

# **Analüüs - Kuressaare linna, Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu (DP) kava mõju rohevõrgustiku toimivusele**

**Tellija:** Tradent Invest OÜ

**Teostaja:** Alkranel OÜ

**Projektijuht:** Elar Põldvere

**Tartu 2023**

**Publitseerimise üldised andmed:**

- Töö koostatud: 26.05.2023. a.
- Koostajad:
  - Elar Põldvere (Alkranel OÜ), projektijuht ja keskkonnaspetsialist (TÜ, keskkonnatehnoloogia PhD).
  - Kersti Kuum (Alkranel OÜ), keskkonnaspetsialist (TTÜ, keskkonnakorraldus ja puhtam tootmine MSc).
- Alkranel OÜ ([www.alkranel.ee](http://www.alkranel.ee)) - keskkonnaalased konsultatsioonid, aastast 1999.

## Sisukord

Sisukord.....	3
Sissejuhatus .....	4
1. Kavandatav tegevus - lühikirjeldus.....	5
2. Kavandatav tegevus – seostumine rohevõrgustiku toimivusega.....	8
Kokkuvõte .....	14
Kasutatud kirjandus .....	15

## Sissejuhatus

Käesoleva analüüsi eesmärk – hinnata Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 22 katastriüksuse (34801:005:0113, maatulundusmaa) kavandatavat krundistruktuuri (äri- ja laohooned), seondult rohevõrgustikuga, mis ulatub vastavale maaüksusele. Analüüsiga antakse hinnang rohevõrgustiku mõjutamise eeldustele või negatiivsete mõjueelduste puudumisele. Samuti pakutakse vajadusel välja meetmeid, tagamaks hoonestuse kavandamist viisil, mis ei seaks ohtu rohevõrgustikku ja selle efektiivset toimimist (st kavandatav ei tohi tekitada konflikte rohevõrgustikuga) või suurendaks rohevõrgustiku efektiivse toimimise eelduseid võrreldes analüüsitava lahendusega.

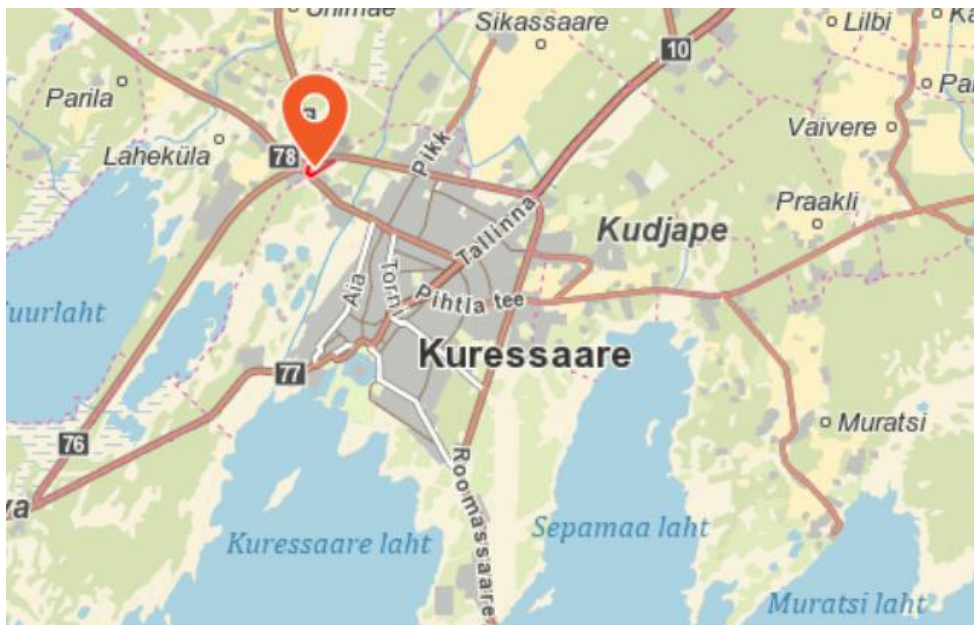
Analüüsi tellis Tradent Invest OÜ. Analüüsi aluseks on Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu (DP) eskiisi ilmestavad dokumendid (Kompro OÜ). Kihelkonna mnt 22 maaüksusele soovitakse määrata ehitusõigus äri- ja laohoonete püstitamiseks, lisaks katastriüksuse sihtotstarbe määramine, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine.

Planeeringuala kava suurus on ca 2,4 ha ning see hõlmab Kihelkonna mnt 22 katastriüksust (34801:005:0113) ja osaliselt Kihelkonna mnt L2 katastriüksust (34901:002:0136). Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi üldplaneeringu (ÜP, 2012) kohaselt paikneb Kihelkonna mnt 22 perspektiivse puhkeotstarbelisel alal, kus on lubatud sotsiaal- ja ärimaa sihtotstarbed ning rohevõrgustiku ala. Üldplaneeringu kitsenduste kaardi alusel jääb planeeringualale roheline võrgustiku ala. Lisaks piirneb planeeritav ala Saare maakonnaplaneeringuga 2030+ määratud roheline võrgustiku koridoriga. Käesolev dokument annabki ülevaate kavandatava planeeringu prognoositavast mõjust rohevõrgustikule ning esitatav hinnang on sisendiks kohalikule omavalitsusele edasiste otsuste langetamisele (mh planeerimise menetluse jätkamisele).

# 1. Kavandatav tegevus - lühikirjeldus

Kuressaare linna Kihelkonna mnt 22 katastriüksuse (34801:005:0113, maatulundusmaa) DP eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äri- ja laohoonete püstitamiseks ning liikluskorralduse põhimõtete määramine. Kihelkonna mnt 22 maaüksust ei jagata ja piire ei muudeta. Sihtotstarbeks määratakse ärimaa ja tootmismaa. Tegevusest on huvitatud Tradent Invest OÜ ning kavandatava osas on Kompro OÜ koostanud (2022 - ...) DP eskiisi ilmestavad dokumendid. Vastavates dokumentides esitatud infot kasutatakse ka käesoleva töö käigus.

Kihelkonna mnt 22 katastriüksus asub Kuressaare linna loodenurgas (joonis 1.1). Planeeringuala kava suurus on ca 2,4 ha ning see hõlmab Kihelkonna mnt 22 katastriüksust (34801:005:0113) ja osaliselt Kihelkonna mnt L2 katastriüksust (34901:002:0136). Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi üldplaneeringu (edaspidi ka ÜP või ühisüldplaneering, 2012) kohaselt paikneb Kihelkonna mnt 22 perspektiivse puhkeotstarbelisel alal, kus on lubatud sotsiaal- ja ärimaa sihtotstarbed ning rohevõrgustiku ala.



**Joonis 1.1** DP kava ala üldine asukoht. Alus: Maa-amet, 2023.

Planeeritav ala on valdavalt metsamaa kõlvikuga hoonestamata kinnistu. Maa-ala piirneb edelast Kuressaare-Kihelkonna-Veere tugimaanteeaga (tee nr 78), põhjast Kuressaare ringtee tugimaanteeaga (tee nr 76) ning selle ääres paikneva kergliiklusteega, loodest Kellamäe ringteega ja lõunast-idast loodusliku rohumaaga. Maaüksuse reljeef on tasane. Soovitava tegevuspaiga lähiumbruses paiknevad nii elamu-, äri-, maatulundus- kui ka üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistud (tabel 1.1 ja joonis 1.2).

**Tabel 1.1** Analüüsitava ala lähiumbruses paiknevad kinnistud. Alus: Maa-amet, 2023.

Kinnistu	Katastriüksus	Sihtotstarve
Ringtee L9	34801:005:0114	Transpordimaa 100%
76 Kuressaare ringtee	34801:005:0020	Transpordimaa 100%
Teedevahe	71401:001:2217	Maatulundusmaa 100%
Kihelkonna maantee L2	34901:002:0136	Transpordimaa 100%
Kihelkonna mnt 16	34901:002:0046	Elamumaa 100%
Kihelkonna mnt 20	34901:002:0143	Üldkasutatav maa 100%



**Joonis 1.2** Kavandatava lähipiirkonda jäävad kinnistud, DP ala (Kihelkonna mnt 22) helekollase piirjoonega. Alus: Maa-amet, 2023.

Piirkonnas ei ole väljakujunenud hoonestuslaadi, kavandatavad hooned paiknevad ülejäänud Kuressaare ringtee äärsetest äri- ja tootmishoonetest eemal. Planeeritav ala on sügis-talvisel-kevadisel ajal liigniiske ning ala on hetkel kaetud kõrghaljastusega – valdavalt lepad, kased jms (joonis 1.3).



**Joonis 1.3** Vaade planeeringualale (Foto: Alkranel OÜ, 07.04.2023).

Planeeringuga Kihelkonna mnt 22 maaüksust ei jagata ja piire ei muudeta. Sihtotstarbeks määratakse ärimaa ja tootmismaa. DP eskiis on toodud joonisel 1.4. Hoonete ning laohoone tarbeks lähtuti hoonestusalade määramisel Kuressaare rohestruktuuri analüüsis (AB Artes Terrae OÜ, 2017) toodud nõudest säilitada arendustegevusel mets minimaalselt 30 m ribana paralleelselt Ringtee kergliiklusteega ning välja kujunenud hoonestuse paigutusest Ringtee ääres. Puhvertsooni (30 m) hoonestust ei kavandata. Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Planeeringuga kavandatakse kuni kolme

kaubandushoone ja ühe laohoone rajamist. Ehitisealune pind kokku kuni 6000 m<sup>2</sup>. Planeeritavate hoonete suurim korruselisus- 2 korrust. Planeeritavale alale juurdepääsuks on kavandatud uus mahasõit Kuressaare - Kihelkonna - Veere tugimaanteelt. Krundi piirist hooneteni lahendatakse tee kulgemine arhitektuurse projekti käigus. Parkimine on ette nähtud kinnistu piires, selleks kavandatakse kinnistule nõuetekohane parkla.



**Joonis 1.4** Kihelkonna mnt 22 DP eskiis (Kompro OÜ, 2022 - ...).

## 2. Kavandatav tegevus – seostumine rohevõrgustiku toimivusega

Kihelkonna mnt 22 alal 21 812 m<sup>2</sup> on metsamaa ning 839 m<sup>2</sup> muu maa. Kinnistul ei paikne, mh Keskkonnaregistri (2023) andmetel, olulisi looduskaitseobjekte. Antud DP kavaga planeeritakse tegevust (sh hoonestus, transport jms, vt ptk 1) 12 160 m<sup>2</sup> suurusel alal ehk umbes 55% ulatuses. Hetkel teadaolevalt on maaüksusega seotud DP menetluses alal rohevõrgustikule jäetud kuni 70 m (maaüksuse kirde osas), millele lisandub siis 30 m hoonestamata haljasvöönd Ringtee kergliiklustee ääres (valdavalt maaüksuse põhjaküljel).

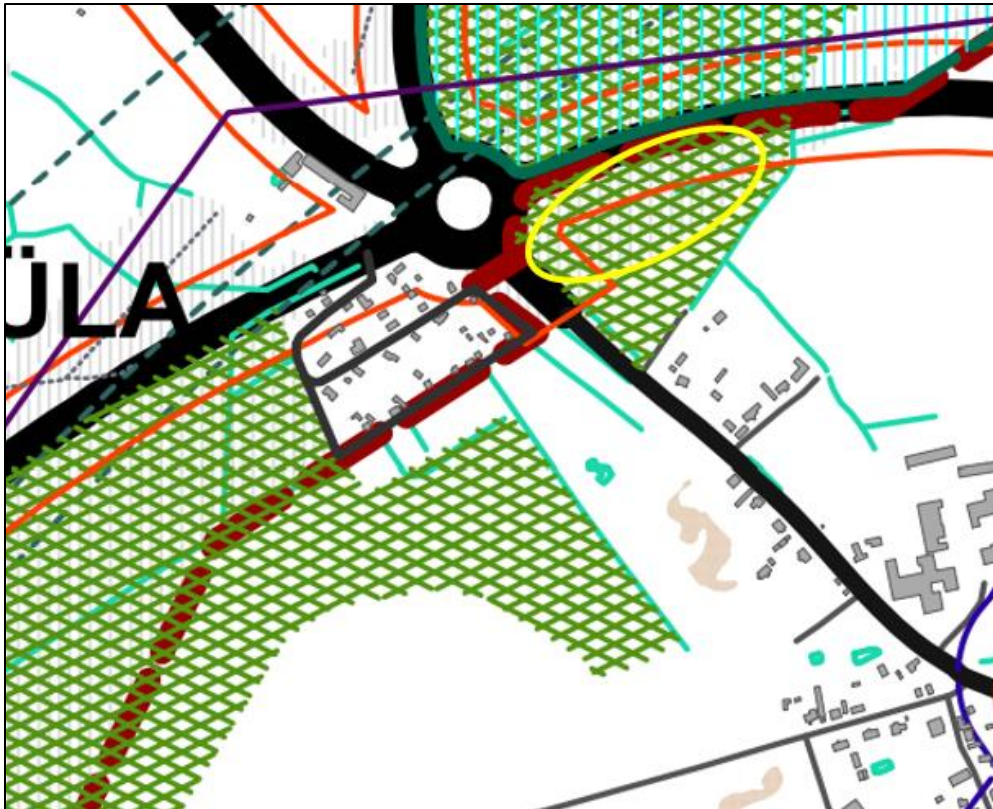
**Saare maakonnaplaneeringus 2030+ (2018)** on roheline võrgustik määratletud Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud 28.04.2008 korraldusega nr 474) järgselt. Käesolev DP ala piirneb rohelse võrgustiku koridoriga K8 (joonis 2.1).



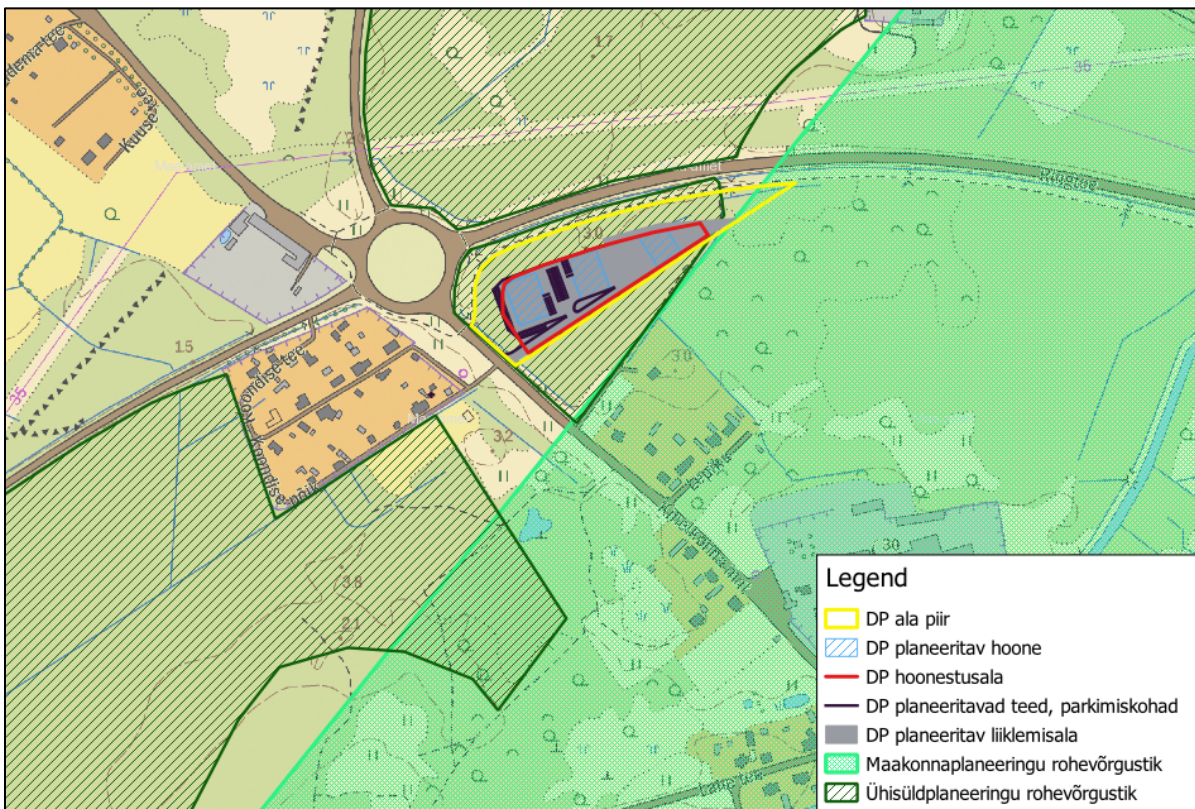
**Joonis 2.1** Saare maakonnaplaneeringu rohevõrgustik (Kallusgeo OÜ, 2018).

Kehtiva ühisüldplaneeringu alusel jääb planeeringuala rohelse võrgustiku alale (joonis 2.2), kus tuleks vältida uute ehitiste, sh ka infrastruktuuri ja teede rajamist. Samas on kehtiva dokumentatsiooni alusel analüüsis käsitletavale maa-alale lubatud ühe funktsioonina ka ärimaad, koos rohevõrgustikuga. Ühisüldplaneeringus ei ole määratletud rohelse võrgustiku alana planeeringualaga piirnevat Kihelkonna mnt 20 kinnistut, kuid antud kinnistu on märgitud rohevõrgustiku koridoriks maakonnaplaneeringus. Joonisel 2.3 on toodud ühisüldplaneeringu ja maakonnaplaneeringu rohelse võrgustiku paiknemise ühisosad.





**Joonis 2.2** Väljavõtte ühisüldplaneeringu piirangute kaardist, kus kavandatav planeeringuala tähistatud kollasega. Rohelise võrgustiku (märgitud rohelise viirutusega) osas ei ole täpsustatud tugiala vms funktsiooni (Kuressaare ja Kaarma vallavalitsus, 2012).



**Joonis 2.3** Ühisüldplaneeringu ja maakonnaplaneeringu rohevõrgustiku alade koondvaade planeeritaval alal. Alus: Maa-amet, 2023.

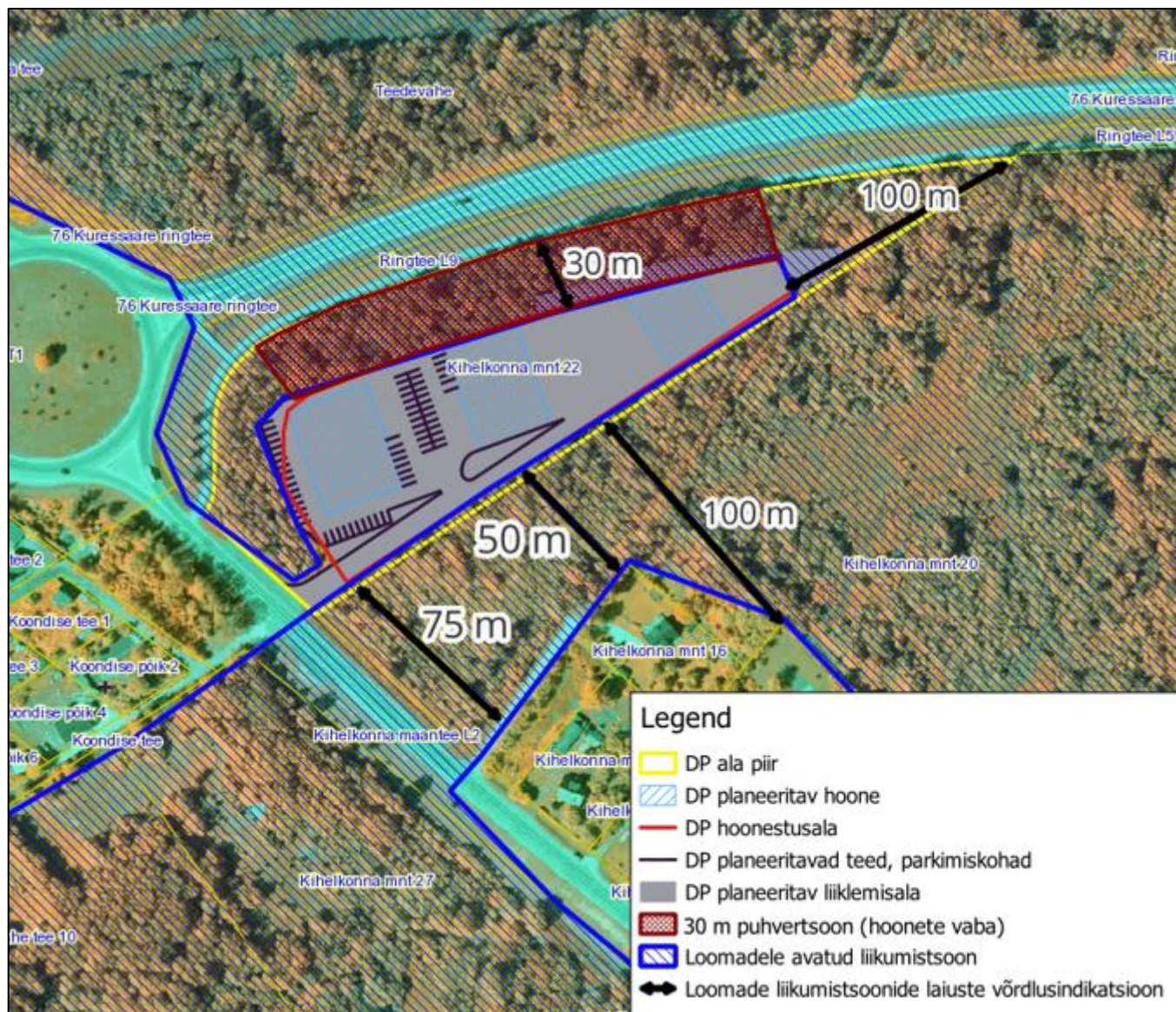
2017. aastal on AB Artes Terrae OÜ poolt koostatud Kuressaare rohestruktuuri analüüs, kus on välja toodud, et Kihelkonna maantee äärsed lehtpuuenamusega metsad on hetkesituatsioonis läbimatud (sh ka käesoleval hetkel tulenevalt Alkranel OÜ poolt 07.04.2023 toimunud planeeringuala külastusele). Analüüsi kohaselt on tulenevalt metsatüübist Kihelkonna mnt äärsed metsad olulised ringtee puhvrina ja rohestruktuuri tugialadena ning arendustegevusel pannakse ette säilitada mets minimaalselt 30 m ribana paralleelselt Ringtee kergliiklusteega. Ehitustegevusel säilitada võimalikult katkestuseta ka 60 m ribastruktuurid, mis ühenduvad naabruskonna metsaga. Antud planeeringu lahendusel on arvestatud, rohevõrgustiku toimimise võimaldamiseks, kergliiklustee äärse 30 m puhvertsooniga ning enamjaolt on tagatud ka 60 m ribastruktuur arendusalast lõunas (vt ka joonis 2.4).

Metsaloomade liikumine kinnistu lääneosas on eeldatavasi vähene, kuna on ümbritsetud tugimaanteed ja ringristmikuga. Antud rohevõrgustikualal liikumiseks kasutavad metsloomad pigem kinnistu idapoolset ala. Vastavalt „Rohevõrgustiku planeerimisjuhendile“ (OÜ Hendrikson & Ko, 2018) uuringute tulemuste ja Eesti ekspertide hinnangute põhjal võib väita, et väikeimetajatele ja mitte metsasisestele elupaikadele spetsialiseerunud liikidele suunatud koridoride puhul peaks piisama 100 m laiusest loodusliku taimestikuga alast, millest vähemalt 50 m laiune riba peab on katkematu. Antud RV koridori laiuse määratlus on kohane pigem hajaasustuses ehk asulavälistes olukordades.

Asulates on rohevõrgustiku tugialad väiksemad ja rohekoridorid kitsamad kui väljaspool asulaid. Asulates on tugialadeks üldkasutatavad haljasalad, kus on rajad ja teed inimeste liikumiseks (linnamets, pargid, rannaala jms), mis on ühendatud rohekoridoridega (Rohevõrgustiku planeerimisjuhend, 2018). Asulate ja linnade rohekoridoride laiust oleneb kindlast asukohast. Selleks, et kesklinna tänav toimiks asulas/linnas rohekoridorina, peab selle laius olema minimaalselt 20 meetrit. See sisaldab endas sõiduteed, kergliiklusteed või kõnniteed ja nendevahelist ohutusriba ning alleepuusid, millele on jäetud piisavalt kasvuruumi. (Tuul, 2011) Äärelinnas, kus kohalikud rohekoridorid liituvad maakondliku rohevõrgustikuga, võiksid allee-rohekoridorid olla märgatavalt laiemad kui linnasüdames. Kui kesklinnas liiguvad inimesed ja linnud, siis äärelinna laiemates rohekoridorides võivad liikuda ka pisemad metsloomad (Tuul, 2011).

Ökoloogiliselt toimivate rohekoridoride põhiomaduseks on liikide ja isendite liikumine: levik, füüsiline liikumine, füüsiline ja geneetiline infovahetus. Sõltuvalt kooslustest ja piirkondliku elustiku nõuetest levilale või kasvukohale, võivad nad toimida kui levilad/elupaigad, liikumistunnelid, barjäärid, varjumiskohad, leviku stardipakud või filtrid (näiteks osa isendeid liigub läbi, osa jääb peatuma). Et elustik koridori kasutada saaks peavad olema võtmeliikidele selles tagatud levimise/liikumise, toitumise-/ kasvutingimused. Kriitilise tähtsusega rohekoridoris on selle sidusus koridoris endas ja naaberaladega ning elu-/kasvutingimused mitmekesisele elustikule ehk parem kitsas koridor kui katkestatud koridor (Hellmund, P.C., Smith, D.S. 2006).

Linnasiseseid rohekoridore võib jaotada roheliseks koridoriks ehk eelkõige kergliiklusele (mootorsõidukite liiklusest eraldatud või jagatud haljastatud tänavad, metsarajad, puiesteed, haljastatud kergliiklusteed, kaldapealsed jne) ning ökoloogilisteks koridorideks (elusloodusele, nt jõeorud, ojakaldad, metsaribad, mitmerindelise haljastusega suuremad haljasalad jne; Benedict, A.M., McMahon, E.T. 2000). AB Artes Terrae on oma 2020 a töös „Põltsamaa rohestruktuuri analüüs“ välja toonud, et rohekoridorid toimiks efektiivselt ka ökoloogilise koridorina, kui nende laius on 30-60 m.

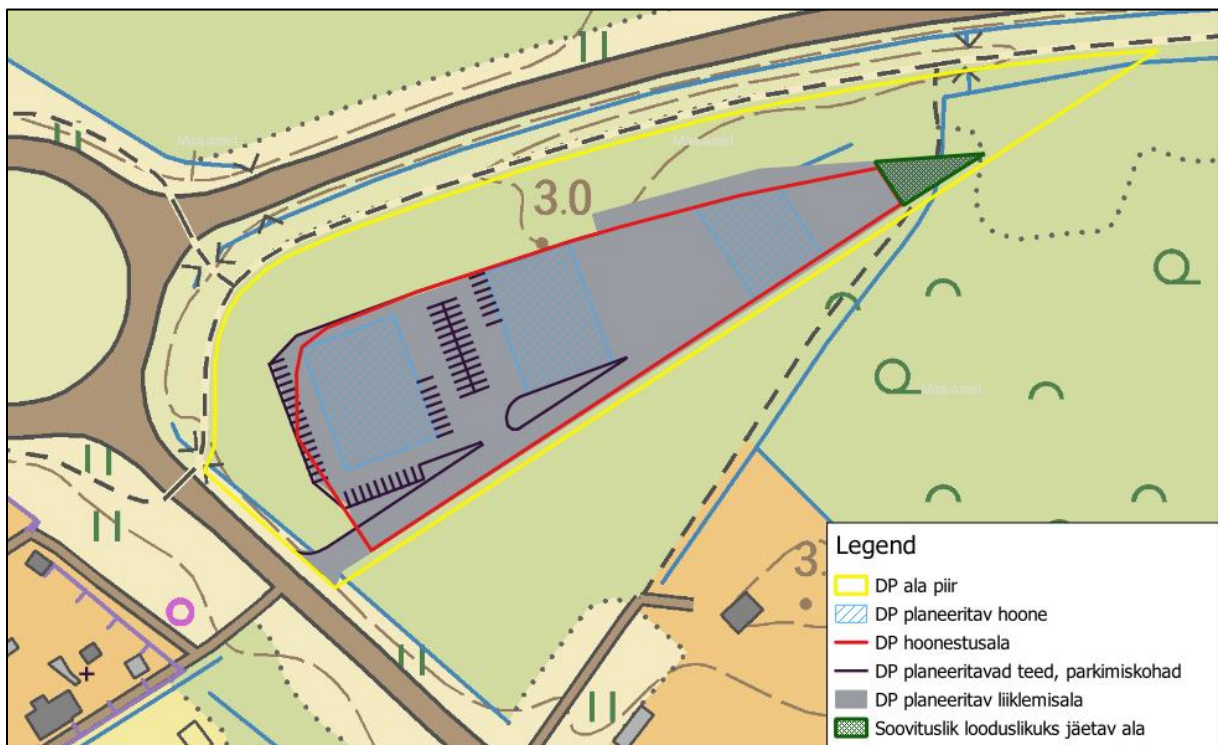


**Joonis 2.4** Kavandatav tegevus ja loomadele avatud liikumistsoonid. Alus: Maa-amet, 2023.

Käesolevas planeeringulahenduses (vt ka joonis 2.4) arvestatud 30 m puhvertsoon Kuressaare ringtee tänava ääres, tagab võimaluse Ringtee äärest loomadel liikuda looduslikuma ala suunas (ida poole). 2017. aastal on AB Artes Terrae OÜ töös määratletud 30 m puhvertsoon (vt ka joonis 2.4) viisil, et see oleks hoonetest vaba (st maapinnast kõrgemate füüsiliste takistusteta). Vastav tsoon ei välista transpordi jaoks vajalikke liiklemisalasid ning vastavas tsoonis ei ole teadaolevalt keelatud teostada vertikaalplaneerimist, kõrghaljastuse planeerimist/hooldamist või rajada maa-aluseid rajatisi (nt sademevee käitluseks).

Analüüsitud planeeringulahenduses jääb lõunapoolt minimaalselt 50 m planeeringuala ja õuemaa (Kihelkonna mnt 16) vahele, mis on ühtlasi kõige kitsam koht. Joonise 2.4 järgselt on enamjaolt ja viimati nimetatud tsoonis tagatud 60 m ja laiemad vahemaad (ca 60 m ribastruktuuri olemuse eesmärgipärasust rõhutati ka AB Artes Terrae 2017. a töös). **Juhindudes ka käesoleva töö raames läbiviidud asupaigavaatlusest, siis 30 m puhvertsoon Kuressaare ringtee tänava ääres koos enamjaolt 60 m ja laiema rohevõrgustiku ribastruktuuriga loovadki koostoimes piisava liikumisvõimalikkuse erinevatele loomadele (vastavas linnalise asustusega paikkonnas).**

DP kava ala ääres (kagus) oleva liikumistsooni kõige kitsama koha (ca 50 m) laiendamist 10 m võrra ei peeta siinkohal vajalikuks, kuivõrd enamuses on roheala struktuur laiem ning loomade häirimist vastav nõ pudelikael ei tekita. Lisaks on AB Artes Terrae 2020. a töös „Põltsamaa rohestruktuuri analüüsis“ sätestanud, et ökoloogilise koridorina toimib veel ka ala, mis on 30-60 m laiune. Linnaliku asustustrukturaalsete piirkondadesse saab seega pidada väljatöötatud eskiislahendust piisavaks ning jätkata on võimalik planeeringu menetluse kui sellisega. Edasises DP menetluses võib kaaluda joonisel 2.5 esitatud liiklusala vähendamise ettepanekut (arendusala idosas), et loomadel, kes võivad tulla maanteelt või sellele suunduda jääks senisest (ca 70 m) suurem (kuni 100 m) häiringuvaba ala, kuivõrd selles tsoonis asetseb ka kraavistik, mis võib loomade liikumistrajektoore suunata. Vastav ettepanek on siiski soovituslik.



**Joonis 2.5** Soovituslik looduslikuks jäetav ala. Alus: Maa-amet, 2023.

**Kokkuvõtvalt - eelnevaga hinnati Kihelkonna mnt 22 katastriüksuse (34801:005:0113) kavandatavat krundistruktuuri, seonduvalt rohevõrgustikuga, mis ulatub vastavale maaüksusele. Analüüsi kaudu tuvastati, et kavandatav planeeringulahendusega on tagatud piisav looduslik ala konkreetses asukohas. Ühtegi kohustuslikku ettepanekut analüüsi tulemusel DP edasisse võimalikku menetlusse ei seatud.**

## Kokkuvõte

Käesoleva analüüsi eesmärk oli hinnata Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 22 katastriüksuse (34801:005:0113, maatulundusmaa) kavandatavat krundistruktuuri (äri- ja laohooned), seonduvalt rohevõrgustikuga, mis ulatub vastavale maaüksusele.

Analüüsi tellis Tradent Invest OÜ. Analüüsi aluseks on Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu (DP) eskiisi ilmestavad dokumendid (Kompro OÜ). Kihelkonna mnt 22 maaüksusele soovitakse detailplaneeringuga määrata ehitusõigus äri- ja laohoonete püstitamiseks ning sellega seonduvate tehniliste jm tingimuste seadmist. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi üldplaneeringu (ÜP, 2012) kohaselt paikneb Kihelkonna mnt 22 perspektiivse puhkeotstarbelisel alal, kus on lubatud sotsiaal- ja ärimaa sihtotstarbed ning rohevõrgustiku ala. Üldplaneeringu kitsenduste kaardi alusel jääb planeeringualale roheline võrgustiku ala. Lisaks piirneb planeeritav ala Saare maakonnaplaneeringuga 2030+ määratud roheline võrgustiku koridoriga. Käesolev dokument annabki ülevaate kavandatava planeeringu prognoositavast mõjust rohevõrgustikule ning esitatav hinnang on sisendiks kohalikule omavalitsusele edasiste otsuste langetamisele (mh planeerimise menetluse jätkamisele).

Analüüsi ptk 1 kirjeldatakse kavandatava tegevuse aspekte. Ptk 2 hinnati kavandatava tegevuse seostumist rohevõrgustiku toimivusega. Hinnangu andmisele eelnevalt kirjeldati piirkonna rohevõrgustiku struktuuri ja olemust ka laiemalt. **Analüüsiti Kihelkonna mnt 22 katastriüksuse (34801:005:0113) kavandatavat krundistruktuuri, seonduvalt rohevõrgustikuga, mis ulatub vastavale maaüksusele. Analüüsi kaudu tuvastati, et kavandatav planeeringulahendusega on tagatud piisav looduslik ala konkreetses asukohas. Ühtegi kohustuslikku ettepanekut analüüsi tulemusel DP edasisse võimalikku menetlusse ei seatud. Soovitusliku ettepanekuna võib edasise DP menetluse raames kaaluda suunist jätta arendusala kirdenurgas olev transpordi liiklemisala ca 30 m ulatuses looduslikuks (toodud joonisel 2.5), et suurendada kinnistu nurgas olevat loodusliku ala (mille sees ka kraav) laiust 100 meetrini (vt täpsemalt ptk 2).**

Käesolev dokument andis seega ülevaate kavandatava planeeringu prognoositavast mõjust rohevõrgustikule ning esitatud hinnang ja soovitused on sisendiks kohalikule omavalitsusele edasiste otsuste langetamisele (mh planeerimise menetluse jätkamisele). **Käesoleva töö koostajate nägemuses on DP menetlus ja võimalik elluviimine võimalik, ilma vähendamata rohestruktuuride (loomade liikumise eesmärgil) toimimise efektiivsust.**

## Kasutatud kirjandus

**Olulisemad kasutatud allikad (loetelus ei dubleerita kõiki viiteid, mis on antud juba dokumendi põhiteksti sees):**

- AB Artes Terrae, 2017. Kuressaare rohestruktuuri analüüs.
- AB Artes Terrae, 2020. Põltsamaa rohestruktuuri analüüs.
- Benedict, A.M., McMahon, E.T. 2000. Green Infrastructure: Smart Conservation for the 21st Century. Sprawl Watch Clearinghouse Monograph Series, Washington.
- EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem, Keskkonnaagentuur), 17.05.2023.
- Hellmund, P.C., Smith, D.S. 2006. Designing Greenways. Sustainable Landscapes for Nature and People. Island Press, London
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, 2012;
- Maa-ameti kaardirakendused, 2023.
- Rohevõrgustiku planeerimisjuhend. OÜ Hendrikson & Ko, 2018.
- Saare maakonnaplaneering 2030+, Saare Maavalitsus, 2018.
- Tuul, K. (2011). Asula rohevõrgustik: kellele ja kui palju? – Eesti Loodus. Vol. 8. [http://www.eestiloodus.ee/artikkel4014\\_3985.html](http://www.eestiloodus.ee/artikkel4014_3985.html)