

Tegevusluba nr V238/2005-P
E 848/2014

Objekt: Tallinna mnt 32, Kuressaare

Mälestise reg nr: 27011, Kuressaare muinsuskaitseala

Tellija: Raivo Vesiaid

Koostanud: Leele Välja, OÜ Arhitektuuriväljad

Tallinna mnt 32, Transvaali 51 Kuressaare

Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule



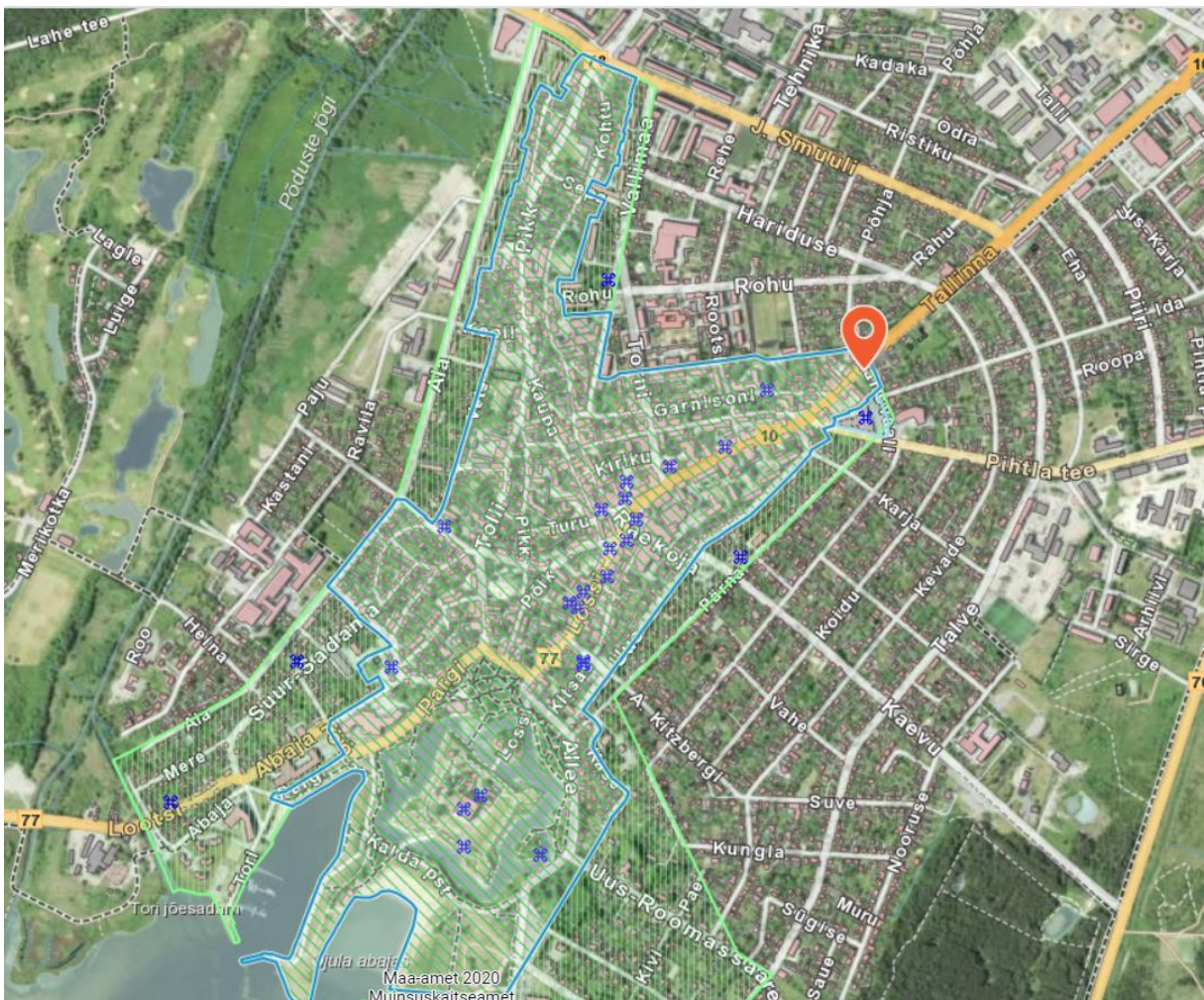
Tallinn 2020

Sisukord

1. Sissejuhatus.....	2
2. Ajaloost.....	5
3. Linnaruumianalüüs ja praegune olukord.....	10
4. Muinsuskaitse eritingimused.....	19
5. Lisa 1. Detailplaneeringu eskiis	

1. SISSEJUHATUS

Käesolevad eritingimused on koostatud Kuessaare muinsuskaitsealal paikneva kinnistute Tallinna mnt 32 ja Transvaali 51 detailplaneeringu tarbeks. Kinnistul Tallinna mnt 32 on kivist elamu-ärihoone tn-lt 19. sajandist, kinnistul Transvaali 51 on väike puithoone 1940.-50. aastatest. Kinnistute suurus on Maaregistri andmetel vastavalt 1213 ja 762m², kokku 1975m². Tallinna mnt 32 sihtotstarve on ärimaa, Transvaali 51-l elamumaa. Detailplaneeringuga soovitakse kinnistud liita ja muuta kinnistu sihtotstarvet äri- ja elamumaaiks. See on kooskõlas Kuessaare üldplaneeringuga, mis käsitleb seda ala vanalinna segahoonestusalana. Kinnistule kavandatakse kolm kahesektsioonilist elamut, mille esimesel korrusel on äripind ja teisel korrusel elamisfunktsioon.



1. Käsitletava kinnistu asukoht Kuessaare linnaplaanil Maa-ameti kaardiväljavõttel

Eritingimuste koostamise alus:

- Muinsuskaitse seadus
- Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord. Kultuuriministri määrus.
- Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. Vabariigi valitsuse määrus 17.06.2004 nr 220
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering,



2.Detailplaneeringus käsitletavad kinnistud Tallinna 32 ja Transvaali 51.

2. AJALOOST

1.1 Piirkonna kujunemine

1381. aastal esmakordselt mainitud Kuressaare piiskopilinnuse linnuse kõrvale kujunenud asulat on esmakordselt mainitud 1424 aastal. Asula hakkas kiiresti arenema 1558. aastal, kui Liivi sõja puhkedes tuli saarele maapakku arvukalt kaupmehi, käsitöölisi jm mandrirahvast. Saaremaa viimane piiskop Johann von Münchhausen müüs Kuressaare ja Saaremaa Taani kuningale Frederik II-le, kes andis selle valitseda oma nooremale vennale Magnusele, kes andis asulale vastavalt Kuressaare aadlike soovile 1563. aastal linnaõigused. Vanima kujutis Kuressaare linnast leiame arhitekti ja sõjaväeinseneri Paul von Esseni poolt 1683. aastal valmistatud linnaplaanil, kus asustusala näidatakse praeguse Suur-Sadama ja Kitsa tänava vaheline ala, mis teistpidi ulatus linnusest Garnisoni tänavani. Vaid üksikud majad olid kivist. 1612 rüüstati linn rootslaste poolt ja 1645. aastal loovutas Taani Saaremaa rootslastele. Järgnes linna kiire areng, lühikese aja jooksul ehitati raekoda, vaekoda, sadama ait ja kaasajastati linnus. 1681. aastast pärineb Kuressaare vanim kaart, sellele märgitud hoonestusala veel praeguse Tallinna mnt 32-ni ulatu.

Põhjasõjas sai jää Saaremaa esialgu puutumata, kuid 1710. aastal toimunud rüüsteretkes hävitati linn venelaste poolt pea täielikult, posti jäid vaid üksikud kivihooned. 1711 üritati rootslaste hirmus ka linnust õhku lasta. 1721. aastal läks Uusikaupunki rahuga kogu Eesti ala (sh ka Saaremaa) Vene impeeriumi koosseisu. Linnaelu hakkas aeglaselt taastuma ja vähehaaval hakati korrastama säilinud kivihooneid ja ehitati uusi puithooneid. Veel viiskümmend aastat hiljem (1776) loeti linnas kokku ainult 53 kivimaja, ülejäänud 115 hoonet olid puidust ja rookatusena. Paljud endised majaplatsid olid jätkuvalt tühjad. Linn jättis võrdlemisi kasimata mulje – kõnniteede ja valgustuseta tänavail jalutasid elanike loomad. Nõuti vaesema rahva ümberasumist linna ümbritseva puidust pihttara taha. Viimane lammutati osaliselt, sest selle iga-aastane uuendamine läks väga kulukaks, kuna elanikud kippusid palke kütteks tarvitama. Edasi hakkas linn ikkagi vähehaava arenema, 18. sajandi lõpul hakkasid kerkima uued kivihooned, Saaremaa aadlikud hakkasid talveks linna kogunema, kaubandus ja käsitööndus elavnes. Kasutusele võeti tänavanimed.

Tallinna tänav ei ole mitte Kuressaare vanimate tänavate hulgast (nendena teatakse Tolli ja Pikka tänavat, mis olid peamised piiskopilinnusest välja viivad teed). Küll on aga see olemas vanimal tervet linnahõlmaval plaanil, mille koostas Paul von Essen 1681. aastal. Tänav nimi oli kuni Eesti iseseisvumiseni Gouvernements Strasse (Kubermangu tänav). Tänav algas turuplatsilt ning ühines Komandandi ja Garnisoni tänavaga enne Riia väravat. Campenhauseni ajal rajatud Riia väravat tunti hiljem Ruubi ragatkina (ärimees Grube järgi). Sellest väravast algas Landstrasse nach dem grossen Sund

und Pernau (eesti keeles kutsuti Orissaare maanteeks). Kubermangu tänava nimi tähistas teed kubermangu pealinna – Riiga. Tallinna tänav oli üks linna esindustänavaid, siia kerkis hulk esinduslikke kahekorruselisi aadlipaleesid, siin paiknes mitu mõisnike koda. Pärast Eesti iseseisvumist nimetati 1934. aastal Kubermangu tänav ümber Tallinna tänavaks – Saaremaad juhiti ju nüüd Riia asemel Tallinnast. Tallinna tänav säilitas oma nime ka nõukogudeaegses tänavanimede muutmise kampaaniates.



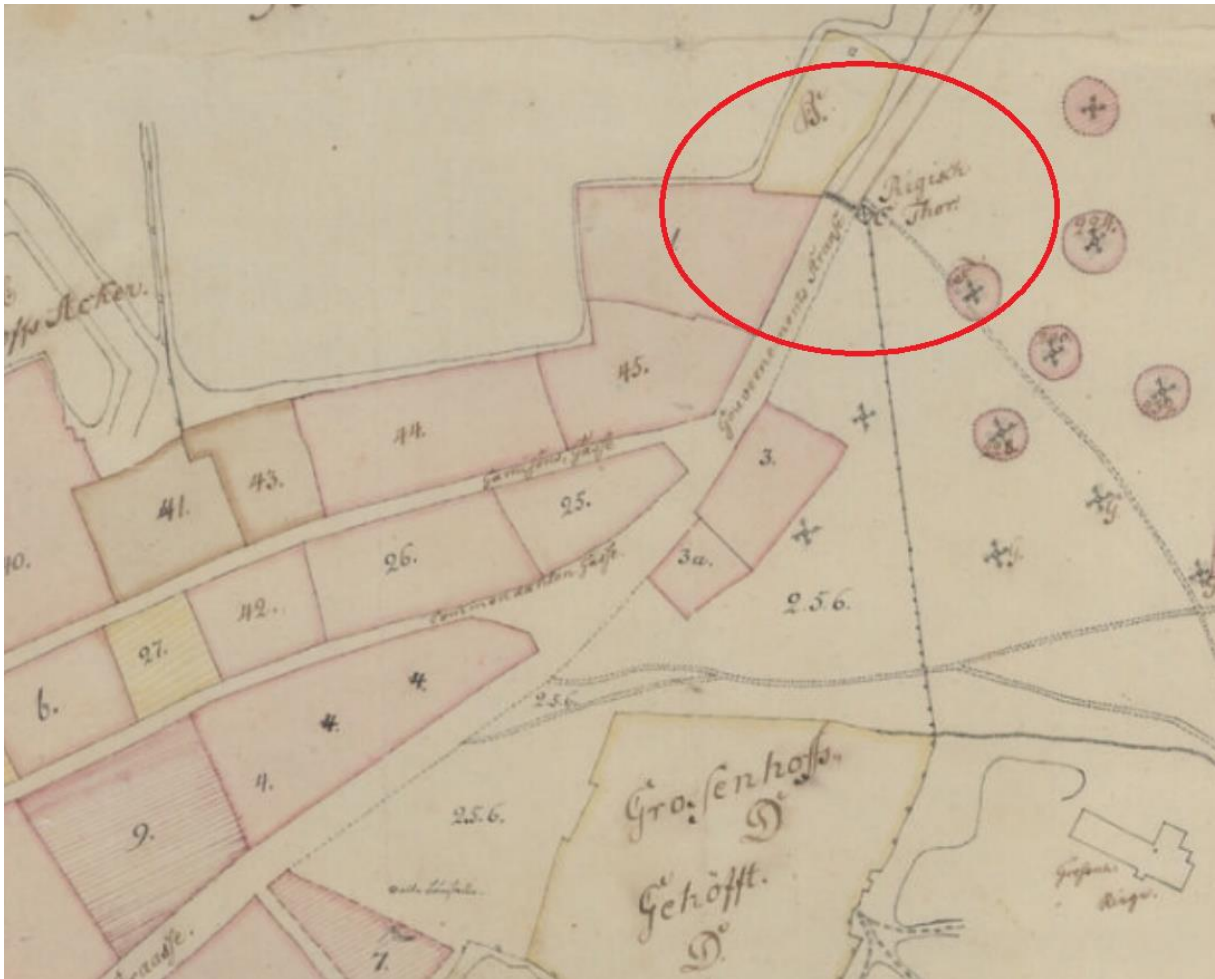
3.18. sajandi lõpul oli Pärnu maantest paremale jääva Riia värava juures hoonestus veel hõõre. Grund-Riss der Creis-Stadt Arensburg, 1784. Läti Rahvusarhiiv

Tallinna mnt 32 ala jäi kuni 18. sajandi lõpuni veel aktiivselt asustamata alaks. Tallinna mnt ise 1784. aastast pärineva kaardi peal näeme, et tänava vastasküljel on juba hoonestatud kinnistud, kuid Tallinna mnt 32 juures on näha vaid väike ruudukujuline maht ilma krundita.



Võimalik, et tegemist on Riia väravaga seotud vahihoone vm väravaehitisega.

Mõni aasta hilisemal kaardil 1787. aastast on selgelt välja kirjutatud Rigisch Thor ja ka sellel on näha väikest riskülikulist mahtu. Teisel pool väravat algasid Kaarma-Suuremõisa põllud ja seal olid koha leidnud mitmed tuulikud, neist viimane oli alles veel 1930. aasta kaardil ja aerofotodel (vt ka illustratsioon nr...). Linna piir jäi Riia värava juurde kauem kui sajandiks, alles peale iseseisvumist, kui mõisate maad riigistati tekkis võimalus asustust teisele poole Riia värava asukohta laiendada hakata.



4. Just praeguse Tallinna mnt 32 kohal paiknes kunagine Riia värav (Rigische Thor) – ajalooline Kuressaare kirdepoolne linnavärv. Geometrische Charte von der Kreiss Stadt Arensburgnebst der herum liegenden Gegend, 1787. O.S.Engell. EAA 1787.



5. Sissesõit Kuressaarde. Vanim fotokujutis Riia värava piirkonnast pärineb 1909. aastast ja siin on selgelt näha, et linna hoonestus lõpeb ikka veel samas kohas kui sajandeid varemgi ja edasi on kahel pool maanteed vaid põllud ja heinamaad ning telegraafilinn. Vasakul viimaseid säilinuid Kaarma- Suuremõisa põldudel olnud veskeid, näha on ka praegune Tallinna mnt 32. Foto Aleksander Arro, 1909, ERM

Sarnane ristkülikuline maht, kui vanimatel linnaplaanidel, leidub ka kõigil hilisematel kaartidel. 19.sajandi teisest poolest alates on kaartidel erinevate värvidega eristatud ka puit- ja kivihooned. Torkab silma, et kuigi käsitletavas asukohas on säilinud eelpool mainitud väike ruudukujuline maht on see kõikidel plaanidel märgitud puithooneks.



6. Plan von der Kreis Stadt Arenburg...; 1862.A. Gustavson. EAA



7. Plan von der Kreis Stadt Arenburg, 1878. EAA

Võib oletada, et hoone Tallinna mnt 32 Ruubi poena tuntud hoone on ehitatud vahemikus 1902-1909. 1902. aasta kaardil on see märgitud veel puithoone, 1909. aasta fotol on aga selgelt loetav kahekorruseline kivihoone. Ühelt poolt arvaks tema arhitektuuri ja ehitusviisi järgides ta pigem 19. sajandisse kuuluvaks, teisalt aga viitab ka hoone muutunud konfiguratsioon – varasema ristkülikulise



8. Планъ уѣзднаго города Аренсбургъ Лифляндской Губернии. F. Lange raamatukauplus 1902. Läti Riiklik Ajalooarhiiv

hoone asemel on L-kujuline, märkimisväärsetele muudatustele. Samas ei välistaks, et hoone sokliosas leidub ka varasemaid kihistusi, võimalik, et isegi 18. sajandi omi. Rohkem materjali oletusteks saaks uuringute käigus, kui avatakse konstruktsioone ja viimistluskihte.



10. Ilmselt üks vanemaid fotosid, kus Tallinna mnt 32 terviklikult vaadeldav on. Foto koloriidi, inimeste riietuse järgi otsustades dateeriks selle pigem I MS eelsesse aega, kuid eestikeelsed kauplusesildid viitavad, et tegemist võib olla ka I MS järgse ajaga, siiski mitte hiljem kui 1920. aastatel. Foto Kuressaare Linnavalitsuse Arhiiv.

Järgmine foto (ill nr 11) on hilisem, ilmselt 1930. aastatest. Sellele viitavad nii jalgrattaga naise lühem seelikupikkus kui maanteele lisandunud elektripostid (varasematel fotodel on näha vaid telegraafiposte). Aja möödumisest annavad märku ka kõrvalmajal



11. Tallinna tänav. Foto Kuressaare Linnavalitsuse Arhiiv.

osaliselt vahetatud katusekate ja Tallinna mnt 32 hoone varasemast enam räämas välisilme. Hoonet ennast tunti kaupmees Grube järgi Ruubi poena ja tänavaristi nimetati Ruubi ragatk.

2. Linnaruumi analüüs ja praegune olukord

20. sajandi keskpaigani oli kogu Kuressaares valdav ühekorruseline hoonestus. Kõrgemad olid vaid raekoda, rüütelkonna hoone, paar mõisnike koda ja mõned kuurordi tõusulainel rajatud puidust pansionaadihooned, kogu linna peale vast parkümmend hoonet. Vaid kirikute tornid kerkisid maamärkidena muidu madala hoonestuse vahelt.



12. Aerofoto Kuressaarest 1930. aastatest. Saaremaa Muuseum

2.1. Tallinna tänav ja käsitletav kvartal

Kubermangu tänava, hilisema nimega Tallinna tänava üldilme kujunes välja juba enne I MS ja jäi kuni nõukogude aja saabumiseni suhteliselt muutumatuks. Kuressaarele iseloomulikele ühekorruseliste pikiküljega tänava suunas asetatud kelpkatusega kivimajadele sekundeerisid väiksemad puitmajad, enamasti viilkatusega, vahel ka osaliselt väljaehitatud põõningukorruse ja väljaastega katusemahust.

Siin-seal olid Kuressaare iseloomulikud kõrged kiviaiad hoonete vahel. Tallinna 32 eristus nende hulgas üsnagi erandlikuna oma ruudule läheneva L-kujulise põhiplani ja kahekordse mahuga. Kuna tegemist oli ühe olulisemale Kuressaare sissesõiduteena oli hoonete kasutus elav – pea kõigi fassaadidel on näha erinevaid kaupluste ja töökodade silte. Hoonete paigutus on linnalikult tihe, suures osas kül-



13. Tallinna 32 lähikümbus 1918.
www.vanalinnad.mooo.ee

külje kõrval. Seda põhjustavad ka pikad kitsad krundid, mis sundisid tänavaäärset ala maksimaalselt hoonestamiseks kasutama.



14. Tallinna tänav 1920. aastatel. Saaremaa muuseum

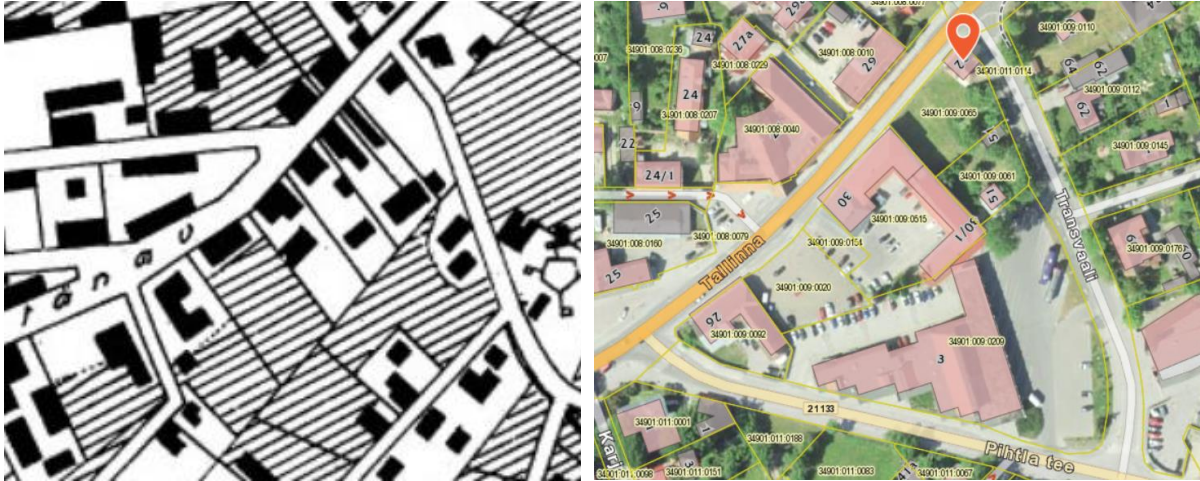


15. Tallinna tänav tänapäeval. Googlestreetview

Nagu näha neilt kahelt fotolt on pilt märkimisväärselt muutunud. Varasemast hoonestusest on säilinud Tallinna mnt 32 ja selle vastas olev pikk ühekorruseline kivihoone Tallinna mnt 29. Nendest kahest hoonest moodustuvad justkui väravad ajaloolisse linnasüdamesse tekitades nii ruumiliselt hoomatava piiri n.ö vana ja uue linna vahele.

Käsitleva kvartali kinnistustruktuur ja sellega kaasnevalt ka linnaruum on nõukogude aja vältel oluliselt muutunud. Kvartal ise on muutunud oluliselt väiksemaks peale seda, kui see lõigati pooleks Pihla tee läbimurdega 1970. aastatel. Varem Tallinna tänava äärde koondunud madaltihoonestus,

mis andis linna peamisele sissesõidule selgelt hoomatava urbanistliku üldmulje on asendunud paari ebamastaapse hoonelahmakaga, mis on kaasa toonud ka kinnistute struktuuri olulise muutuse – varasemate arvukate väikekruntide asemel on nüüd vaid mõned suured.



16. Kvartali kinnistud ja hoonestus 1931. aasta kaardil ja tänapäeval Maa-ameti kaardirakendusel.

Kvartali varasemast hoonestusest on säilinud vaid Tallinna mnt 26 ja detailplaneeringuga käsitletav Tallinna tänav 32, mis käesolevas linnaruumilises kontekstis on eriti väärtuslikuks mälu kandja ja märgiline objekt. Detailplaneeringuga on hõlmatud veel ka Transvaali 5, millel paikneb II maailmasõja järgsetel aastatel ehitatud väikeelamu, mis on Kuessaarele väga tüüpiline. Kuivõrd hoonel puudub linnaruumilises mõttes igasugune toetav ümbrus, siis selle säilitamine käesolevas kontekstis ei ole vajalik ega otstarbekas. Üksikobjektina hoone piisavat iseseisvat väärtust ei oma.



17. Transvaali 5 väikeelamu 1940.-50. aastatest

Tallinna tänav 26, mis paiknev kvartali teises nurgas on teine ajalooline hoone, millel vanust enam kui sajandi jagu. Kuressaarele tüüpiline pikk ühekorruseline kivihoone on hoovi poolt kokku ehitatud algselt majandusotstarbelise tiibehitisega, mis kaardianalüüsile toetudes on tõenäoliselt ehitatud 1930. aastatel.



18. Tallinna tänav 26



19. Tallinna tänav 26

Tallinna tänav 28 ja 30A on hoonestamata kinnistud, mida kasutatakse autoparklana, linnaruumiliselt oleks oluline need hoonestada ja tekitada ühtne tänavasein. Tallinna mnt 30 on mitmes järgus ehitatud ärihoone, mis arhitektuurset väärtust ei oma ja oma mahu ning pika tulemüüriga kvartalis pigem destruktiivset rolli omab.



20. Tallinna t 30 ärihoone linna poolt vaadatuna



21. Tallinna t 30 ärihoone Tallinna mnt 32 poolt vaadatuna.

Ruumilises mõttes äärmiselt destruktivne, kuid arhitektuuriajalooliselt oluline on selle kvartali dominantiks kujunenud 1984. aastal valminud bussijaam (arhitekt Maie Penjam; sisearhitektid Tiit Pai, Tiia Savi), mille esifassaadi ooteplatvormi kohal domineerivad raskepärased monoliitsetest betoonist varikatused. Hoone on kaitse all riikliku kultuurimälestisena.



22. Kuressaare bussijaam

Tallinna mnt 26 hoone on tõenäoliselt 20. sajandi alguses (vt ka arutluskäik lk 9) ehitatud äriruumidega eluhoone, mis läbi sajandi on tulnud suhteliselt puutumatult. Hoonet iseloomustavad lihtne risttahukaline maht, ruutja proportsiooniga esifassaad (küllalt erandlik Kuressaare linnaruumis), krohvitud fassaadid, mida ilmestavad nurgakvaadrid, savikiviga kaetud kelpkatus, kuue ruuduga aknad ja kahepoolne välisuks. Varikatuse on sekundaarne. Hoone seisukord on rahuldav.



23. Vaade Tallina mnt 32 hoonele Tallinna t ja Transvaali nurgalt. 2020



24. ja 25. Hoone küljed Transvaali t poolt ja Tallinna t poolt. 2020

Hoone tagaküljel on näha lamekatusega juurdeehitust, mis muudab algselt L-kujulise põhiplaaniga hoone rist-tahukaliseks. Linnaruumilises kontekstis on Tallinna 32 jäänud väga üksinda ja vajaks enda ümber urbanistlikumaid elemente. Funktsioonilt oleks siinkohal sobivad segafunktsiooniga äri ja eluhooned, mis vastavad kinnistute linnaruumilisele positsioonile ja senisele traditsioonile ning mahulises plaanis arvestaks Tallinna mnt 32 hoonega. Eesmärgiks tasakaalustatud ja harmooniline linnaruum, mis laseb ajaloolisel hoonel selgelt esile tulla.

Kokkuvõtteks võib tõdeda, et kvartal tervikuna on linnaruumiliselt kaootiline. Selle lõunapoolset otsa kujundab monumentaalne bussijaam, põhjapoolset Tallinna tänava äärset külge kujundavad kvartali nurkades paiknevad ajaloolised kivihooned Tallinna 26 ja 32. Tallinna t 30 on väheväärtuslik kihistus ja on käsitletav perspektiivselt asendatavana.

2.2. Tallinna tänava vastaskülg ja teisel pool Transvaali tänavat jätkuv ala

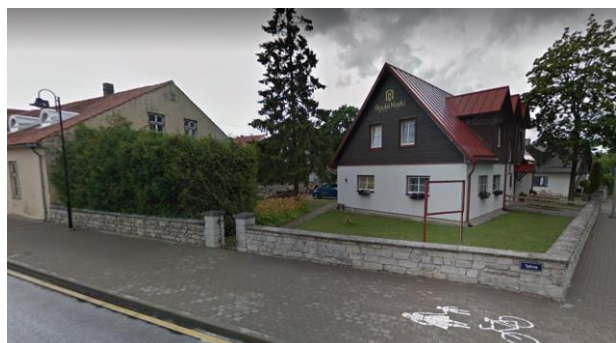
Tallinna tänava vastaskülg käsitletava kvartali ulatuses pole vähem eklektiline. Dominandiks on Garnisoni tänava nurgale jääv postmodernistlik pangahoone Tallinna 27 (valmis 1986, arhitekt Siiri Kasemets), mis ajastu märgi ja ruumilise aktsendina on intrigeeriv, aga varasema hoonestusega võrreldes mõnevõrra üledimensioneeritud.



26. Pangahoone Tallinna 27.2014

Selle kõrval paiknev Tallinna 29 on tüüpiline Kuressaare kiviellamu, tõenäoliselt ehitatud 19. saj I poolel.

Selle kõrval enne Transvaali tänavat on madala kiviaia taga tänavast pisut eemal tänapäevane eramu, mille paigutus väljakujunenud ehitusjoonest eemal, esifassaadi orienteeritus Transvaali tänavale ja suhteliselt väheütleval arhitektuurikeel lasevad sel mõjuda pigem asjasse mittepuutuva taustahoonena. Tallinna tänava ajaloolise ehituskeskkonnaga seob seda kivimüür, mis sildab uut ja vana linnaruumi.



27. Tallinna mnt 29 ja Tallinna 31

Nagu eelpool mainitud on Transvaali tänav piiriks, kus kaua aega lõppes linn. 1920. aastatel mõõdeti sinna esimesed ehituskruunid, Kuni II maailmasõjani olid seal üksikud hooned, osa neist tee ääres, osa aia sügavuses. Asustusviis meenutas pigem küla kui linnalist keskkonda. Transvaali tänavaga vahetult piirnev kvartal on tänaseks suuremas osas kujunenud eramurajooniks, vaid Tallinna mnt äärne ala on järele jäänud, kus mitu tühja kinnistut (hooned on neil hiljuti lammutatud) ja ajahambast puretud elamut lopsakate roheline uppuvate aedadega linna peamist sissesõiduteed palistavad. Võib prognoosida, et kvartali Tallinna tänava poolne külg saab lähitulevikkus märkimisväärsete muutuste osaliseks.

2.3. Kaugvaated

Nagu eelpool korduvalt mainitud on Tallinna mnt 32 nii ruumiliselt kui ajalooliselt justkui linna piiri tähistav märgiline objekt. Tänavate ja kõnniteede praegune paigutus soosib seda rolli, isegi Tallinna mnt 34 võimalik uushoonestus käsitletava hoone vaadeldavust oluliselt ei mõjuta. Tallinna mnt 32 on sellel ristmikul selgelt domineerivas positsioonis ja nii see peaks ka jääma.



28. Vaade Tallinna poolt



29. Vaade kesklinna poolt

Kesklinna poolt vaadates on Tallinna mnt 32 linnalise tänavaäärse ehitusviisi lõpp-punktiks, sealt edasi hakkab hoopis teine maailm. Kavandatav hoonestus tekitab linnaruumile iseloomulike ühtlase tänavaseina praeguse „lünkteksti“ asemel.



30. Vaade piki Transvaali tänavat

Transvaali tänavat pidi avanevates kaugvaadetes Tallinna 32 olulist rolli ei mängi kuna jääb tänava kaardudes kurvi taha ja on varjatud haljastuse poolt. Kavandatav hoonestusega tänavaäärne juhuslik haljastus likvideeritakse ja siis on ka hoone enam vaadeldav. Samas ei ole Transvaali tänava poolne otsafassaad kindlasti kaugvaatlemiseks mõeldudki.

2.4. Kokkuvõtte linnaehituslikust analüüsist

Tallinna tänav 32 kinnistu uushoonestuse mahuliseks ja paigutuslikuks defineerimiseks tundub mõistlik võtta aluseks kinnistul paiknev ajalooline nurgahoone. Seda mitmel põhjusel:

- Kinnistuga vahetult piirnevatel kruntidel valdavalt puudub ajalooline hoonestus
- Hoone erandlikkus Kuressaare ehituspärandi kontekstis ja eripära saab tänapäevase korduse läbi rõhutatud
- Olemasolevast väärtuslikust hoonest lähtuv lahendus võimaldab, sellel säilitada dominantse positsiooni ansamblis luues samas tervikliku keskkonna kogu kinnistule
- Naaberkiinnistul (Tallinna mnt 30) piki kinnistu piiri paiknev massiivne kahekordne hoone nõuab enda kõrvale tasakaalustamiseks kahekordset mahtu, mis tähendab, et Tallinna tänava linnapoolses osas domineeriv ühekorruseline viilkatusega lahendus ei ole siinkohal linnehituslikult veenev. Tallinna mnt 30 hoonestus muudab Tallinna mnt 32 kinnistu justkui omaette saarekeseks, mis rõhutab vajadust lähtuda seal olemasolevast ajaloolisest hoonest.
- Oma paigutusega annab see selge viite ka ehitusjoonte kujundamiseks. Tallinna tänava puhul on tänavajoonel paiknemine traditsioon, mida vanalinna alal lõhuvad (üksikute eranditega) vaid peale II MS ehitatud hooned, mis vanalinna muinsuskaitseala väärtusi ei kannu. Transvaali tänaval on ehitusjoon vahelduv, kuid vaadeldava ehitusala piires on mõistlik terviklikkuse huvides lähtuda samuti Tallinna 32 ehitusjoonest.

3. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED DETAILPLANEERINGULE

3.1. Hinnang kavandatavale tegevusele

Detailplaneeringuga kavandatakse uushoonestust valdavalt hoonestamata alale, mis on koha linnaruumilist konteksti arvestades igati sobiv ja õigustatud likvideerides linnaruumilise tühiku, mis praegu tekitab visuaalse katkestuse vahetult enne ajaloolist linnapiiri. Segafunktsiooniga äri- ja eluhooned aitavad taastada piirkonna ruumikasutustraditsiooni.

3.2. Hoonete paigutus kinnistul.

3.2.1. Arvestades piirkonna linnaruumilist positsiooni ja traditsiooni tuleb hoonete paigutusel arvestada kinnistu positsiooniga linnaruumi ja lähtuda seda ümbritsevate tänavate kujunevast ruumist ehk orienteerida hooned tänavate järgi.

3.2.2. See tähendab, et lähtepunktiks on Tallinna 32 ehitusjoon – mis on kohe krundi piiril, seda eelkõige Tallinna ja Transvaali tänavate osas, kus selle määrab ära Tallinna mnt 32 paigutus. Bussijaama poolse küljel võib hoonestus olla krundi piirist soovi korral ka eemal.

3.2.3. Liigse monotoonsuse vältimiseks, toetamaks dialoogi teisel pool Tallinna tänavat asuva Tallinna 31 tagasiastuva hoonestuseks ja loomaks üleminekut Tallinna ja Transvaali tänava edasise hoonestusega, mis valdavalt paikneb krundipiirist eemal, võib mängida ehitusjoonega kuni 3 m (selline on nt vahe Tallinna 33 hoone ja aia vahel, see võimaldab jätta mõistliku, funktsionaalselt kasutatava vahemaa), kuid seda mitte rohkem kui 50% ulatuses uushoonestuse tänavapoolsetest fassaadidest.

3.2.3. Soovitav on kaaluda võimalust paigutada Tallinna t äärne ja bussijaama poolne hoonestus vastu Tallinna mnt 30 tulemüüri, et tagada Tallinna t hoonestustraditsiooni jätkumine ja vähendada linnaehituslikult sobimatu pika tulemüüri eksponeerimist tänavaruumis.

3.2.4. Tallinna t 32 hoonega kokku ehitamine ei ole lubatud, et säilitada selge eristumine ajaloolise ja uushoonestuse vahel.

3.3. Ehitusalune pind ja hoonete arv

Kuressaare üldplaneeringu¹ kohaselt on tegemist vanalinna segahoonestusalaga, kus lähtutakse muinsuskaitseala väärtuste säilitamise vajadusest ja konkreetseid numbrilisi piiranguid ei ole.

¹ Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering,

Tunnetuslikult võib vanu kaarte analüüsidest siiski nentida, et selles piirkonnas ei ole hoonestus haaranud üldjuhul rohkem kui 40 % krundi pindlast. Hoonestusalune pind ja konfiguratsioon sõltus üldjuhul krundi suurusest ja jääb väga laia vahemikku. Olemasolev hoone Tallinna mnt 32 on Ehitusregistri andmetel ehitusaluse pinnaga 120 m². Uushoonestuse puhul võiks olla inspiratsiooniks selle kuupjas maht. Uushoonestus peaks vastama järgmistele tingimustele:

- 3.3.1. Hoone põhiplaan peab olema ruudu või ristküliku kujuline.
- 3.3.2. Hoone põhiplaan ühki külge ei tohi ületada 10m, ehitusalune pind mitte rohkem kui 100m².
- 3.3.3. Arvestades hoonestatava ala suurust ja naaberkinnistu hoonestust, mis ulatub krundi piirile võib mahte omavahel grupeerida tingimusel, et need paiknevad üksteise suhtes nihkes.
- 3.3.4. Krundi (suurus 1975 m²) täisehitusprotsent võib olla maksimaalselt 40%, seega võib kogu **uushoonestuse** ehitusalune pind olla maksimaalselt 790 m².

3.4. Arhitektuur ja materjalikasutus uushoonestusel

Uushoonestuse materjalikasutus peab sobituma Tallinna mnt 32 hoone ja Tallinna mnt ajaloolise osa linnaehitusliku traditsiooniga, mille kohaselt on seal valdavalt olnud krohvitud kivihooned kivikatustega. Kuivõrd muinsuskaitseala hoonestustraditsioonis on kasutatud ka plekki ja puitlaudist, ei saa ka neid materjale päriselt välistada.

- 3.4.1. Lubatud on kasutada: krohvitud kivipinda, puitlaudist, keraamilist ja savikivi, plekki. Traditsioonist erinevate materjalide kasutuse üle otsustatakse projekteerimisstaadiumis.
- 3.4.2. Hoonete räästa- ja harjajoon ei tohi ületada Tallinna mnt 32 räästajoont, madalam võib olla.
- 3.4.3. Hoonetel on lubatud kasutada kelp- või viilkatust, katusekalde vahemik 30-45 kraadi.
- 3.4.4. Hoonete arhitektuurikäsitus peab olema lihtne, vältimaks visuaalset konkurentsi Tallinna mnt 32 ajaloolise hoonega
- 3.4.5. Vältida imiteerivaid materjale
- 3.4.6. Ei ole lubatud kasutada klaasist rõdupiirdeid ega klaasfassaadi
- 3.4.7. Ühte plokki liidetud hoonemahtudel peab olema erinev materjalikasutus

3.5. Olemasolev hoone Tallinna mnt 32

- 3.5.1. Olemasolev hoone tuleb säilitada ja restaureerida.
- 3.5.2. Soovikorral võib kaaluda juurde-ehitatud osa lammutamist või asendamist tänapäevastest materjalidest kergema mahuga (sh ka rõdud vms), et selgemini eristada ajaloolist mahtu
- 3.5.3. Hoone restaureerimiseks tuleb tellida muinsuskaitse eritingimused Muinsuskaitseametist

3.6. Haljastus ja piirded

3.6.1. Tänavajoonel tuleb hoonete vahele rajada Kuressaare ruumitraditsioonile iseloomulikud kiviaiad. Need võivad olla nii traditsioonilises kui kaasaegses võtmes.

3.6.2. Hoovi haljastamisel on soovitatav kasutada Kuressaares traditsioonilisi liike (pärnad, sirelid jne)

3.6.3. Hoovi kujundamisel tuleb vältida parkimis

3.7. Arheoloogia

Kui muinsuskaitsealal tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurkiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile ja Kuressaare Linnavalitsusele².

3.8. Eritingimuste koostöölastamine ja kehtivus

5.7.1. Muinsuskaitse eritingimused on aluseks detailplaneeringule.

5.7.2. Käesolevad detailplaneeringu eritingimused kehtivad viis aastat alates Muinsuskaitseametiga koostöölastamise päevast.

² Kuressaare muinsuskaitseala põhimäärus § 10

Kasutatud materjalid

Arhiividokumendid:

EAA.298.2.34 – Plan von der Kreis-Stadt Arensburg. 1862.

EAA.298.2.37 – Plan von der Kreis-Stadt Arensburg. 1878.

LVVA.6828.4.518, leht 1. – Grund Riss der Creiss Stadt ARENSBURG gemessen von dem Revisoren Inspectore B. I. Rolander in denen Jahren 1765 und 1766 und mundirt im Jahr 1784 durch O. S. Engell Kreis Landmesser.

Kuressaare linnaatlas, 1999.

Künnapu, Liivi; **Maiste**, Juhan. Kuressaare linn rajamisest 20. sajandini. – Saaremaa. 2. Ajalugu. Majandus. Kultuur. Tallinn, 2007, lk. 847–866.

Pedakmäe, Piia. Taani aeg Saaremaal. – Saaremaa. 2. Ajalugu. Majandus. Kultuur. Tallinn, 2007, lk. 143–163.

Raid, Tõnu. Eesti linnade plaanid 1584–2011. Tallinn, 2013.

Välja, Leele. Jalutaja teejuht. Kuressaare. 2014

Maa-ameti kodulehekül

Kaardirakendus www.vanalinnad.mooo.com