



Saaremaa Vallavalitsus

Teie: 12.04.2024 nr 5-2/2178-1

Meie: 26.06.2024 nr 14-3/1921-1

### **Arvamus Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu eelnõu kohta**

Saaremaa Vallavalitsus teavitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 22 kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) eelnõu avalikust väljapanekust ning võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust. Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast.

Planeeringuala 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). Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus logistikakeskuse äri- ja laohoonete püstitamiseks ning seada liikluskorralduse põhimõtted. Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi üldplaneering) asub planeeringuala puhkeotstarbelise juhtotstarbega alal. Vastava juhtotstarbega alal on lubatud sotsiaalmaa ja ärimaa katastriüksuse sihtotstarbed ning rohevõrgustiku alad. Üldplaneeringu kitsenduste kaardi alusel jääb planeeringualale rohevõrgustik, kus tuleb vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükile 3.9 säilitada võrgustiku terviklikkus/sidusus ning vältida uute ehitiste, sh tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist. Tulenevalt eelnevast on algatatud detailplaneering üldplaneeringut muutev ja sellele kohaldatakse PlanS § 142 lõike 2 alusel üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (varasemalt Rahandusministeerium) on avaldanud detailplaneeringu algatamisel arvamust 24.10.2022 kirjaga nr 15-3/6951-2. Ettepanekutega on valdavalt arvestatud, kuid vajadus on osasid teemasid täpsustada. Tutvunud esitatud materjaliga märgime järgmist.

1. Seletuskirja ptk 4.1 „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“ on rohevõrgustiku toimivuse analüüsi (OÜ Alkranel, 2023) põhjal toodud, et arendustegevus ei mõjuta oluliselt alal paikneva rohevõrgustiku sidusust ja toimivust. Eelnimetatud analüüs on leitav detailplaneeringu lisamaterjalidest. Analüüsis tekitab küsitavusi maakonna tasandi rohevõrgustiku käsitus. Maakonnaplaneeringu ja üldplaneeringu rohevõrgustikku on käsitletud paralleelselt, mitte hierarhiliselt nagu näeb ette planeerimissüsteem. Nii ei ole planeeringuala käsitletud kui maakonna rohevõrgustikku kuuluvat ala, vaid kui sellega piirnevat ala, mis kuulub kohalikku rohevõrgustikku. Selgitame, et Saare maakonnaplaneeringu (edaspidi maakonnaplaneering) ptk 3.3.1 „Roheline võrgustik“

kohaselt arvestatakse maakonnaplaneeringus täielikult Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud 2008) lahendust ja uut arutelu rohevõrgustiku teemal ei avatud. Seega on maakonnaplaneeringu lahendus jäänud maakonnaplaneeringu täpsusastmes samaks aastast 2008. Planeerimisseaduse (edaspidi PanS) kohaselt on maakonnaplaneering üldplaneeringu koostamise alus ja üldplaneeringu ülesanne on rohevõrgustiku asukoha ja toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning nendest tekkivate kitsenduste määramine. Hetkel kehtiva (2012 kehtestatud) üldplaneeringuga on rohevõrgustik määratud üldplaneeringu täpsusastmes ja täpsustatud rohevõrgustikku tervikuna. Maakonnaplaneeringu kohaselt kulgeb Kuressaare linna lääneosast läbi rohekoridor K8 (maakonna suur koridor) ja üldplaneeringuga on K8 koridori lähiala määratud rohevõrgustiku alaks. St üldplaneeringuga on täpsustatud maakonna tasandi rohekoridori paiknemist ja piiri. Ka üldplaneeringu seletuskirja ptk 1.2 „Ühisplaneeringu koostamise raames teostatud alusuuringud“ on toodud, et kuna maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ määratletud roheline võrgustik on liiga suure üldistusastmega, on koostatud piirkonnast täpsema ülevaate saamiseks täpsustav uuring, mille tulemusi on kajastatud rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmisel. Üldplaneeringust ei nähtu, et maakonnaplaneeringut oleks rohevõrgustiku osas muudetud, st tehtud ettepanekut arvata maakonna rohekoridor Kuressaare linna territooriumilt välja. Samuti ei käsitle rohevõrgustiku muudatust kehtiv maakonnaplaneering. Juhime tähelepanu ka maakonnaplaneeringu ja üldplaneeringu erinevale täpsusastmele, mille tõttu on oluline lähtuda just üldplaneeringus toodud alade asukohast ja piiridest (vt täpsemalt [Üldplaneeringu koostamise nõustik](#), ptk 4.5).

Analüüsis on piirkonna rohevõrgustikku käsitletud pigem kui kohaliku tasandi rohekoridori ja asula rohevõrgustikku ning ei selgu, kuidas on tagatud maakonna tasandi rohevõrgustiku toimimine. Üldlevinud planeerimispraktika kohaselt tuleb koridori toimivuse tagamiseks säilitada vähemalt 70% selle keskmisest läbimõõdust. Maakonna rohevõrgustiku koridor on Kihelkonna maantee piirkonnas tugevalt killustunud ja arendustegevuse elluviimise järgselt on koridor kitsaimas kohas vaid 50 m laiune. Ka varasemalt koostatud [Kuressaare linna rohevõrgustiku analüüsis](#) (Artes Terrae OÜ, 2017), mis käsitleb rohevõrgustikku kogu asustusüksuse alal, on piirkonda käsitletud kui terviklikult säilitatavat tugiala ning toodud välja, et edasiste planeeringute ja ehitustegevuse käigus tuleb alal tagada rohevõrgustiku sidusus.

Palume rohevõrgustiku toimimist piirkonnas käsitleda laiemalt ja põhjalikumalt arvestades ka maakonna tasandit, konsulteerides Keskkonnaametiga. Märkime, et maakonnaplaneeringu muutmiseks (rohekoridori ümber suunamiseks) saab ettepaneku põhjendatud juhul teha vaid üldplaneeringuga.

2. Oleme oma varasemas kirjas palunud tuua välja, millistel muutunud asjaoludel üldplaneeringu muutmine tugineb, sh kas esineb ülekaalukas avalik- või erahuvi üldplaneeringu muutmiseks ning milles see seisneb. Seletuskirja ptk 4.1 „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“ on toodud, et kehtiva üldplaneeringu koostamisest arvates on olud muutunud, mistõttu on otstarbekas määrata alale uus funktsioon, mis toetab piirkonna arengut ja vajadusi. Samas ei selgu peatükist, millised olud muutunud on. Juhtfunktsiooni muutmise osas on rõhutatud ala väga head juurdepääsetavust (raskeveokite linnast eemal hoidmist) ja sellest tulenevat sobivust äri- ja ettevõtluse arenguks. Samas on seletuskirja ptk 4.5. „Krundile juurdepääs ja parkimine“ kohaselt mootorsõidukitega juurdepääs võimalik üksnes parempöõretega. Hinnatud ei ole kavandatava sobivust ja mõjusid arvestades olemasolevaid lähipiirkonna elamualasid, sh kavandatava arenduse laiemat mõju näiteks ettevõtlusalade laienemisele. Arvestades ala paiknemist olemasoleva maakasutuse suhtes, palume üldplaneeringu muutmist laiapõhjalisemalt põhjendada, sh põhjalikumalt selgitada ka rohevõrgustiku toimimise teemat.

3. Seletuskirja pt 4.2 „Krundijaotus“ on toodud, et kinnistule määratakse ärimaa, tootmismaa ja maatulundusmaa sihtotstarve. Märgive, et PlanS kohaselt on detailplaneeringu kohustuslikuks ülesandeks krundi kasutamise sihtotstarbe määramine krundile. Palume seletuskirja koostamisel lähtuda PlanS kohastest mõistetest.
4. Põhijoonise kohaselt jagatakse planeeringuala kaheks krundiks. Pos 1 krunt on moodustatud Kihelkonna 22 katastriüksuse piires, pos 2 krunt on moodustatud osale Kihelkonna mnt L2 katastriüksusest. Joonisel on kajastatud ehitusõigus mõlema planeeringualale moodustatud krundi kohta. Põhijoonisel esitatud lahendus vastab PlanS-is toodud detailplaneeringu ülesannetele, kuid seletuskirja peatükkides toodud kirjeldused ja selgitused ei vasta põhijoonisele. Seletuskirja ptk 4.2 „Krundijaotus“ on selgitatud kruntidest katastriüksuste moodustamist, kuid ei ole käsitletud kruntide moodustamist. Toodud on, et pos 2 krundile ehitusõigust ei anta. Ptk 4.3 „Planeeritud ehitusõigus“ on samuti käsitletud vaid Kihelkonna mnt 22 kinnistu ehitusõigust. PlanS § 126 lõikes 2 on määratud detailplaneeringu koostamisel kohustuslikud ülesanded, sh planeeringuala kruntideks jaotamine ning ehitusõiguse määramine. Eeltoodust tulenevalt detailplaneeringuga tuleb moodustada krundid, ka juhul, kui olemasolevate katastriüksuste piire ei muudeta (sellisel juhul moodustatakse detailplaneeringuga krunt olemasoleva katastriüksuse piirides, või osale olemasolevast katastriüksusest). Detailplaneeringuga tuleb määrata krundi ehitusõigus, ka juhul kui krunti ei hoonestata, st krundi ehitusõiguse üks komponent on ka krundi kasutamise sihtotstarve. Palume lähtuda PlanS kohastest mõistetest, anda lahendus kogu planeeringualale terviklikult ning tagada seletuskirja ja jooniste vahel kooskõla.
5. Põhijoonise kohaselt jääb planeeritud jalg- ja jalgrattatee poole laiuse osas munitsipaalomandis tänavamaa krundile pos 2 ja teise poole osas kavandatavale eraomandis olevale logistikakeskuse alale pos 1. Seletuskirjas ei ole kergliiklustee kavandamist ja servituudivajadust käsitletud. Põhijoonisel krundi kasutamise tingimuste tabelis on servituudivajadus märgitud, kuid joonisel ei ole näidatud servituudi asukohta. Palume lahendust täiendada. Selleks, et tagada kavandatava jalg- ja jalgrattatee avalik kasutus ja ühtne haldus, palume kaaluda kergliiklustee haaramist tänavamaa krundi pos 2 koosseisu.
6. Krundi pos 1 Ringtee poolne ala on 30 m laiuselt määratud puhervööndiks – haljasalaks. Tegemist on olemasoleva liigniiske metsaalaga, kus teostatud rohevõrgustiku analüüsi kohaselt on oluline säilitada mets puhervööndina minimaalselt 30 m laiuselt. Palume kohalikul omavalitsusel kaaluda, kuidas on edaspidi tagatud puhervööndis olemasoleva metsa säilimine. Soovitame kaaluda puhervööndi osa määramist eraldi kohaliku omavalitsuse omandis olevaks haljasala krundiks, alale ehituskeelu ala seadmist, ettevõtlusala piiramist rohevõrgustikku sobiva piirdega vms meetmeid. Samuti palume hinnata, kuidas ala vertikaalplaneerimine muudab piirkonna niiskusrežiimi ning kuidas see omakorda mõjutab ümbritseva metsaala säilimist. Palume täiendada haljasvööndi säilitamise tagamiseks vajalikke tingimusi.
7. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 28.03.2024 kirjaga nr 14-3/1459-1 on määratud koostöötajad ja kaasavad. Tulenevalt maakonna rohevõrgustiku toimivuse teema täpsustamise vajadusest, palume menetlusse täiendavalt kaasata ka Keskkonnaameti.

Palume hoida Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakonda kursis detailplaneeringu menetlusega ja teavitada avalikest väljapanekutest ning aruteludest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Heddy Klasen

ruumilise planeerimise osakonna juhataja  
Teadmiseks: Keskkonnaamet

Merilin Rosenberg  
58041423 merilin.rosenberg@agri.ee