ruumi osa, mis on tasuta ligipääsetav kõigile soovijatele igal ajal. Avalikuks ruumiks on eelkõige tänavad, väljakud ja platsid.

Hoonestusalune pindala – hoonete alune pindala, kuhu ei kuulu rajatiste, kaasa arvatud teede ja parklate, alune pindala.

Haljasala – haljastusega (puud, põõsad, hekid, muru, lilleklumbid, üksikud ilutaimed jmt) kujundatud kompaktne ala ruumis; haljasala peamiseks ja domineerivaks kujunduselemendiks on haljastus.

Juhtotstarve – üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav kasutusotstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Korruselisus – pealmaakorruste arv, sh tehnokorruused ja katusekorrus.

Korterelamu – korteritest koosnev elamu; käesoleva planeeringu tähenduses 4 ja enama korteriga ühise sissepääsu ja trepikojaga korterelamu. Korterite arvuks elamus loetakse hoone valmimisjärgne korterite arv.

Miljö – miljö on nii materiaalne kui tunnetatav keskkond, ümbrus¹. Miljö väärtus oleneb iga indiviidi isiklikust tajukogemusest konkreetses keskkonnas.

Väikeelamu – krundil paiknev ühe korteriga elamu.

Ridaelamu – on korteritest koosnev elamu, mille igal korteril on oma sissepääs maapinnalt.

Puiestee, allee – ühe- või mitmekordse puudereaga ääristatud tee või tänav.

Väikevormid – väikevormid jagunevad insener-ehituslikeks rajatisteks (trepid, tugimüürid, sillad jmt), praktilisteks kergehitisteks (bussiootepaviljonid, varikatused, prügimajad, piirded jmt), pargi- ja tänavamööblik (pingid, prügikastid, lillekastid, lipuvardad, jalgrattahoidjad, tõkkepostid jmt) ning dekoratiivseteks objektideks (skulptuurid, purskkaevud jmt).²

¹“Miljööväärtused linnas”, L. Hansar, Keskkonnaministeerium 2004

² Tuul, K., „Linnahaljastus“, Tallinn 2006



2 Üldplaneeringu lahenduse alused

2.1 Asustuse kujunemine ja linnaehituslikud põhijooned

Kiviõli linna kujunemine on otseses seoses põlevkivi kaevandamise ja ümbertöötlemisega. Kiviõli on rajatud 1922. aastal, linnaõiguse sai asum 1946. aastal. Aastatel 1957–1991 kuulus **Kiviõli** Kohtla-Järve linna koosseisu. Põlevkivitööstuse arengu käigus on välja kujunenud ka Kiviõlile iseloomulik struktuur – linna suhteliselt suurel territooriumil hajaliasuvad elamupiirkonnad, mis vahelduvad looduslike aladega. Mitmed põlevkivitööstuse tööliste rajatud elamualad kujunesid nõukogude perioodi algusaastateks terviklikeks asumiteks, kus tegutsesid mitmed teenindusasutused (Küttejõu, aastatel 1945-1954 iseseisev alev) ja ka koolid (Varinurme asulas vene algkool aastast 1927). Küttejõu 1925.-1932. aastal rajatud töölisbarakid on leidnud ära märkimist 21.sajandi arhitektuuriväärtusena.

Kiviõli linnas võib eristada viit suuremat kompaktset ja omanäolist piirkonda.

Kesklinn paikneb raudteest põhjapool. Valdavaks on mitmekorruseline hoonestus, mis on rajatud peale Teist maailmasõda etapiviisiliselt (1950.-60. ja 1970.-80. aastatel). Kesklinna iseloomustab korrapärane kvartaalne tänavavõrk, peatänav Keskpuiestee on nimele kohaselt mastaapse tänavaruumiga stalinistlikule ajastule iseloomulik peatlg. Kesklinna piirkonnas paiknevad esinduslikud 2-3 kordsed kõrge viilkatusega kortermajad, esimesel korrusel äripinnad. Siin asuvad ka hajutatult olulisemad haldus- ja teenindusüksused. Kesklinna jääb ka omapärane elamupiirkond, mis on hoonestatud põhiliselt kahte tüüpi nelja korteriga stalinistlike elamutega.

Viru tänavast põhja poole jääv **Võidu tn ja Vabaduse tn piirkond** on hoonestatud põhiliselt 1980ndatel rajatud suuremahuliste paneelelamutega; piirkonda jääb lasteaed ja kool. Viru tänavaga äri- ja teeninduspindadega kõrged korruselamud moodustavad linnaruumi tajutava massiivse frondi, kujundades ühtlasi Viru tänavast Keskpuiesteele alternatiivse keskse äritänavaga.

Raudteest lõunapool jäävad ülejäänud kolm madaltihedat elamupiirkonda, hoonestatud väikeelamutega.

Raudteejaamast läänes asub **Varinurme asundus** on rajatud aastatel 1938.-1955. Asumit iseloomustab kindlat tüüpi väiksemahuliste üksikelamute ja abihoonetega hoonestus. Hoonete paigutus kruntidel on selge ja samalaadne.

Raudteejaama vastas paikneb Võsa – Kuuse- Kruusa - Niine tänavate vaheline elamurajoon, nn **Kuuse asundus**. Siin paiknevad põhiliselt 1960-70ndatel (Niine ja Kruusa tänaval varem) rajatud üksikelamud.

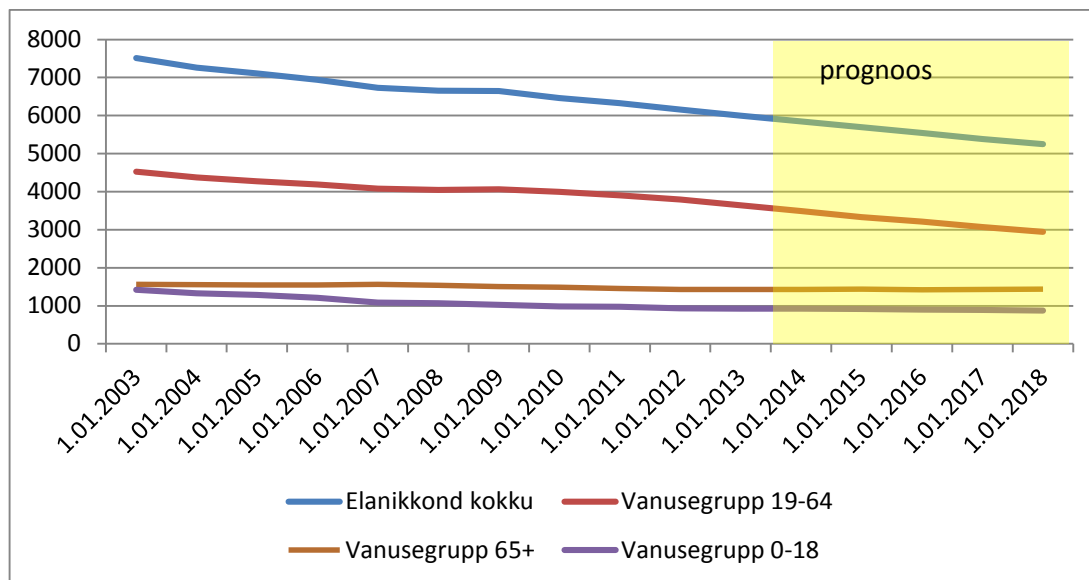
Kesklinnast ida suunas asub **Küttejõu töölisbarakkide asundus**, mida iseloomustavad kahekorruselised kõrge viilkatusega ridamajad, mis on hetkel osaliselt eksploatatsioonikõlbmatud. Iseloomulik on sisetänavate, haljastuse ja peenramaade selgepiirilisel vahelduv struktuur.

Nimetatud elamualad on valdavalt monofunktsionaalsed, paiknevad üksteisest suhteliselt kaugel (Küttejõu ja Varinurme vaheline kaugus on linnulennult 5 km).



2.2 Lähteolukord rahvastiku valdkonnas

Kiviõli linna elanike arv on aastate lõikes näidanud langustrendi, olles Statistikaameti andmetel 16.03.2012 seisuga 6482 inimest, 19.02.2014 seisuga 5768 inimest. Praeguste demograafiliste näitajate abil on prognoositud Kiviõli linna rahvaarvu jätkuvat vähenemist. Vastavalt Eelarvestrateegia raames koostatud prognoosile³ on aastal 2018 elanike linnas 5252 inimest.



Skeem 2.2.1 Kiviõli linna rahvaarvu ja vanuselise jaotuse prognoos rahvastikuregistri järgi (allikas: Kiviõli Linnavalitsus)

Rahvaarvu vähenemine tuleb nii negatiivsest loomulikust iibest kui ka valdavalt negatiivsest rändesaldost. Analüüsides Kiviõli linna elanikkonna vanuselist jaotust (vt tabel 2.2.1) on selge, et jätkub rahvastiku vananemise trend. Silma torkab hetkel arvukas noorte grupp, kellele töökoha ning meeldiva elukeskkonna võimaldamine on väga tähtis, et luua eeldused väljarände vähendamiseks ning Kiviõli linna väärtuste säilimiseks.

Kiviõli on paljurahvuseline linn, 2000. aasta rahvaloenduse andmetel oli linnaelanikest venelasi 51% ja eestlasi 39,4%; suuremaid rahvusgruppe täiendasid teised muukeelsed rahvused (9,6%).

Tabel 2.2.1 Kiviõli linna rahvaarvu ja vanuselise jaotuse prognoos rahvastikuregistri järgi (allikas: Kiviõli Linnavalitsus)

Rahvastik vanuse-gruppide järgi	1.jaan 2010	1.jaan 2011	1.jaan 2012	1.jaan 2013	1.jaan 2014	1.jaan 2015	1.jaan 2016	1.jaan 2017	1.jaan 2018
Elanikkond kokku	6460	6328	6157	6001	5845	5692	5540	5388	5252
Vanusegrupp	333	336	323	309	299	290	289	296	295

³ Kiviõli linna arengukava 2009-2016



0-6									
Vanusegrupp 7-18	650	636	606	618	628	629	612	594	578
Vanusegrupp 19-39			1588	1489	1397	1313	1245	1185	1131
Vanusegrupp 40-64			2208	2155	2095	2022	1971	1881	1814
Vanusegrupp 65+	1484	1453	1432	1430	1426	1438	1423	1432	1434
Vanusegrupp 19-64	3993	3903	3796	3644	3492	3335	3216	3066	2945
Vanusegrupp 0-18	983	972	929	927	927	919	901	890	873
Vanusegrupp 19-44 osakaal	62%	62%	62%	61%	60%	59%	58%	57%	56%
Vanusegrupp 0-18 osakaal	15%	15%	15%	15%	16%	16%	16%	17%	17%
Vanusegrupp 65+ osakaal	23%	23%	23%	24%	24%	25%	26%	27%	27%

Aastate lõikes on rahvaarv Kiviõli linnas vähenenud, edasist langustrendi kinnitavad ka prognoosid. Seetõttu lähtub üldplaneering nõ **kahaneva linna (inglisekeelne termin *shrinking city*) kavandamise põhimõtetest**. Selle kohaselt on linna ruumilise arengu peamiseks eesmärgiks olemasolevale elanikkonnale rahulduspakkuva elukeskkonna tagamine väljaehitatud linnaruumis, mitte niivõrd uute alade hõlmamine täiendavaks arenuks.

2.3 Keskkonnaväärtused

Keskkonnaväärtuste määratlemine ja kaardistamine aitab tagada nende säilimise ja edasiarendamise linna üldise arengu huvides. Kiviõli linna üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on arvestatud linna keskkonnaväärtustega, võimaldades tasakaalustatud arengut ja uuendusi väärtusi kahjustamata.

Kiviõli linna olulisemad keskkonnaväärtused on:

- kõrget turismipotentsiaali omavad puhkepiirkonnad (rekultiveeritud aherainemäed ja ammendunud karjäärid)
- miljööväärtuslikud elamurajoonid: Alutaguse ja Kaevurite tn piirkond, Kuuse, Varinurme ja Küttejõu asumid
- miljööväärtuslikud hooned põlevkivikeemiatööstuse kompleksist
- veetorn
- haljasalade, parkide, väärtuslike metsatukkade rohkus linna erinevates piirkondades
- atraktiivne ja looduskaunis Purtse jõe piirkond
- ilus teelõik Sämi-Sonda-Kiviõli tee, mida mööda liigeldes avaneb linna sissesõidul vaade osaliselt rekultiveeritud tööstusmaastikule
- ettevõtlusalade rohkus



- vana raudteetamm Küttejõu piirkonnas, Küttejõu jaamahoone
- ilusad vaated ja vaatekohad: vaade rekultiveeritud aherainemäele, Karja tn kaudu sissesõidul linnale avanev panoraamvaade

2.4 Kiviõli linna visioon ja pikaajalised arengueesmärgid

Kiviõli linna visioon on olla ettevõtlikku hoiakut toetav, areneva majandusega ja meeldiva elukeskkonnaga piirkonnakeskus.

Seda iseloomustavad:

- ettevõtliku ellusuhtumisega inimesed
- arenenud, keskkonnaohutu tööstus
- kasvav, mitmekesine väikeettevõtlus
- mitmekultuuriline, turvaline, roheline elukeskkond
- avalike teenuste hea kättesaadavus ja kvaliteet piirkonna elanikele
- rahvusvaheline spordi- ja seiklusturismi tõmbekeskus

Kiviõli linna pikaajalised arengueesmärgid:

- tagatud on olemasolevale elanikkonnale rahuldustpakkuv elukeskkond
- olemas on tugev teenuseid pakkuv ettevõtluskeskkond
- olemas on võimalused arendada erateenuste baasil teenustepakette eakatele
- käivitunud on Seiklusturismikeskus
- välja on arendatud erinevad turismiteenused ja turismitugiteenused
- olemas on toimiv keskväljak koos jalakäigutee-promenaadiga
- toimiv liiklusskeem ning jalg- ja jalgrattateed
- peatunud on rahvaarvu vähenemine

Suuri ja olulisi muudatusi väljakujunenud asustusmustris üldplaneering ei kavanda. Kuna Kiviõli linna rahvaarv tõenäoliselt lähitulevikus kiiret kasvutrendi ei näita, siis perspektiivis erinevate asumite kokkukasvamine ulatuslikke uute arendusalade hõlmamise tulemusena on vähetõenäoline. Rahvaarv pigem väheneb kui kasvab ning vaba maaressurssi uute elamute rajamiseks on piisavalt, seetõttu seab üldplaneering peaeesmärgiks olemasoleva elukeskkonna korrastamise ja olemasolevale elanikkonnale rahuldustpakkuva elukeskkonna tagamise.



3 Ruumilise arengu põhimõtted

Linna ruumilise arengu põhimõtted annavad suunised edaspidiseks maakasutuseks, ehitamiseks ja ruumikujunduseks linna territooriumil. Ruumilise arengu põhimõtted on üldplaneeringu lahenduse põhimõtteline osa ning annavad aluse maakasutuse juhtotstarvete määramiseks. Ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on lähtutud kahaneva linna planeerimiskontseptsioonist, vältides uute ulatuslike arengualade määramist ning võimaldades linnaruumi säästliku ja paindlikku kasutust. Viimase eesmärgi täitmiseks on keskses asukohas paiknevatele ning spetsiifilisi maakasutuspiiranguid mitteomavatele maa-aladele määratud mitmeid, omavahel sobivaid kasutusviise ja sellest tulenevaid juhtotstarbeid (näiteks elamu ja äri/teenindusala).

Keskväljakuks kujundatakse Põllu tänava, Kiviõli 1. Keskkooli ja kaubanduskeskuste vaheline maa-ala linna keskmes, mis on mõeldud kasutamiseks kohalikule elanikkonnale ja linna külalistele. Kohalike elanike ja külastajate paremaks teenindamiseks tuleb keskväljaku ümbruses tagada avalike ning erinevate äri- ja kaubandusteenuste hea kättesaadavus. Selle võimaldamiseks tuleb teenuseid osutavate asutuste ja ettevõtete pinnad avada ka keskväljaku suunas ning tagada juurdepääs kergliiklejatele. Keskväljaku positsiooni rõhutamise eesmärgil on otstarbekas väljakuäärsete kaubandusettevõtete korruselisust mõnevõrra suurendada.

Enne linna keskväljaku ja parkide edasist kujundamist tuleb läbi kaaluda konkreetsete, erinevatele kasutajagruppidele mõeldud funktsioonide paigutamine ning töötada välja selged, erinevad nišid ja strateegiad keskväljaku ning olulisemate pargialade jaoks.

Keskväljakult alguse saav **jalakäigutee-promenaad** kujundatakse jalakäijate teena, mis ühes suunas ühendab linna keskväljaku õunapuuaiaga pargiala ja rekultiveeritud tuhamäega (Seiklusturismikeskus), teises suunas Kooli tänava ja perspektiivsete spordiväljakutega. Promenaadi suund on määratud nii, et see kulgeks võimalikult eesmärgipäraselt olulisemaid sihtpunkte ühendades, seotult jalg- ja jalgrattateedega, katkestuste ja järskude suunamuutusteta. Promenaad tuleb täies ulatuses valgustada, ääristada istepinkidega ning ilmestada väikevormidega. Perspektiivis tuleb kaaluda Tööstuse tänava autovabaks muutmist ja Muru tänava Tööstuse tänavat ületava autoliikluse katkestamist. Ristumisel autoteega tuleb tagada kergliiklejatele ohutu tee ületamine.

Õunapuuaiaga park kujundatakse meeldivaks vabaaja veetmise ja ürituste korraldamise kohaks, arvestades erinevate sihtgruppide vajadusi ja ootusi. Võimaldamaks erinevaid (ühis)tegevusi vabas õhus, rajatakse parki erinevad liikumisrajad, puhkeotstarbelised rajatised ja atraktsioonid. Pargiala kujundamisel arvestatakse vajadusega säilitada pargile nimeandvad elujõulised õunapuud.

Keskväljaku ja õunapuuaiaga pargi vahel paikneb **Muru tänava piirkond**, mida läbib jalakäigutee-promenaad. Kesksest asukohast tulenevalt võib perspektiivis kaaluda Muru tänava arendamist kas jätkuvalt elamualana (mis vajab sellisel juhul ühtsete arhitektuuriliste tingimuste seadmist), või 1-korruseliste elamute asemel kuni 2-korruseliste äri- ja büroohoonete rajamist (kus alumise korruse pinnad võivad olla äri- ja büroopinnad ning ülemine korrus kasutusel ka elamispinnana). Ala peab säilitama ühtse ja tervikliku üldmulje.



Keskpuiestee, Vabaduse pst ja Viru tänavate näol on tegemist linna põhitänavatega. Tänavatega külgnevate maa-alade kasutusotstarbe määramisel ja ehitustegevuse suunamisel tuleb lähtuda tervikliku ja kompaktse linnaruumi kujunemise põhimõttest ning piirkonniti säilitada ühtne tänavafraat. Uushoonestuse kõrgus võib üldjuhul olla kuni 4 korrust ning kasutusotstarve üldjuhul kaubandus- ja teenindus (lubatud ka elamispinnad kõrgematel korrustel).

Äri- ja teenindusmaade, sh puhkealade, kasutusotstarbe täpsustamisel ja arendamisel lähtutakse nii kohaliku elanikkonna kui turisti vajadustest. Toimiv Seiklusturismikeskus toob Kiviõli linna turiste, kes meeleldi tarbiksid erinevaid tugiteenuseid kohapeal. Et tagada teenuste hea ja mugav kättesaadavus ning soodustada elujõulise linnakeskuse teket, suunatakse kaubandus- ja teenindusettevõtteid keskvaljaku ja peatänavate piirkonda.

Teenuste väljaarendamisel tuleb arvestada elanikkonna vananemisega (teenuste eripära, ligipääsetavus).

Elamumaade arendamine toimub juba väljakujunenud asumite baasil, neid vähesel määral tihendades ja laiendades.

Raudteest põhjapool asuvad elamualad säilitavad üldjuhul oma senise funktsiooni. Amortiseerunud ja kasutusest väljasolevad korterelamud lammutatakse, vabanevatel maa-aladel võimaldatakse läbi erinevate funktsioonide paindlikku arengut, et vältida alade kasutusest väljajäämist. Viru-Soo-Keskpuiestee-Pargi tänavate vahelisel alal võimaldatakse elamu-, äri-, kergetööstuse ja üldkasutatavate hoonete rajamist, soodustamaks kesklinna arengut multifunktsionaalse ja tiheda linnaruumina. Tagatud peab olema mahuline ühtsus (3-4 korrust) ning võimalikud keskkonnahäiringud peavad olema minimeeritud.

Raudteest lõunapool toimub uute elamute rajamine Varinurme, Kuuse ning Küttejõu asumite baasil piirkondade miljööväärtust arvestades. Küttejõu asumis amortiseerunud hooned lammutatakse, maa-alale võimaldatakse ehitada uusi elamuid või olemasolevaid renoveerida. Kaubandus- ja teenindusfunktsiooni mahukas suunamine piirkonda ei ole asukoha tõttu äärelinnas õigustatud, samas elamumaa juhtotstarve võimaldab asumi arenedes ka teenindavate ettevõtete rajamist.

Asumi mõningane tihendamine ja tühjade kruntide hoonestamine on õigustatud tervikliku üldmulje tagamise eesmärgil.

Tootmismaade planeerimisel ja arendamisel on peamiseks arengusuunaks uute tööstuslike ettevõtete paigutamine linna äärealadele, millega välditakse tootmistegevuse ja transpordiga kaasneva võivate häiringute kandumist elamu-, üldkasutatavatele- ja puhkealadele. Äärealadel juba esineb vastavaid ettevõtteid ning kehtivaid detailplaneeringuid, mis sellist arengut võimaldavad. Edaspidiseks arengusuunaks uute tootmismaade arendamisel on kergetööstus ja keskkonnasõbralike ettevõtete rajamine. Tootmistegevusega ei tohi kaasneva negatiivset keskkonnamõju.

Perspektiivis võimaldatakse Vabaduse pst läänesuunas kavandatud uute tööstus- ja ärialade arendamist tööstuspargina, kus arendus toimub tervikliku kontseptsiooni alusel. Ala väljaarendamisel pööratakse erilist tähelepanu elamuid ümbritseva keskkonna kujundamisele (nt vertikaalhaljastuse kasutamine müüridel ja piiretel, muud haljastusega vaadete kujundamise võtted) ning arvestatakse muuhulgas meeldiva üldmulje kujundamisega, kuna Vabaduse pst on üks peamistest sissesõiduteedest Kiviõli linna.



Halja- ja pargialad tuleb säilitatakse valdavalt looduslike aladena, tagades nende hooldus. Olulise osa linnakeskuse avalikust ruumist moodustab õunapuuaia pargiala, mis pakub erinevaid puhke- ja ajaviitmisvõimalusi. Kuna haljas- ja pargialade osatähtsus linnas on suhteliselt suur, tagatakse esmajärjekorras kesklinnas paiknevaid haljas- ja pargialade hooldus ja heakord.

Kiviõli linnaruumi kujundamisel lähtutakse väljakujunenud väärtustest. Rõhutatakse eriilmelisi asumeid, sätestades miljööväärtuslikele hoonestusaladele kasutus- ja ehitustingimused. Säilitatakse linna üldstruktuur kahe ida-läänesuunalise põhitänavaga. Uushoonestus kavandatakse väikelinnale kohaselt inimmõõteline (kesklinna piirkonnas ja põhitänavate ääres ning Viru-Soo-Keskpuiestee-Pargi tänavate vahelisel alal kuni 4-korruseline; elamupiirkondades valdavalt kuni 2-korruseline).



4 Üldplaneeringu lahendus juhtotstarvete kaupa

Alljärgnevalt on esitatud Kiviõli linna olulisemad maakasutustingimused juhtotstarvete kaupa.

4.1 Väikeelamu maa-ala (EV)

Väikeelamu maa-ala on üksik-, kaksik-, ja kuni nelja korteriga kuni kahe korruselise elamu ning ridaelamu ehitamiseks kavandatud maa. Lisaks võib väikeelamu maa-alal olla abihooneid, garaaže ja suvilaid.

Tingimused		detailplaneeringute koostamiseks ja
projekteerimistingimuste väljastamiseks väikeelamu maa-alal		
Minimaalne suurus	krundi	<p>Üksikelamutel mitte väiksemad kui 1000 m². Kaksik- ja kuni nelja korteriga elamutel vastavalt 2x0,75x1000 m² ja 4x0,75x1000 m²; ridaelamutel sektsioonide arv (maksimaalselt 6)x0,5x1000 m².</p> <p>Lubatud on olemasoleva hoonestuse vahele jääva ühe tühja krundi (maa-ala) liitmine olemasoleva hoonestatud elamukrundiga, kui liitmise tulemusena tekkiv krundijaotus ei kahjusta piirkonna üldmuljet.</p> <p>Krundi suuruse määramisel on lähtutud põhimõttest, et mida kompaktsem on elamuala, seda majanduslikult põhjendatum ja otstarbekam on ühiste tehnovõrkude väljaarendamine. Samas võimaldab määratud krundi suurus haljastuse säilitamist/kavandamist.</p>
Hoonestusalune suurim lubatud pindala		Üksik- ja kaksikelamul kuni 25% lähtudes piirkonna tihedusest.
Kõrvalotstarve (võib anda)		<p>Kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, majutushoone või büroohoone maa ja/või üldkasutatava hoone maa kuni 45% üldplaneeringuga määratud väikeelamu maa juhtotstarbest.</p> <p>Kõrvalotstarbe väljaarendamine võib toimuda eeldusel, et ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri elukeskkonda ning hoonestusmahud vastavad eluhoonete mahtudele.</p>
Parkimine		<p>Elamupiirkondades lahendatakse parkimine valdavalt omal krundil.</p> <p>Väikeelamute piirkonnas on erandina lubatud parkimine tänaval, kui seal on vaba ruumi ja pargitud sõiduk ei halvenda muud liiklust.</p>
Muud tingimused		Üldplaneeringuga on määratud miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutustingimused.



	<p>Kehtivad üldnõuded ja piirkondlikud eritingimused on toodud ptk 5.</p> <p>Väljaspool miljööväärtuslike hoonestusalasid on tänaväärsete piirdeaedade kõrgus 1,2 meetrit ja soovituslik on kasutada võrkpiiret kombinatsioonis elavpiirdega (hekiga) või lattpiiret.</p> <p>Maksimaalne korruselisus 2.</p>
--	--

4.2 Keskväljaku maa-ala (C)

Keskväljaku maa-ala linna keskmes koondab Kiviõli linna praegusi ja tulevasi elanikke ning külastajaid. Keskväljaku maa-ala on tulevikus kasutuses erinevate ürituste korraldamisel, jõulukuuse asupaigana jne.

Keskväljaku olulisuse rõhutamiseks töötatakse välja parim arhitektuurne lahendus, sidumaks keskväljaku jalakäigutee-promenaadi abil õunapuuaia pargiala ning teiste avalikus kasutuses olevate alade ja olulisemate sihtkohtadega. Keskväljak valgustatakse, varustatakse istepinkide ning väikevormidega, ümbruses asuvate avalike ning äri- ja kaubandusteenuste pinnad avatakse ka keskväljaku suunas. Keskväljak hoitakse hoonestusest vabana.

Keskväljaku detailplaneeringu (või ka projekti) alasse hõlmatakse kõik Metsa, Keskpuiestee ja Põllu tänavate vahelisse kvartalisse jäävad kinnistud kuni kavandatava jalakäigutee promenaadini (kaasa arvatud). Sel viisil käsitletakse terviklikult liikumisi ja parkimiskorraldust kogu alal, et võimaldada välja töötada lahendused, mille puhul keskväljakust kujuneb kutsuv ning toimiv linnaruum.

4.3 Kaubandus-, teenindus-, majutus- ja büroohoone maa-ala (B)

Maa-alad, kuhu võib rajada kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushooneid, büroode ja kontorihooneid.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks kaubandus-, teenindus-, majutus- ja büroohonete maa-alal	
Minimaalne krundi suurus ja krundi täpne kasutusotstarve	Määratakse detailplaneeringuga tulenevalt arendatava maa-ala asukohast ja täpsest kasutusotstarbest.
Kõrvalotstarve	Elamumaa Keskpuiestee tn, Vabaduse pst ja Viru tn äärsetel kruntidel (kaubandus- ja teenindushoonete kõrgematel korrustel võivad paikneda elamispinnad).
Parkimine	Lahendada omal krundil.



	Uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid).
Muud tingimused	Keskpuiestee tn, Vabaduse pst ja Viru tn äärsete uushoonete puhul maksimaalne korruselisus 4, mujal määratakse detailplaneeringuga. Haljastuse osakaal: kesklinna piirkonnas ja põhitänavate ääres minimaalselt 15% krundi pindalast, millest ½ kõrghaljastatakse; äärealadel minimaalselt 20% krundi pindalast, millest ½ kõrghaljastatakse.

4.4 Üldkasutatava hoone maa-ala (AA)

Maa-ala, kuhu võib rajada üldkasutatavaid hooneid nagu tervishoiu- ja sotsiaahoolekandeadasutused, teadus-, haridus- ja lasteasutused, spordihooneid, kultuuri ja kogunemisasutusi, sakraal- ja tavandihooneid.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks üldkasutatava hoone maa-alal	
Minimaalne krundi suurus ja krundi täpne kasutusotstarve	Määratakse detailplaneeringuga tulenevalt arendatava maa-ala täpsest kasutusotstarbest.
Körvalotstarve	Puudub.
Parkimine	Lahendada omal krundil.
Muud tingimused	Arvestatakse erivajaduste ja puuetega inimeste vajadustega (nt kaldtee rajamine). Nähakse ette kuritegevust ennetavad ja maandavad meetmed – valgustus, juurdepääs jalg- ja jalgrattatee kaudu. Maksimaalne korruselisus 4.

4.5 Korterelamu-, üldkasutatava hoone-, kaubandus-, teenindus-, majutus- ja büroohoone maa-ala ning tootmismaa ala (EK/AA/B/TT)

Nn segafunktsiooniga maa-ala Viru-Pargi-Soo tänavate piirkonnas, kuhu võib rajada kahe või enama korruselisi korterelamuid; üldkasutatavaid hooneid nagu tervishoiu- ja sotsiaahoolekandeadasutused, teadus-, haridus- ja lasteasutused, spordihooneid, kultuuri ja kogunemisasutusi, sakraal- ja tavandihooneid; kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushooneid, büroode ja kontorihooneid ning tootmishooneid kergetööstuse tarbeks.



Tingimused detailplaneeringute koostamiseks korterelamu-, üldkasutatava hoone-, kaubandus-, teenindus-, majutus- ja büroohoonete maa-alal ning tootmismaa alal	
Minimaalne krundi suurus ja krundi täpne kasutusotstarve	Määratakse kogu ala hõlmava detailplaneeringuga, millega määratakse kruntide ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted või koostatakse enne detailplaneeringute koostamist kogu ala hõlmav tsoneerimisskeem.
Kõrvalotstarve	Puudub.
Parkimine	Lahendada omal krundil. Uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid).
Muud tingimused	Detailplaneeringu algatamisel tuleb kaalutleda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust, arvestades ka sotsiaalseid aspekte. Tootmismaa kruntide moodustamisel on lubatud üksnes kergetööstusettevõtete rajamine. Maksimaalne korruselisus 4. Minimaalselt 25% krundi pindalast haljastatakse, millest 1/2 kõrghaljastatakse.

4.6 Üldkasutatava hoone- ning kaubandus-, teenindus-, majutus- ja büroohoone maa-ala (AA/B)

Nn segafunktsiooniga maa-ala Kooli-Metsa-Soo-Keskpuiestee elamupiirkonnas, kuhu võib rajada üldkasutatavaid hooneid nagu tervishoiu- ja sotsiaaltoetuskandekeskkonnad, teadus-, haridus- ja lasteasutused, spordihooneid, kultuuri ja kogunemisasutusi, sakraal- ja tavandihooneid; kaubandus-, teenindus, toitlustus- ja majutushooneid, büroo- ja kontorihooneid.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks üldkasutatava hoone-, kaubandus-, teenindus-, majutus- ja büroohoonete maa-alal	
Minimaalne krundi suurus ja krundi täpne kasutusotstarve	Määratakse kogu ala hõlmava detailplaneeringuga, millega määratakse kruntide ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted.
Kõrvalotstarve	Puudub.
Parkimine	Lahendada omal krundil.



	Uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid).
Muud tingimused	Maksimaalne korruselisus 4. Minimaalselt 20% krundi pindalast haljastatakse, millest ½ kõrghaljastatakse.

4.7 Tootmismaa ala (TT)

Tootmismaa ala on tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste rajamiseks kavandatav maa-ala. Tootmismaa puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks tootmismaa alal	
Minimaalne krundi suurus	Määratakse detailplaneeringuga.
Körvalotstarve	Laohoone maa. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.
Parkimine	Lahendada omal krundil vastavalt parkimismääradele. Uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid).
Muud tingimused	<p>Uutel tootmismaaaladel on lubatud kergetööstus- ja keskkonnasõbralike ettevõtete rajamine, olemasolevate territooriumide või tegevuse laiendamisel ei tohi kaasneda olulist negatiivset mõju.</p> <p>Minimaalselt 20% krundi pindalast haljasalaks, millest ½ kõrghaljastatakse.</p> <p><u>Haljastusnormi täitmisel eelistada olemasoleva kõrghaljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele ning maksimaalsel võimalikul viisil ja määral arvestada olemasoleva kõrghaljastuse paiknemisega hoonete ja rajatiste paigutamisel. Võimalusel tagada haljasalade terviklikkus, kasutada oludesse sobivaid ja kohaliku päritoluga liike.</u></p> <p><u>Detailplaneerimisel tuleb haljastuse ja hoonestuse paigutamisel lähtuda muuhulgas vajadusest tõkestada tootmisalal tekkiva müra levikut ning kaaluda kaitsehaljastuse maa-ala kavandamist tootmismaa-ala ning elamuala vahele.</u></p> <p>Otsustusprotsessis tuleb kasutada <u>ettevaatuse põhimõtet</u>, st ei lubata arendusi, kuni on selgunud</p>



	<p>kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ja nende leevendamise võimalused. Kavandatava tegevusega ei tohi kaasneda negatiivne mõju müra, õhusaaste vms häiringu näol.</p> <p>Kiviõli Keemiatööstust ja teisi piirkonna ettevõtteid teenindav rasketransport ja ohtlikud veosed suunatakse tootmisterritooriumilt Jaama ja Kiviõli-Maidla tee kesklinna piirkonda läbimata.</p> <p><u>Tööstuspargi (Vabaduse pst läänes asuv tootmisterritooriumi) peamised juurdepääsuteed paigutada selliselt, et piirkonnas asuvad elumud jääksid suuremast liikluskoormusest eemale.</u></p>
--	--

4.8 Haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP)

Haljasala ja parkmetsa maa-ala on valdavalt linnalisele keskkonnale iseloomulikku looduslikku ja poollooduslikku metsa-ala või inimese poolt rajatud haljasrajatiste ala, mis täidab nii vabaõhu puhkekoha kui ka nn ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni.

Pargialadest on olulisemad Õunapuuai ja rahvamaja ümbritsev pargiala, millede väljaarendamine ja kasutuses hoidmine üldkasutatavate atraktiivsete haljasaladena on prioriteet. Õunapuuai pargiala on tulevikus oluline osa linnakeskuse avalikust ruumist, mis pakub erinevaid puhke- ja ajaviitmise võimalusi. Nii võiks seal asuda kõlakoda, erinevad ühendus- ja pargiteed, istepingid. Rajatiste rajamisel ja paigutamisel pööratakse tähelepanu elujõuliste õunapuude säilitamisele.

Rahvamaja ümbritsev pargiala on oma suuruse ja parkmetsa iseloomu tõttu teine atraktiivne haljasala ja parkmets. Selle pargi puud on istutatud 1936. aastal. Pargi omapäraks on pügatav tammehekk.

Pargiala ja mänguväljakuna on kasutuses ka linnavalitsuse vastas asuv nn Vabriku tn roheala, mille sidumine jalakäigutee-promenaadiga tõstab selle kasutusintensiivsust veelgi.

Olulisemate ja eelisarendatavate haljasalade osas on soovitatav välja töötada terviklikud kontseptsioonid, sh mõelda läbi nii kujundus kui ka funktsionaalne lahendus. Kontseptsiooni olemasolu aitab teha sobilikke valikuid ka üksikute jooksvate otsuste puhul. Kontseptsiooni ja funktsionaalse lahenduse välja töötamisel tuleb ühtlasi silmas pidada, et ei tekiks liigset kattuvust keskväljaku kavandamise eesmärkidega, mis võiks põhjustada kujundatavate tõmbepunktide liigset omavahelist konkurentsi. Kontseptsioonide välja töötamisel tuleb silmas pidada vajadust luua tegutsemisvõimalused erinevatele elanikerühmadele.

Ülejäänud haljasala ja parkmetsa maad on väiksemad korterelamuid ümbritsevad haljasalad, pargid, muruplatsid jms, mida tuleb säilitada ja hooldada.



Haljasalade ja parkide rajamisel ja majandamisel on oluline muuta need linnaelanikule ja linna külastavale turistile atraktiivseks ja meeldivaks vabaaja veetmise ja puhkamise kohaks. Üldplaneering toetab erinevate funktsioonide loomist, mis annaksid pargis jalutamiseks ja peatumiseks põhjuse. Rajada tuleb jalutusradu, piknikuplatse, laste mänguväljakuid erinevate atraktsioonidega jne. Oluline on pargialade valgustamine.

Haljasala ja parkmetsa maa juhtotstarbega maale on lubatud rajada sihtotstarbelisi ehitisi (nt kõlakoda), kergliiklusteid, mänguväljakuid ja spordiradasid, samuti paigaldada pinke, valgusteid, väikevorme jms. Aladele ei kavandata täiendavat hoonestust, välja arvatud väiksemahulisi hooneid (nt kohvik, lehtla vms). Parkimine haljasaladele ei ole lubatud. Maardlaga kattuvale alale on lubatud rajada ainult ajutise iseloomuga hooneid.

Otstarbeka ja esteetiliselt kujundatud linnahaljastuse loomise eesmärgil tuleb lähtuda linna haljastuskavast, seal määratud hooldusklassidest ja haljastuse prioriteetidest.

Rohevõrgustiku ning haljasala- ja parkmetsa maa-alad ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja väljaandmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Linna kirdeosas on haljasala ja parkmetsa maa-alad eelistatud piirkonnad lemmikloomadega jalutamiseks. Planeeringuga ei kavandata vastaval otstarbel rajatiste rajamist.

4.9 Puhke- ja spordirajatiste maa-ala (PS)

Puhke- ja spordirajatiste maa on haljasala, kuhu on võimalik ehitada teenindavaid ehitisi (puhke-, spordi- ja kogunemisehitisi), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, ala kasutamist väljasõidukohana, vabaõhuürituste korraldamist jms. Hoonete suhe krundi kogupinda on väike, põhiliseks kasutuseks on tegevus välisõhus.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks puhke- ja spordirajatiste maa-alal	
Minimaalne krundi suurus	Kruntimise vajadusel määratakse detailplaneeringuga.
Kõrvalotstarve	Puudub.
Parkimine	Lahendada omal krundil vastavalt ala kasutusotstarbele ja parkimisnormidele või lähipiirkonnas asuvate üldkasutatavate parklate baasil.
Muud tingimused	Alade avalik kasutus.



4.10 Puhke- ja virgestusmaa (PV)

Puhke- ja virgestusmaa on haljasala, kuhu on võimalik ehitada teenindavaid rajatiseid (puhke-, spordirajatiseid) ning erandjuhul väikesemahulisi teenindavaid hooneid, et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, ala kasutamist väljasõidukohana, vabaõhuürituste korraldamist jms. Hoonete suhe krundi kogupinda on väike, põhiliseks kasutuseks on tegevus välisõhus.

Juhul, kui puhkeala väljaarendamisel kavandatakse rajada teenindus- ja toitlustushooneid, pakkudes võimalusi ka aktiivseks puhkuseks, tuleb ala väljaarendamiseks koostada detailplaneering, millega lahendatakse puhkeala seesmine struktuur ja liigendus. Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala suurus täpsustatakse tulenevalt ehitiste ja rajatiste iseloomust ja konkreetsetest vajadustest. Üldjuhul puhkeotstarbeliste rajatiste väljaarendamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine vajalik.

4.11 Kaitsehaljastuse maa-ala (HK)

Kaitsehaljastuse maa-ala on eriomase koosseisu ja struktuuriga metsaala või kõrghaljastusega maariba, mille eesmärk on kaitsta külgnevaid alasid kahjuliku keskkonnamõju eest, nagu näiteks tööstuslikust tootmisest või transpordist tekkivate negatiivsete mõjude (tolm, müra, lõhn, vibratsioon jms) leevendamine või vältimine.

Kaitsehaljastuse maa-ala ei hoonestata. Kaitsehaljastuse funktsionaalsuse säilitamise eesmärgil tuleks vältida nende läbilõikamist teedega.

Kaitsehaljastuse funktsiooni täidavad ka teede ja raudtee äärsetel aladel kasvav puittaimestik ja metsatukad, mille säilitamine on oluline maantee- ja raudteeliiklusest tuleneva müra summutamise eesmärgil.

4.12 Aiandusmaa ala (AP)

Aiandusmaa on maa-ala, mis on ette nähtud põllumajandussaaduste oma tarbeks kasvatamiseks. Ühtlasi on aiandusmaa kasutuses puhkeotstarbeliselt ja rohealadena.

Aiandusmaad kavandatakse üksnes taimekasvatuseks eesmärgil kasutamiseks linnavalitsuse poolt kehtestatud kasutuskorra kohaselt.



4.13 Teemaa ala ning liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa-ala (LT/LE)

4.13.1 Tänavavõrk ning liikluskorralduse üldised põhimõtted

Olemasolev tänavavõrk linnas on suhteliselt hästi väljaarenenud ning tagab üldjuhul sujuva ühenduse erinevate asumite ja sihtpunktide vahel.

Kiviõli linna tänavad liigitatakse põhi-, jaotus- ja kõrvaltänavateks.

Põhitänavateks linnas on:

- Vabaduse pst
- Viru
- Keskpuiestee
- Sonda tee (riigimaantee 17120 Sämi-Sonda-Kiviõli)
- Maidla tee (riigimaantee 13124 Kiviõli-Maidla)
- Ivala tee (riigimaantee 13103 Lügänu-Oandu-Tudu)

Põhitänavad võimaldavad liiklemist linna eri osade vahel ning teenindavad keskusesse suunduvat liiklust. Neil võib esineda ka kaug-, läbiv- ja sisenevliiklus.

Jaotustänavateks on:

- Lepa tee
- Küttejõu
- Jaama
- Säde
- Pargi
- Soo

Jaotustänavad võimaldavad asumite sisest liiklust ja juurdepääse põhitänavatele.

Ülejäänud tänavavõrk liigitatakse kõrvaltänavateks (elamuala sisesed mitteasmased tänavad, mis võivad olla ühenduses jaotustänavaga) ja/või juurdepääsudeks.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted:

1. elamu- ja ettevõtlusalade sisene tänavavõrk koos jalg- ja jalgrattateedega lahendatakse detailplaneeringuga tulenevalt krundijaotusest. Kruntimisel moodustatakse eraldi tänava maa krunt, mis antakse tasuta üle linnale;
2. kavandatav tänavavõrk peab tagama mootorsõidukite, kergliiklejate ja jalgratturite ohutuse ja mugavuse, võimaldama tehnovõrkude paigaldamist (kui vajadus peaks tekkima) ning juurdepääsu eriotstarbelistele sõidukitele;
3. elamuala sisestel tänavatel (kõrvaltänavad) näha ette liiklust rahustavad meetmed. Sirge lõigu pikkus ei tohiks ületada 40-80 meetrit, tänava üldlaius 10-14 meetrit;
4. tänavavõrk peab moodustama ühendatud võrgustiku, umbtee korral peab tee lõpus olema ümberpööramise võimalus;
5. kõikidele tänavatele tuleb ette näha liikumisvõimalus kergliiklejale;
6. võimalusel suunata tootmisettevõtteid teenindav rasketransport ja ohtlikud veosed riigimaanteedele linnakeskust ja linna põhitänavaid läbimata;



7. ohutuse tagamiseks kaaluda infrastruktuuri valdajal tunneli rajamise vajalikkust ja võimalikkust Vabaduse tn ja Maidla tee raudteest ülesõidu kohal, millega lahendatakse ka kergliiklejate ohutu ülepääs raudteest.

4.13.2 Teemaa

Teemaa on maantee, puiestee, tänav, kohalik tee või muu liikluseks kavandatud rajatis koos seda moodustavate sõidu- ja kõnniteede, teepeenarde ning haljas- või muude eraldusribadega.

Tänavavõrgu planeerimisel arvestatakse standardiga EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

Üldplaneeringuga kavandatakse täiendavalt jaotustänavatena Soo tänava pikendus Vabaduse puiesteeni ja Liiva tänava pikendus Küttejõu tänavani ning kõrvaltänavana Võsa tänava ning Kuuse ja Papli tänavate vaheline ühendustee. Kavandatud teedevõrk aitab kaasa teedevõrgu ühendatud võrgustiku kujundamisele, juurdepääsuvõimaluste parandamisele, läbitavate vahemaade vähendamisele ning umbtee likvideerimisele.

4.13.3 Jalg- ja jalgrattateed

Jalg- ja jalgrattateed on liiklusseaduse mõistes kas jalgteed, jalgrattateed või jalgratta- ja jalgtee, mis on riigi või kohaliku maantee ääres autoliiklusest eraldatud ja/või omaette paiknev tee.

Jalg- ja jalgrattateed on valdavalt kõvakattega teed, mis võimaldavad kergliiklejal ohutumalt liigelda.

Jalg- ja jalgrattateede kavandamisel on lähtutud linna katva tervikliku ja ühendava jalg- ja jalgrattateede võrgustiku kujundamise põhimõtetest, kus olemasolevad ja perspektiivsed jalg- ja jalgrattateed tagavad kergliiklejale mugavama ja ohutuma liikumisvõimaluse sihtpunktide ja erinevate asumite vahel. Jalg- ja jalgrattateede kaudu seotakse elamud ühiskondlike hoonete, puhkealade ning olemasolevate ja loodavate töökohtadega. Kiviõli linn oma suurusest ja kompaktsusest tulenevalt on sobilik jalgsi või rattaga läbimiseks, mis võimaldab kergliiklejal liiklemist suunal kodu – lasteaed – kool – kauplus – teenindus – töökoht - kodu või liiklemist vabal ajal.

Üldplaneering määrab jalg- ja jalgrattateede orienteeruvad asukohad kergliiklejate liikumissuundi arvestades, nende täpne paiknemine, iseloom ja laius määratakse hiljem liigilt täpsema planeeringu või projektiga.

4.13.4 Parklad ja parkimiskorraldus

Üldplaneeringu maakasutusplaanil on näidatud suuremate parkimisalade paiknemine.



Parkimise korraldamisel lähtutakse parkimisalade ristkasutuse põhimõttest. Päevasel ajal on alad kasutuses teenuste tarbijate poolt, öhtul ja öösel elanike poolt.

Elamualadel lahendatakse parkimine valdavalt omal krundil. Väikeelamute piirkonnas on erandina lubatud parkimine tänaval, kui seal on vaba ruumi ja pargitud sõiduk ei halvenda muud liiklust.

Tootmis- ja ärimaadel lahendada parkimine omal krundil vastavalt parkimismääradele.

Suuremate parkimisalade puhul tuleb järgida järgmisi põhimõtteid⁴:

1. parklad liigendada haljasribadega ja varju andvate puudega. Soovitatavalt võiks üle 20-kohalises autoparklas olla üks puu iga 10 parkimiskoha kohta. Puude kasvu soodustamiseks rajada parklates vähemalt 2,5m laiused eraldusribad, kus spetsiaalset kasvumulda on vähemalt 90 cm sügavuselt. Parklate haljastuseks sobivad soolatamisele vastupidavad liigid ja sordid. Parklates ja ristmikel ei tohi nähtavuse huvides põõsaste kõrgus ületada 0,5m. Põõsad tuleb sõidutee servast istutada vähemalt 0,7m kaugusele, et talvised lumevallid neid ei kahjustaks, autoparklates vähemalt 1m kaugusele;
2. kujunduslikul ja mürakaitse eesmärgil tuleks elamualal asuvad parklad liigendada vähemalt 1,5m laiuste ja kõrguste põõsastatud eraldusribadega;
3. vähem koormatud parklad tuleb katta vett läbi laskva sillutisega;
4. suuremate parkimisalade puhul rakendada ühesuunalist liiklemist ridade vahel, nurga all parkimist ja osadeks jaotatud parkimist;
5. avalike ning olulisi teenuseid pakkuvate hoonete puhul paigutada suurem osa parkimiskohtadest üldjuhul hoone külgedele või taha, mis loob kergliiklejasõbraliku linnaruumi, kus jalakäija/rattur pääseb vahetult ligi olulistele hoonetele, läbimata selleks parkimisalasid;
6. arvestada jalgratta kasutajate hulga suurenemisega ning rajada jalgrattaparklad üldkasutatavate alade ja objektide juurde (poed, bussijaam, raamatukogu, koolid, valitsusasutused, rahvamaja jne). Jalgrattaparklad rajatakse põhimõttel, et need on kasutajale lihtsasti ligipääsetavad ja mugav kasutada.

4.13.5 Tänavamaa haljastus

Linnakeskkonna kujundajana omab olulist tähtsust tänavahaljastus, kuna haljastus toimib piirkonda kaunistava tegurina, millel on maastikuarhitektuurne ja esteetiline efekt ning rahustav mõju. Samuti toimib haljastus müra summutusefektiivsena ning vähendab õhusaastet.

Tänavamaa haljastuse lahendamisel tuleb järgida järgmiseid põhimõtteid:

1. olemasolevad puudealleeid säilitatakse kui linnakeskkonna ilmestajad;
2. maantee- ja raudteeliiklusest tuleneva müra summutamiseks säilitada teede ja raudtee äärsetel aladel kasvav puittaimestik ning tekitada sõidutee-äärne mitmeastmeline kulissihaljastus – madalamad taimed istutada sõiduteele lähemale;

⁴ „Linnahaljastus“. K.Tuul, Tallinn 2006



3. rahustatud liikluse alal kasutada haljastust liikluse kiiruse ja trajektoori mõjutajana – kergliikluse kaitseks rajada haljastus eraldusribale;
4. võimalike allergiaprobleemide ning kevad-suvel õhus ringi lendava nn paplivi (viljad) vältimiseks tuleb haljastamisel kasutada vaid isaseid puid. Juba olemas olevatest puudest tulenevad probleemid lahendada ajapikku, vananenud puid uute vastu välja vahetades.

4.14 Riigikaitsemaa ala (RR)

Riigikaitsemaa on päästeteenistuse otstarbel ettenähtud maa-ala, kuhu võib rajada päästeteenistuse- ja korrakaitseehitisi.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks riigikaitsemaa alal	
Minimaalne krundi suurus	Määratakse detailplaneeringuga.
Kõrvalotstarve	Puudub.
Parkimine	Lahendada omal krundil vastavalt parkimishormidele.

4.15 Looduslik haljasmaa/väheväärtuslik põllumajandusmaa ning metsaga kaetud alad (HL/MP/MM)

Looduslik haljasmaa/väheväärtuslik põllumajandusmaa on kas looduslik rohumaa, kus inimtegevuse mõju on vähene või madala mullaviljakusega põllumaa, mille säilitamine põllumajanduslikul eesmärgil ei ole esmatähtis.

Loodusliku haljasmaa/väheväärtusliku põllumajandusmaa arendamisel kehtivad järgmised üldpõhimõtted ja tingimused:

1. maa-alade metsastamise soovi korral tuleb tegevus kooskõlastada linnaga;
2. põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad tuleb üldjuhul säilitada, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis. Samuti täidab mets teede ja raudtee äärsetel aladel kaitsehaljastuse eesmärgi.

4.16 Raudteemaa ala (RL) ja raudteetransport

Kiviõli linna läbib lääne-ida suunaline Tallinn-Narva raudtee ning linna territooriumil asub reisijaid teenindav Kiviõli jaam.

Perspektiivis on teise raudtee peatee ehitamine olemasolevast peateest paremale (vaadates kilomeetrite kasvu suunas), 4,5 m kaugusele olemasoleva raudtee pikiteljest. Raudteemaa juhtotstarbega maa täiendav kavandamine üldplaneeringuga ei ole vajalik, kuna olemasolev maaressurss on selleks piisav.



Reisijate paremaks teenindamiseks on Kiviõli jaam (reisijate ooteplatvormi) rajatud uues asukohas, Jaama tn ja Maidla tee ristmiku piirkonnas olemasolevast peateest vasakule. Jaama vahetusse lähedusse rajatakse parkimiskohad seitsme mootorsõiduki tarbeks. Üldplaneeringuga kavandatakse mootorsõiduki- ja jalgrattaparkla rajamist Kiviõli-Maidla tee ristmiku piirkonda, mis toimib nn „Pargi-ja-reisi“ süsteemi osana ja võimaldab liikumisviiside sujuvat vahetust. Jaama uus asukoht koos parkimisvõimalusega aitab parandada raudteetranspordi kättesaadavust ja tõstab raudteeliikluse mugavust.

Linna läbiv raudtee on oluline ohuallikas, kuna linna territooriumit läbivad kaubarongid, sh ohtlikud veosed. Tõenäoliselt perspektiivis raudteetransport intensiivistub. Ohutu raudteeliikumise tagamiseks tuleb raudteeinfrastruktuuri valdajal tagada raudteeinfrastruktuuri korrashoid. Ohutuse tagamiseks näeb üldplaneering ette tunneli rajamise Vabaduse tn ja Maidla tee raudteest ülesõidu kohal, millega lahendatakse ka kergliiklejate ohutu ja eritasandiline ülepääs raudteest.

Olulisemaks raudteeliiklusega kaasneda võivaks negatiivseks keskkonnamõjukuks on müra ja vibratsioon. Võimalike negatiivsete mõjude leevendamiseks näeb üldplaneering ette raudteeäärse kõrghaljastuse säilitamist ja/või rajamist ning vajadusel müratõkkeseinte paigaldamist. Eluhoonete rajamisel ja rekonstrueerimisel on soovitatav kasutada müra isoleerivaid aknaid.

4.17 Garaažide maa-ala (LG)

Garaaž on ehitis või ruum mootorsõidukite hoidmiseks, jooksvaks remondiks ja hoolduseks.

Seni kasutusel olevad garaažid Lepa tee ja Pargi tn piirkonnas säilitavad oma senise funktsiooni. Kaldas tn piirkonna garaažid võivad perspektiivis olla kasutusel kas tootmismaana või garaažidena.

Omanik või garaaži kasutaja tagab krundil heakorra.

4.18 Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)

Jäätmekäitluse maa-ala käesoleva üldplaneeringu mõistes on jäätmeheidla maa linna loodeosas ning üldplaneeringuga täiendavalt kavandatud tava- ja ohtlike jäätmete käitluse maa.

Üldplaneeringu koostamise protsessi raames on olulise ruumilise mõjuga objekti asukoha valiku tulemusena leitud asukoht jäätmete taaskasutuskeskuse rajamiseks Turu 5 ja Turu 5a kinnistutel. Jäätmete taaskasutuskeskuse kui olulise ruumilise mõjuga objekti asukoha valik on esitatud KSH aruande lisade peatükis Lisa 2.



Jäätmete taaskasutuskeskuse rajamisel kehtivad järgmised üldpõhimõtted ja tingimused:

1. lubatud on tava- ja ohtlike jäätmete käitlemine (vaheladustamine, ümberpakkimine, sorteerimine, taaskasutamine ja kõrvaldamine) vastavalt jäätmetoas toodule;
2. jäätmete käitlemisel arvestatakse kehtivate keskkonnanõuetega (pinnase puhastamisel tagatakse nõrgvee kogumine ja juhtimine puhastisse, müra ei tohi ületada normtasemeid jne);
3. juurdepääsuks maa-alale kasutada Jaama tn ning Sämi-Sonda-Kiviõli teed.

4.19 Tehnoehitise maa-ala (OT)

Maa-ala inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri rajamiseks - hooned ja rajatised reovee kogumiseks ja puhastamiseks.

Keskkonnakaitse eesmärgil (põhja- ja pinnavee, veekogude ja pinnase kaitseks võimaliku reostuse eest) tagatakse reovee kogumine kanalisatsiooni või kogumiskaevude abil.

4.20 Maardlad ja altkaevandatud alad

Mäetööstusmaa juhtotstarbega maad käesoleva üldplaneeringuga ei määrata.

Linna territooriumile jääb keskkonnaregistri maardlate nimistus olev üleriigilise tähtsusega Eesti põlevkivimaardla Põhja-Kiviõli uuringuvälja maardlaosa.

Linna territooriumile ulatuvad altkaevandatud alad, kus kaevandamise tehnoloogiatest on kasutatud kamberkaevandamist ja käsilaavaga kaevandamist. Valdav osa altkaevandatud aladest on kamberkaevandatud, üksnes edelatiip on kaevandatud käsilaavaga (vt Maakasutusplaan).

Käsilaavaga kaevandatud aladel peaksid maapinna vajumised olema valdavalt toimunud kaevandamise lõppemise ajaks.

Kõige raskemini ennustatavad on maapinna muutused kamberkaevandatud aladel, kus maapind võib olla nn kvaasistabiilne ja maapinna vajumised võivad toimida veel aastate jooksul peale kaevanduse sulgemist⁵. Oluline on seejuures teada kaevandamise sügavust – probleeme esineb eelkõige aladel, kus kamberkaevandamise meetodil on kaevandatud sügavamalt kui 35 meetrit⁶. Varisemisohlike alade paiknemine ei ole teada. Ehitussoovi korral altkaevandatud aladele tuleb välja selgitada varisemisohlike alade ning tühikute ja tervikute paiknemine.

Kuna planeeringuala kattub altkaevandatud alaga ning on posttehnoloogilise mõju⁷ piirkonnas, kus potentsiaalselt ebapüsivate alade stabiilsus pinnase

⁵ „Keskkond ja põlevkivi kaevandamine Kirde-Eestis“, toim. V. Liblik ja J.-M. Punning, Tallinna Ülikooli Ökoloogia Instituudi publikatsioonid 9/2005

⁶ „Altkaevandatud alade püsivusarvutused üld- ja detailplaneeringu staadiumis“, V. Karu, Keskkonnatehnika nr 4/2005

⁷ Mäetööstuse tegevuse võimalikud järelmõjud ja nende tekkemehhanismid



niiskustingimuste ja maapinnale mõjuvate koormuste koosmõjul võib muutuda, siis altkaevandatud alade ehitamisel tuleb arvestada, et ehitised ja rajatised peab projekteerima vajalike kaitsemeetmetega, mis välistaksid mäetööde võimaliku jääkmõju objektidele ning hoiaksid ära ehituskonstruksioonide purunemise maapinna võimaliku varisemise, vajumise või nihkumise tagajärjel.

Üldplaneering altkaevandatud aladele otseselt ehitustegevust ei kavanda. Samas võimaldab üldplaneering väljakujunenud asumite tihendamist, sh kõrvalhoonete rajamist ka Kuuse tn piirkonnas, mis asub osaliselt altkaevandatud alal.

Alade, mis kattuvad maardlaga, kuid mida ei ole maavara väljamise (mäetööstusmaa) eesmärgil seni kasutusse võetud ning mida ei ole käesolevas üldplaneeringus käsitletud kaevandamiseks perspektiivsetena, määratlemine mäetööstusmaana on võimalik pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel.



5 Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimused

Miljöö on nii materiaalne kui tunnetatav keskkond, ümbrus⁸. Miljööväärtuslike hoonestusaladena käsitletakse linnaruumi elemente ja nende kooslusi, mis loovad eripärase, tervikliku ja harmoonilise üldpildi.

Üldplaneeringuga määratakse miljööväärtuslikud hoonestusalad lähtuvalt olemasolevatest väärtustest. Linnaehituslikku miljööd kujundavad ajastutruu (Kiviõli puhul eelkõige stalinistliku perioodi ehk 1950-1960ndate aastate) arhitektuur ja hoonestuspõhimõtted, haljastus, tänavavõrk ja/või krundijaotus, krundipiirded ja väikevormid ning muud tajutavad elemendid.

Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja objektid:

- 1.ala.** Keskpuiestee, Uue ja Soo tänava vaheline hoonestusala;
- 2.ala.** Kaevurite, Põllu, Piiri tänava vaheline hoonestusala;
- 3.ala.** Alutaguse, Õpetajate ja Laste tänava vaheline hoonestusala;
- 4.ala.** Jaama ning Sireli, Saare ja Kuuse tänavatega piiritletud hoonestusala;
- 5. ala.** Kuuse, Saare, Ehitajate tänavate vaheline hoonestusala;
- 6.ala.** Heina, Säde, Sõnajala ja Õie tänavate piirkonna hoonestusala;
- 7.ala.** Vabaduse pst kortermajad ja büroohooned;
- 8.ala.** Küttejõu asum.

Aladele on seatud üldtingimused, mis kehtivad kõigi määratud alade osas ning täpsemad kaitse- ja kasutustingimused konkreetsete alade lõikes. Tingimustest tuleb lähtuda olemasolevate ehitiste hooldamisel, rekonstrueerimisel ja laiendamisel ning samuti uusehitiste püstitamisel.

Üldised tingimused

1. miljööväärtuslikel aladel toimub uusehitiste (v.a elamute kõrvalhooned) rajamine vastavalt detailplaneeringutele;
2. juurdeehitused olemasolevatele hoonetele on üldiselt lubatud 33% olemasoleva hoone kubatuurist;
3. uushoonestus peab arvestama ja väärtustama nii oma mahult kui arhitektuuriselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda. Säilitada tuleb ajalooline kinnistustruktuur, arvestada samas tänavaseinas või vastasküljel olevat hoonestuslaadi, s.t hoonete ehitusjoont, mahtu, ehitusalust pinda, katusekuju, sokli ja räästa ning harja kõrgust. Tuleb leida miljөөsse sobivaid ehitusmahtusid ja tasakaalustavaid üleminekuid erineva mastaabiga hoonestuse vahel. Vältida lähestikku asuvate hoonete suuri mahulisi erinevusi;
4. säilitada tuleb olemasolev tänavate struktuur ja väljakujunenud vaatekoridorid;
5. säilitada tuleb olemasolev väärtuslik haljastus, mida tuleb kujundada vastavalt linna haljastuskavale;
6. krundipiirete kõrgus on 1,2 m, soovituslik on kasutada võrkpiiret kombinatsioonis elavpiirdega või läbinähtavat lattiipiiret;
7. kortermajadel säilitada iseloomulikud dekoorelemendid;

⁸ "Miljööväärtused linnas" L. Hansar., Keskkonnaministeerium 2004



8. akende vahetamisel peab klaasijaotus olema vähemalt hoone lõikes ühtne. Soovitatav on algupärane lahendus. Vältida jaotusteta aknapindu, klaaside jaotusruudud võib klaasile kleepida;
9. hoonete fassaadide renoveerimisel koostada värvipass. Värvitoonide valikul lähtuda pastelsetest toonides vältides kontrastseid lahendusi;
10. hoonete välisviimistluses vältida imiteerivaid materjale (plekist ja plastikust välisvoodrit, plastikaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga- ja profileeritud katuseplekki, profiilplekki) ning ümarpalki;
11. katusekattematerjalidena on lubatud kasutada plekki, eterniiti, katusekivi, sindlit.

Täpsemad tingimused piirkondade kaupa

1.ala. Keskpuiestee, Uue ja Soo tänavate vaheline hoonestusala



Iseloomulik hoonestustüüp ja muud elemendid: Esinduslikud kolmekorruselised kõrge viilkatusega stalinistlikud (ja ka hilisemast perioodist pärinevad) kortermajad. Hooned on rajatud 1950ndail aastail. Keskpuiesteel esimesel korrusel paiknevad äripinnad. Ühtlane üldstruktuur ja üldine ilme.

Kaitse- ja kasutustingimused:

1. soovitatav on hooned soojustada seest pool (ehitus-füüsikalistel põhjustel mitte enam kui 50mm kivivillaga). Soojustamisel väljastpoolt säilitada hoone üldine välisilme, tõstes aknad võimalusel fassaadi välispinna suhtes endisesse positsiooni;
2. varikatuste ja välistreppide kujundused ühtlustada;
3. juurdeehitused ei ole lubatud;
4. pööningud võib välja ehitada;
5. lubatud on katuseaknad.



2.ala. Kaevurite, Põllu, Piiri tänavate vaheline hoonestusala



Iseloomulik hoonestustüüp ja muud elemendid: 4 korteriga kõrge viiluga kohekorruuselised elamud. Säilinud on piirkonnale iseloomulik hoonete paigutus krundil: abihoone paikneb tänava ääres ja sellega risti.

Kaitse- ja kasutustingimused:

1. katuse kalde ja harja kõrguse muutmine ei ole lubatud;
2. elamuid võib soojustada väljastpoolt. Soojustamisel väljastpoolt säilitada hoone üldine välisilme, tõstes aknad võimalusel fassaadi välispinna suhtes endisesse positsiooni;
3. juurdeehitused ei ole lubatud;
4. krundil võib paikneda kuni 4 abihoonet kõrgusega kuni 5m;
5. hoonete asetus krundil säilitada.

3.ala. Alutaguse, Õpetajate ja Laste tänavate vaheline hoonestusala



Iseloomulik hoonestustüüp ja muud elemendid: kahekorruuselised 4 korteriga elamud, selgelt väljakujunenud hoonete paigutus krundil.

Kaitse- ja kasutustingimused:

1. katuse kalde ja harja kõrguse muutmine ei ole lubatud;
2. elamuid võib soojustada väljastpoolt. Soojustamisel väljastpoolt säilitada hoone üldine välisilme, tõstes aknad võimalusel fassaadi välispinna suhtes endisesse positsiooni;



3. juurdeehitused ei ole lubatud;
4. krundil võib paikneda kuni 4 abihoonet;
5. hoonete asetus krundil säilitada.

4.ala. Lepa, Sireli, Saare ja Kuuse tänavatega piiritletud hoonestusala



Iseloomulik hoonestustüüp ja muud elemendid: stalinistlikule perioodile iseloomulikud elumajad, selgelt väljakujunenud hoonete paigutus krundil.

Kaitse- ja kasutustingimused:

1. katuse kalde ja harja kõrguse muutmine ei ole lubatud;
2. soovitav on hooneid soojustada seest pool. Soojustamisel väljastpoolt säilitada hoone üldine välisilme, tõstes aknad võimalusel fassaadi välispinna suhtes endisesse positsiooni;
3. juurdeehitused ei ole lubatud;
4. krundil võib paikneda kuni 3 abihoonet;
5. hoonete asetus krundil säilitada.

5. ala. Kuuse, Saare ja Ehitajate tänavate vaheline hoonestusala



Iseloomulik hoonestustüüp ja muud elemendid: 1960ndatel (Niine ja Kruusa tänaval varem) rajatud üksikelamute asum, esineb ka hilistel viiekümnnendatel rajatud eramuid. Eramud on kahekorruselised, kõrge viilkatusega. Ala



iseloomustab ühtne ehitusjoon ja hoonete paigutus krundil, hoonemahud, katusekalded.

Kaitse- ja kasutustingimused:

1. katuse kalde ja harja kõrguse muutmine ei ole lubatud;
2. elamuid võib vajadusel soojustada väljastpoolt. Soojustamisel väljastpoolt säilitada hoone üldine välisilme, tõstes aknad võimalusel fassaadi välispinna suhtes endisesse positsiooni;
3. krundil võib paikneda kuni 2 abihoonet;
4. hoonete asetus krundil säilitada.

6.ala. Heina, Säde, Sõnajala ja Õie tänavate piirkonna hoonestusala



Iseloomulik hoonestustüüp ja muud elemendid: 1950ndatel rajatud üksikelamute asum, mida iseloomustavad ühtsed hoonemahud, eluhoonete paiknemine tänava ääres ja abihoonete paiknemine tagaõues, viljapuude olemasolu aedades. Eramud kahekorruselised, kõrge viilkatusega, ühtne katusekalle ja harjajoon; mõnedel hoonetel väljaehitatud vintskapid ja verandad.

Kaitse- ja kasutustingimused:

1. katuse kalde ja harja kõrguse muutmine ei ole lubatud;
2. elamuid võib vajadusel soojustada väljastpoolt. Soojustamisel väljastpoolt säilitada hoone üldine välisilme, tõstes aknad võimalusel fassaadi välispinna suhtes endisesse positsiooni;
3. juurdeehitused on lubatud 33 % olemasoleva elamu mahust, eelistatud on suuremate vintskappide väljaehitamine, mille katus jääb olemasoleva katuse harjast minimaalselt 30cm allapoole;
4. krundil võib paikneda kuni 2 abihoonet;
5. hoonete asetus krundil säilitada.

7.ala. Vabaduse pst kortermajad ja büroohooned

Iseloomulik hoonestustüüp ja muud elemendid: kahekorruselised stalinistlikud kortermajad, väljakujunenud elamute tänavaäärne paigutus.

Kaitse- ja kasutustingimused:

1. soovitav on hooneid soojustada seest poolt 50mm kivivillaga. Soojustamisel väljastpoolt säilitada hoone üldine välisilme, tõstes aknad võimalusel fassaadi välispinna suhtes endisesse positsiooni
2. juurdeehitused ei ole lubatud;
3. pööningud võib välja ehitada;
4. lubatud on katuseaknad.

8.ala. Küttejõu asum

Iseloomulik hoonestustüüp ja muud elemendid: 1930ndatel-50ndatel rajatud kahekorruselised kõrge viilkatusega ridamajad, osaliselt kasutuskõlbmatud, iseloomulik sisetänavate, haljastuse ja peenramaade struktuur.

Kaitse- ja kasutustingimused:

1. säilitada üldstruktuur ja võimalusel hoonestus;
2. uusehitised peavad jälgima väljakujunenud tänavavõrku, hoonete paigutust, hoonemahte ja hoonestuslaadi.



Arhitektuurselt väärtust omavad hooned

Lisaks miljööväärtuslikele hoonestusaladele on planeeringuga määratletud väärtuslikud ehitised, mis on XX sajandi väärtusliku arhitektuuri kaardistamise ja analüüsi käigus arvele võetud kui arhitektuurset väärtust omavad hooned. Arhitektuurset väärtust omavate hoonetena märgitakse:

1. Kiviõli veetorn;
2. Kiviõli MPEÕ Jumalaema Kaitsmise kirik;
3. Kiviõli rahvamaja;
4. Kiviõli Keemiatööstuse tootmisterritooriumi lõunapiiril raudtee poolisel küljel paiknevad hooned ning territooriumil asuvad paekivihooned (vt alljärgnevaid fotosid).



Kiviõli Keemiatööstuse hoonetele iseloomulik hoonestustüüp ja muud elemendid: esimese Eesti Vabariigi aegsed põlevkivitööstushooned. Üks väheseis arhitektuuriliselt kujundatud tootmishoonete komplekse Eestis. Mitmetel hoonetel säilinud algne üldilme. Eripärane punastest tellistest välisviimistlus horisontaal- ja vertikaaljaotusega. Omamoodi Kiviõli sümbol.

Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud tootmismaa, mis säilitab ala sisulise olemuse. Tööstusala ei ole määratletud miljööväärtuslikuks alaks, et võimaldada tööstusala ja kasutatavate tehnoloogiate edasiarendamist ning ümberkorraldusi, mis on vajalik keskkonnamuutuste vähendamiseks ja keskkonnamuutuste tagamiseks.

Tootmis- ja arendustegevusel arvestada järgnevaga:

1. säilitada tootmishoonete algne välisilme - välisviimistlus (paekivi kombineeritud punase tellisega) ja nende fassaadidekoor (akendekoor, karniisid);



2. võimaldamaks ala vaatlemist lõunasuunast, tuleb hoonete ja Jaama tn vaheline ala hoida ehitistest vabana;
3. piirdeaia rajamisel tööstusala välispiirile (raudtee ja hoonete vahele), peab piirdeaed olema läbinähtav;
4. säilitada paekivihoonete välisilme ja fassaadidekoor.



6 Rohealad ja rohevõrgustik

Rohe- ja haljasalade osakaal Kiviõli linnas on märkimisväärselt suur, mis osaliselt on tingitud asumite kujunemisest ja paiknemisest. Valdava osa rohe- ja haljasaladest moodustavad metsaga kaetud alad ning Küttejõu põlevkivikaevanduse karjäär raudteest lõunapool. Küttejõu karjäär on määratud rohevõrgustiku alaks maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

Keslinna piirkonnas täidavad rohealade funktsiooni suuremad pargialad ning väiksemad elamuid ümbritsevad haljasalad ja muruplatsid.

Pargialad ning elamuid ümbritsevad haljasalad ja muruplatsid, mis on olulised säilitada rohe- ja haljasaladena kas rohelise üldilme säilitamise või puhke- ja vabaaja veetmise võimaldamiseks, on üldplaneeringuga määratud haljasala ja parkmetsa juhtotstarbega maaks. Haljasala ja parkmetsa maal on lubatud rajada sihtotstarbelisi rajatisi (nt kõlakoda), kergliiklusteid, mänguväljakuid ja spordiradasid, samuti paigaldada pinke, valgusteid, väikevorme. Hoonete rajamine üldjuhul on keelatud, välja arvatud nt kohviku rajamine vms.

Suuremad metsaga kaetud alad on määratletud rohevõrgustiku alana, kus kasvav väärtuslik puittaimestik säilitatakse, kuna mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides. Samuti täidab mets teede ja raudtee äärsetel aladel kaitsehaljastuse eesmärki. Rohevõrgustiku aladel ei kavandata uute kompaktsete asustusalade tekkimist.

Rohevõrgustiku ning haljasala- ja parkmetsa maa-alad ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja väljaandmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel. Maardlaga kattuvale alale on lubatud rajada ainult ajutise iseloomuga hooned.



7 Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste toimimist tagavad meetmed

7.1 Vee- ja reoveekanaliseerimisvõrk

Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise rajamise ja rekonstrueerimise aluseks on „Kiviõli linna ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava aastateks 2013-2025”. Samuti on arengukava aluseks sadeveekanaliseerimise rajamisel ja rekonstrueerimisel ning tuletõrjevee lahenduste määramisel.

Arengukava annab täpse ülevaate olemasolevast olukorrast ja edaspidistest tegevusplaanidest, seetõttu kajastatakse planeeringus üksnes üldiseid põhimõtteid ja tingimusi, mida peab arvestama veevarustuse ja reoveekäitluse lahendusi kavandades, sadeveesüsteemide toimimiseks ja piisaval hulgal tuletõrjevee tagamiseks.

Reoveekanaliseerimisvõrgu arendamine

Enamus Kiviõli linnast jääb kaitsmata põhjaveega alale, välja arvatud Graniidi tänava piirkond, kus põhjavesi on nõrgalt kaitstud.

Reoveekogumisala (kus on piisavalt elanikke või majandustegevust reovee kanalisatsiooniga kaudu reoveepuhastisse kogumiseks või suublasse juhtimiseks) on määratud ja kantud joonisele vastavalt keskkonnaministri käskkirjaga kinnitatud reovee kogumisala piirile.

Üldplaneeringuga on määratud ja kantud joonisele perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetav ala, mis ei ole määratud reoveekogumisalaks keskkonnaministri käskkirjaga, kuid mis kirjeldab piirkonda, kuhu linn planeerib ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustikud rajada tulevikus. Üldplaneeringuga on määratud perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavad alad keskkonnakaitse aspektist lähtuvalt. Lisaks asjaolule, et põhjavesi on kaitsmata või nõrgalt kaitstud, kavandatakse üldplaneeringuga täiendavalt elamumaad, mis loob eeldused elanike arvu suurenemisele.

Reoveekogumisalal ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal on ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni elamute kanaliseerimisele alternatiivseks lahenduseks kogumismahutite kasutamine või reovee puhastamine lokaalpuhastites. Heitvee pinnasesse immutamine on keelatud, kui reoveekogumisalal on põhjavee kaitseks ehitatud kanalisatsioon. Kanalisatsiooni puudumisel peavad reoveekogumisaladel reovee kogumiseks olema kogumiskaevud.

Väljaspool reoveekogumisala ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavat ala kasutatakse kogumiskaeve, heitvee pinnasesse immutamisel peab reovee enne immutamist⁹ vähemalt bioloogiliselt puhastama.

⁹ Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib pinnasesse immutada kuni 10 m³ vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas.



Perspektiivis ühiskanalisisatsiooniga kaetavast alast jääb välja Kiviõli Keemiatööstus OÜ territooriumi, mis omab linna kanalisatsioonisüsteemist lahus olevat kanalisatsioonitorustikku ning suunab reoveed otse Kiviõli-Püssi reoveekollektorisse. Kuna põhjavesi piirkonnas on kaitsmata, tuleb ka edaspidisel tootmistegevusel tagada reovete ärajuhtimine kanalisatsioonitorustiku kaudu.

Veevõrgu arendamine

Ühisveevärgiga on varustatud kogu linna territooriumi elamuala. Kõik uued veetarbijad tuleb liita ühisveevõrku ning olemasolevad amortiseerunud veetorustikud rekonstrueerida.

Keskkonnakaitse eesmärgil kehtivad järgmised üldpõhimõtted ja tingimused:

1. linna elanikele ja ettevõtetele kvaliteetse veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste osutamise eesmärgil tuleb vanad seadmed ja torustikud rekonstrueerida;
2. uued elamud ja üldkasutatavad hooned ning ettevõtted liidetakse ühisveevõrguga ning kanalisatsioonivõrguga reoveekogumisala ja perspektiivse ühiskanalisisatsiooniga kaetava ala piiridele vastavalt. Enne ühiskanalisisatsiooni väljaehitamist võib reovee kogumiseks kasutada kogumismahuteid;
3. lokaalsete lahenduste puhul tagada süsteemi lekkekindlus ning kogumismahutite korrapärane ja nõuetekohane tühjendamine;
4. reoveed transporditakse purgimissõlme;
5. kanalisatsioon ehitatakse lahkvoolsena, st eraldi sadevee ja reovee kanalisatsioon;
6. uue kaevu rajamisel ja kasutamisel tagada põhjavee kaitse reostuse eest ning kasutusest väljas olevad kaevud nõuetekohaselt tamponeerida.

Tuletõrje veevõtusüsteem

Tuletõrje veevarustus on lahendatud hüdrantide, Küttejõu piirkonnas Purtse jõe baasil. Lisaks on Küttejõu piirkonnas ka üks tuletõrje veevõtu hüdrant.

Kesklinna piirkonnas on veetorustik suures osas rekonstrueeritud ning koos rekonstrueerimistöödega paigaldati ka uued hüdrandid, mis tagab piisava veehulga tulekustutustööde läbiviimisel.

Küttejõu piirkonna kasutatakse tuletõrje veevõtukohana Purtse jõge. Selleks on ehitatud tuletõrje veevõtukoht, millest on vee kättesaamine tagatud igal aastaajal.

Väljaspool kesklinna piirkonda, kus veetorustikud on rekonstrueerimata, tuleb nende rekonstrueerimisel või rajamisel paigaldada nõuetele vastavad tuletõrjevee hüdrandid. Hetkel on vanemate veetorude läbimõõdud ja liitekohtade survetaluvus ebapiisav tulekustutusvee võtmiseks.

Uutel arendusaladel tuleb veehaarde projekteerimisel arvestada võimalusega tagada tuletõrje veevarustuse hüdrantide baasil. Ühendustorustike läbimõõt peab olema piisav rahuldamiseks veevajadust tulekahju korral. Veevõtukohad peavad võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu ning tagatud peab olema tuletõrjeauto ringipööramise võimalus.

7.2 Sadeveekanaliseerimine

Sadeveekanaliseerimisega on kaetud kesklinna piirkond (Viru, Keskpuiestee, Pargi, Kalevi, Soo, Metsa ja Aasa tänavatel ning Võidu ja Viru ühikute korterelamute piirkonnad). Sademeveed suunatakse torustike kaudu linnast ida poole lahtisesse kraavi, mis suubub Purtse jõkke.

Ülejäänud linna territooriumil sadeveekanaliseerimine puudub. Sademevesi immutatakse nendes piirkondades haljasaladel, seetõttu sademeveed valingvihma kestvuse ajal kanalisatsiooni ei jõua.

Sadevee ärajuhtimiseks ja valinguvee tulemusena uputuste vältimiseks:

1. arendatakse välja kogu linna sadeveesüsteemid;
2. tagatakse olemasolevate sadeveesüsteemide piisav hooldus (setetest puhastamine) või vajadusel need rekonstrueeritakse, tagades torustiku piisav läbilaskevõime ning piisaval hulgal restkaeve ja rentsleid;
3. tagatakse sadevee pindmise äravoolu reguleerimine. Sademevee ärajuhtimisega ilmnevad probleemid tekivad enamasti sillutatud hoonetusaladel, kus hoonete katuseveed on juhitud asfalteeritud aladele (hoovid, väljakud, teed), millelt äravool on takistatud (vertikaalplaneerimine puudulik, sademevee kogumissüsteemid puuduvad). Sademevee pindmise äravoolu ebapiisav reguleerimine põhjustab valinguvee esinemisel uputusi.

7.3 Kaugküttevõrk

Vastavalt kaugkütteseadusele määrab kohalik omavalitsus kaugküttepiirkonna üldplaneeringu alusel. Kaugküttepiirkond on maa-ala, millel asuvate tarbijapagaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus. Olemasoleva kaugküttepiirkonna piiride täpsustamist ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

Kaugküttepiirkonnas asuvate maa-aladele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

1. kaugküttepiirkonna määramisel tiheasustusega uusehitisteks planeeritaval maa-alal on võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kui kohaliku omavalitsuse volikogu ei näe ette teisiti¹⁰;
2. pereelamu maal lubatakse alternatiivsete küttelehenduste kasutamist;
3. isikud, kes kaugküttepiirkonna määramise ajal ei kasuta kaugkütet, ei ole kohustatud liituma võrguga;
4. soojakadude vältimiseks renoveeritakse olemasolevad soojatrassid, rakendada hoonete energiasäästumeetmeid (majade küttesüsteemide hüdrauliline tasakaalustamine, täisautomaatsete soojussõlmede paigaldamine, hoonete soojustamine).

Kiviõli linna soojamajanduse vajalikud investeeringud prioriteetide järgi on toodud dokumendis „Kiviõli linna soojamajanduse arengukava“ (2008).

¹⁰ Kaugkütteseadus



7.4 Ühistransport

Ühistranspordi liinivõrgu arendamine on oluline soodustamaks ühissõidukite eeliskasutamist sõiduautodega võrreldes, vähendades sellega transpordi negatiivset mõju keskkonnale ning aidates kaas liiklusõnnetuste ja liiklusohutlike olukordade ärahoidmisele.

Kiviõli linn on ühistranspordi liinivõrguga suhteliselt hästi kaetud ning ühissõiduki peatuste arv on piisav ja asukohad vastavad nõudlusele. Tagatud on ühendus suuremate linnadega, linnaelanike teenindab ka üks linnaliin. Täiendavate marsruutide ja peatuste määramiseks puudub vajadus.



8 Kaitse alla võetud alade ja objektide kaitsereežiimi täpsustamine, vajaduse korral ettepaneku tegemine kaitse alla võtmiseks

8.1 Kultuurimälestised

Mälestised näitavad piirkonna ja kultuurmaastiku ajaloolist mitmekesisust, mistõttu tuleb planeerimisel lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga.

Linnas on 4 muinsuskaitse all olevat kultuurimälestist:

1. ehitismälestiseks tunnistatud ja riikliku kaitse alla võetud 1936.-38. aastal ehitatud koolihoone (reg nr 13872) Vabaduse pst 6, kus hetkel tegutseb Kiviõli Kunstide Kool. Koolihoone seisukord rahuldav, katuse seisukord avariiline. Ümbrus hooldatud;
2. ajaloomälestistest asub Kiviõli linna territooriumil Teise maailmasõja terroriohvrite ühishaud (reg nr 39) Küttejõu karjääris. Juurdepääs mälestisele tagatud, ala hooldatud;
3. arheoloogiamälestistena kaks lohukivi (reg nr 8994 ja 8995) Irvallas tee ääres. Lohukivid on maastikus hästi märgatavad ja leitavad (ümber hooldatud põllud).

Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd laiusega 50 m mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistatud õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Mälestisi ümbritseva kaitsevööndi mõte on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas.

Kinnismälestiste kaitsevööndis on ilma Muinsuskaitseameti loata keelatud kõik mulla- ja ehitustööd ning puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

Kui mälestise või mälestise kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb projekteerimistingimused Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Tähistatud, kuid kaitse alla võtmata on mälestusristiga alus tuhamäe jalamil 1940.-45. aastatel langenutele ja metallplaadiga mälestuskivi Kiviõlis elanud Valgevene kirjanikule Janno Surõganile. Koostöös Sonda Vallavalitsusega tuleb korraldada kahe omavalitsuse piiril - raudtee ja Sämi – Sonda - Kiviõli maantee vahel asuva saksa sõjavangide kalmistu heakorrastamine ja hauakiviga tähistamine.



9 Keskkonnatingimused

9.1 Radoon

Keskkonnaministeeriumi andmetel võib kõrget radoonisisaldust leiduda pea kõikjal Eestis. Eesti Geoloogiakeskuse koostatud radooniriski kaardi põhjal on Kiviõli linnas radoonirisk kõrgem linna kaguosas, vähesel määral loodeosas. Muijal linnas on peamiselt madala radooniriskiga alad (vt skeem 5.4.3.1 KSH aruanne).

Radooniohu vältimiseks tuleb ehitustegevuse kavandamisel arvestada radooniohutu hoone projekteerimise nõuetega¹¹. Hoone projekteerimisel tuleb järgida, et pinnaseõhu sisenemisvõimalused hoonesse oleksid minimaalsed. Kui pinnase radoonisisalduse tase on kõrge või ülikõrge, tuleb radooni hoone sattumise vältimiseks kasutusele võtta radoonikindlad lahendused (alt ventileeritav betoonplaatpõrand, põrandaaluse sundventilatsioon vms).

9.2 Suurõnnetuse ohuga ettevõtted

Kiviõli linnas tegutsevad ettevõtted, mille tegevusega kaasneb oht suurõnnetuse toimumiseks - Kiviõli Keemiatööstuse OÜ ja ning VKG AS halduses olev Formaliinitootmise tsehh. Formaliinitootmise tsehhis praegusel hetkel tegevus seisab, kuid võimalused tootmise taaskäivitamiseks on olemas. Kuna ettevõtted asuvad kompaktsel linnaterritooriumil ning elamu- ja üldkasutatavate hoonetele suhteliselt läheda, võivad õnnetustega (põlengud) kaasneda rasked tagajärjed. Keemiatööstuse ettevõttes ei ulatu seadusandluses toodud parameetrite järgi ohuala küll ettevõtte territooriumilt välja, kuid ettevõtetes õnnetuse korral tekkivad keemiliste ainete põlemisgaasid on kahjuliku toimega ja mõjutavad inimeste tervist.

Regulaarselt tuleb Päästeametil koostöös Tehnilise Järelevalve Ametiga korraldada ettevõtetes kontrollkäike, kontrollida ettevõtete hädaolukorra lahendamise plaane ning nende paikapidavust.

Raskete tagajärgedega suurõnnetuste toimumist aitab ennetada ettevõtteid teenindava ohtlike veoste ja rasketranspordi suunamine otse riigimaanteedele linnakeskust ja linna põhitänavaid läbimata.

Tootmis- ja ärimaade edasisel planeerimisel võib planeerida täiendavate ohuallikate tekkimist, kuid sellega peab kaasnema riskianalüüsi läbi viimine ning vastavalt sellele ka ennetus- ja leevendusmeetmete kavandamine.

¹¹ Standart EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“; „Radooniohutu elamu“



10 Planeeringulahenduse elluviimisega kaasneda võivate mõjude leevendamise meetmed

Mõjude leevendamise eesmärk on vältida või vähendada võimalikku negatiivset mõju keskkonnale (inim- ja looduskeskkonnale). Planeeringu elluviimisega kaasneda võivate mõjude leevendavate meetmete väljatöötamine toimus kogu protsessi vältel keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi arvestades, mille tulemusena üldplaneeringuga maa- ja veealadele määratud üldiseid maakasutamise- ja ehitustingimusi käsitletakse leevendusmeetmetena.

Sobivaim leevendusmeede peaks olema majanduslikult teostatav ning parim võimalikest meetmetest. Sobiva leevendusmeetme valimine ei pruugi olla piisav, et tagada soovitud tulemust. Kindlustamaks meetmete korrektset rakendamist on lisaks targale planeerimisele vajalik edaspidine järelevalve.

Planeeringulahenduse elluviimise käigus on oluline järgida üldplaneeringuga sätestatud, seada konkreetsed ja tasakaalustatud arengut tagavad tingimused projekteerimistingimuste väljastamisel ja detailplaneeringute lähteülesannete koostamisel. Uute hoonete ehitamisel ja planeerimisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus (reoveepuhastus, küte, liikluslahendus vms). Tööstusliku iseloomuga tootmise arendamisel ja intensiivse liiklusega teelõikudega külgnevatel aladel tuleb ette näha roheliste puhvertsoonide rajamine/säilitamine, et leevendada tootmisest ja transpordist tulenevate võimalike negatiivsete mõjude kandumist elamu- ja ühiskondlike hoonete aladele ning puhkealadele.

Planeeringuga kavandatud tegevuste reaalse keskkonnamõju hindamiseks on vajalik perioodiliselt läbi viia keskkonnakomponentide kvaliteedi seire. Seiremeetmete rakendamiseks vajalike kulutuste vähendamiseks on otstarbekas rakendatavad seireprogrammid siduda juba toimiva riikliku seireprogrammiga. Kogutud seireandmed tuleb perioodiliselt koondada ning võrrelda neid varem kogutud andmetega. Kui seireandmete analüüsil ilmneb mõne keskkonnakomponendi kvaliteedi oluline halvenemine võrreldes eelnevate perioodidega, tuleb teostada täiendav kontroll ning rakendada meetmeid negatiivse mõju vältimiseks või leevendamiseks.

Looduskeskkonnakomponentide kvaliteedi hindamiseks on oluline läbi viia põhjavee-, õhu- ja pinnasekvaliteedi regulaarne seire. Ühisveevärgiks kasutatavate puurkaevude vee kvaliteedi seiret teostavad vee erikasutusluba omavad ettevõtted, välisõhku paisatavate emissioonide seiret teostavad välisõhu saasteluba või kompleksluba omavad ettevõtted vastavalt lubades sätestatud nõuetele. Oluline on jälgida olemasolevate rohealade säilimist ning puhkealade arendamist.

Linna üldiste ruumilise arengu suundade kaasajastamiseks on oluline üldplaneeringu ülevaatus seaduses sätestatud korras.

Et hinnata linna elanike rahulolu elukeskkonnaga on soovitatav teostada ka elukeskkonna kvaliteedi seiret. Viia läbi küsitlusi ja uuringuid, et teada saada elanike arvamust ja eelistusi linna arengu suhtes ning jälgida elanike juurde- või äravoolu linnast ja muutusi kinnisvara hindades.



Üldise ohutuse olukorda ning seadusandlusest tulenevatest nõuetest kinnipidamist jälgib kohaliku omavalitsuse territooriumil vastavalt hädaolukorra seadusele moodustatud kohaliku omavalitsuse kriisikomisjon.

11 Kuritegevusriskide ennetamine

Kuritegevuse ennetamisele aitab kaasa kvaliteetne elukeskkond, kus tekitab peremehetunne ja hooliv suhtumine ümbritsevasse. Üheks olulisemaks, samas ka kõige odavamaks, turvalisuse tõstmise viisiks on naabrivalve piirkondade loomine.

Turvalisuse tõstmisega tuleb arvestada juba detailplaneeringute koostamisel, selleks tuleks silmas pidada alljärgnevaid soovitusi:

1. jaotada piirkonna avalik ruum elanikele hästi jälgitavateks aladeks;
2. planeerida valgustus lisaks elamualadele ka parklates ja puhkealadel;
3. valgustada jalg- ja jalgrattateed;
4. ühiskondlike hoonete planeerimisel/renoveerimisel tagada territooriumi vaadeldavus.



12 Kiviõli linna üldplaneeringu elluviimine

12.1 Detailplaneeringute koostamise vajadus ja järjestus

Kiviõli linn on tiheasustusega ala. Tiheasustusalal on detailplaneeringu koostamise kohustus vastavalt planeerimisseaduses sätestatule.

Detailplaneeringu koostamine vastavalt planeerimisseaduse §3 lõikele 2 on kohustuslik:

1. korterelamute-, üldkasutatava hoone-, kaubandus-, teenindus-, majutus- ja büroohoone maa-ala ning tootmismaa ja jäätmekäitluse maa-ala juhtotstarbega maal;
2. keskuse maa-ala ja selle lähiala, hõlmates keskuse maad ümbritsevate äripindade ja õunapuuaiade pargiala maa-alad.

Üldplaneeringuga ei muudeta kehtivaid detailplaneeringuid. Alasid saab kasutada ja arendada vastavalt kehtestatud detailplaneeringutele.

12.2 Majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks

Üldplaneeringu elluviimine toimub linna eelarve vahenditest ning koostöös maa-alade arendajatega.

Vastavalt võimalusele koostatakse taotlusi täiendava rahastamise saamiseks riiklikest ja Euroopa Liidu vahenditest linna arengu seisukohalt oluliste objektide välja arendamiseks.

12.3 Maakasutuse kavandamine Kiviõli linna üldplaneeringus

Üldplaneeringu põhiülesanne on linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine, säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine ning maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine, lähtudes piirkonnale iseloomulike väärtuste säilitamise ja edasiarendamise vajadustest. Üldplaneeringuga määratakse maa-alade juhtotstarve. Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Näiteks kavandatakse üldplaneeringuga elumumaad, kuid elumumaaks määratud alale võib üldplaneeringu järgi planeerida ka ala teenindamiseks vajalikke kaubandus-teenindushooneid ning üldkasutatavaid hooneid, haljasalasid või mänguväljakuid. Käesoleva üldplaneeringu mõistes tähendab valdav otstarve, et hilisemal maakasutusel ja täpsemal planeerimisel (detailplaneeringu koostamisel) peab **vähemalt 55% maa-alast olema üldplaneeringus esitatud juhtotstarbega.**

