

Kuussaare mereäärse puhkeala detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused

Kuussaare linn, Saaremaa vald

Seotud kultuurimälestised:
Kuussaare vanalinna muinsuskaitseala registrinumbriga 27011
Kuussaare linnus registrinumbriga 20868
Kuussaare linnuse bastionid, raveliinid ja vallikraav registrinumbriga 20869
II maailmasõjas hukkunute ühishaud registrinumbriga 4112
Terroriohvrite ühishaud registrinumbriga 4111



Töö nr: 22081ET1

Muinsuskaitse tegevusluba EMU000164

Tellija: Saaremaa vallavalitsus, kontaktisik Siim Kuusik, tel 5332 3567, siim.kuusik@saaremaavald.ee

Projekti juht: Mart Hiob (PhD)

Vastutav spetsialist: Mart Hiob

Koostajad: arhitekt Lilian Hansar (PhD), Mart Hiob, maastikuarhitekt Sulev Nurme (PhD)

Kaanefoto: maa-ameti kaldaerofoto 16.04.2022.



Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	5
1.1.	Eritingimuste objekt ja koostamise põhjus.....	5
1.2.	Kaitsestaatus.....	7
1.3.	Kruntidel varem koostatud uuringud ja eritingimused	8
2.	Ruumiline kujunemine ja analüüs	9
2.1.	Planeeringuala arengu ülevaade	9
2.1.1.	Linnus mere kaldal	9
2.1.2.	Mudaravilad.....	11
2.1.3.	Kuressaare lossipark	13
2.1.4.	Kuurort mere rannas.....	15
2.1.5.	Sadamad ja jahtklubid	17
2.1.6.	Puhkeala Eesti vabariigi ajal	19
2.1.7.	Kuurordi lõpp nõukogude ajal	20
3.	Puhkeala taastamisest, planeerimisest ja projektidest	23
3.1.	Esmased tegevused 1990ndatel	23
3.2.	Puhkeala detailplaneering (1998)	25
3.3.	21. sajandi planeeringud.....	27
3.4.	Linnuse konserveerimis- ja restaureerimisprojektid	27
3.5.	Lossipargi projektid	29
3.6.	Kokkuvõtte planeeringutest	31
4.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	32
4.1.	Üldiseloostus	32
4.2.	Linnus, bastionid, raveliinid, vallikraav	33
4.3.	Tori abaja lääne- ja põhjakallas.....	38
4.4.	Raiekivi poolsaar	39
4.5.	Ujula abaja põhja- ja idapoolne rannaala.	40
4.6.	Staadioni tänava, Kalda ja Supluse puiestee ning staadioni vaheline ala	41
4.7.	Puhkeala üleujutuse ajal	42
5.	Muinsuskaitse hinnang.....	46
6.	Muinsuskaitse eritingimused	49
6.1.	Üldised tingimused	49
6.2.	Tingimused Kuressaare linnuse, bastionide, raveliinide, vallikraavi ja mälestise alal	50
6.3.	Tingimused Veski tänaval	50
6.4.	Tingimused Tori abaja lääne- ja põhjakaldal	51
6.5.	Tingimused Raiekivi poolsaarel.....	51

6.6. Tingimused Ujula abaja põhja- ja idakaldal kuni Staadioni tänavani	51
Lisa 1: Detailplaneeringu ala joonis	53
Lisa 2: Kuressaare mereäärse puhkeala detailplaneeringu algatamise korraldus ja lähteülesanne	55
Lisa 3: Muinsuskaitseameti seisukoht Kuressaare mereäärse puhkeala detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostööstamise osas, 13.10.2022	63



1. Sissejuhatus

1.1. Eritingimuste objekt ja koostamise põhjus

Muinsuskaitse eritingimused on koostatud Kuussaare linnas Saaremaa vallas Kuussaare mereäärse puhkeala detailplaneeringule, algatatud vallavalitsuse 20.12.2019 korraldusega nr 2-3/2364. Detailplaneeringu eesmärk on puhkeotstarbeliste ehitiste ehitamiseks tingimuste määramine, väikevormide planeerimine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine. Detailplaneeringu pindala on u 30,6 ha. Planeeringualas paiknevate kruntide sihtotstarve on valdavalt üldkasutatav maa või transpordimaa. Erandina on Raiekivi tee 1 ärimaa, Raiekivi tee 4 tootmismaa, Supluse pst 2 ärimaa ning Tori tn 4 60% ärimaa ja 40% tootmismaa.



Legend

-  Planeeringuala
-  Katastriüksuse piir

0 65 130 260 390 520 Meetrit

Joonis 1. Planeeringuala asukoha skeem maa-ameti ortofotol. Planeeringualal asub Kuussaare linnus koos lossipargiga ning mereäärne ala. Allikas: Kuussaare vallavalitsus.

Lisaks muinsuskaitsele kitsendustele asub planeeringualal looduskaitsealune Kuressaare lossipark (keskkonnaregistri kood KLO1200119), mis on kaitse alla võetud Eesti NSV ministrite nõukogu 5. juuni 1959. a määrusega nr 218 „Abinõudest parkide säilitamiseks ja korrastamiseks vabariigis“. Kaitsekorra aluseks on Vabariigi Valitsuse 3. märtsi 2006. a määrus nr 64 "Kaitsealuste parkide, arboretumite ja puistute kaitse-eeskiri". Kavandatav tegevus ei mõjuta oluliselt kaitsealust Kuressaare lossiparki, sest pargi alale ei kavandata suuremat ehitustegevust, vaid kaalutakse võimalike skulptuuride ja pargiinventari paigaldamise vajadust ning olemasoleva mänguväljaku uuendamist.

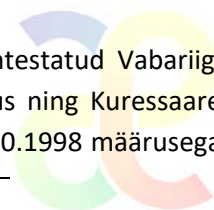


Joonis 3. Planeeringuala asukoha skeem koos looduskaitsealaga Kuressaare lossipark, registrinumber KLO1200119 näidatud punase piirjoonega. Rohelise kaldviirutusega on näidatud Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala. Allikas: maa-ameti kaardirakendus.

Muinsuskaitse eritingimuste eesmärk on tagada, et käsitletaval alal teostatavad muudatused ei kahjusta kultuurimälestisi ega neid ümbritsevat keskkonda. Eesmärk on luua eeldused esteetiliselt täisväärtusliku, hästi toimiva, linna elanike ja külaliste vajadusi rahuldav terviklik keskkond.

1.2. Kaitsestaatus

Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi põhimäärus on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. a määrusega nr 220. Üksikmälestised Kuressaare linnus ning Kuressaare linnuse bastionid, raveliinid ja vallikraav on kaitse alla võetud kultuuriministri 27.10.1998 määrusega



nr. 25 *Kultuurimälestiseks tunnistamine*. II maailmasõjas hukkunute ühishaud ning terroriohvrite ühishaud on kaitse alla võetud kultuuriministri 19.03.1997 a. määrusega nr 3 *Kultuurimälestiseks tunnistamine*.

2019. aasta 1. maist kehtima hakanud uue muinsuskaitsealuse alusel on muinsuskaitseamet võtnud ette uue kaitsekorra koostamise Kuressaare muinsuskaitsealale. Kaitsekord on valminud ja läbinud avaliku väljapaneku ja 28. märtsil toimus Kuressaare päevakeskuse saalis kaitsekorra avalik arutelu. Kuigi uut kaitsekorda ei ole veel kehtestatud, on käesolevate eritingimuste koostamisel arvestatud uue kaitsekorra tingimustega.

1.3. Kruntidel varem koostatud uuringud ja eritingimused

Käesolevas töös on ulatuslikult kasutatud suures osas sama ala kohta tehtud 2020. veebruaris Lilian Hansaril valminud „Kuressaare mereäärse puhkeala ning Staadioni tn 7 ja 9 detailplaneeringute muinsuskaitse eritingimusi“, mida ei esitatud ametlikult muinsuskaitseametile läbivaatuseks ja heakskiitmiseks.

Kultuurimälestiste registri andmetel on Kuressaare linnusele ja pargile varem muinsuskaitse eritingimusi koostatud mitmel korral. Alljärgnevas tabelis on alale tehtud varasemad uuringud ja eritingimused projektid alates 2001. aastast.

Tabel 1. Kruntidel varem koostatud uuringud ja eritingimused.

Nr	Kuupäev	Tüüp	Kirjeldus	Inspektor
39366	Bellingshauseni monumendi muinsuskaitse eritingimused		FIE Lilian Hansar	28.12.2020
36895	hooldusjuhend, tegevuskava		Artes Terrae Maastikuarhitektid OÜ	05.02.2020
33057	muinsuskaitse eritingimused		Tõnu Sepp MUINASSEPP	16.07.2018
26946	muinsuskaitse eritingimused			21.03.2016
18381	muinsuskaitse eritingimused		OÜ ARTES TERRAE	02.07.2012
4031	muinsuskaitse eritingimused		Osaühing Restprojekt	03.02.2006

Muinsuskaitseametist on digitaalselt kättesaadavad terve rida (u 17) Kuressaare linnust ja lossiparki puudutavaid uurimistöid.

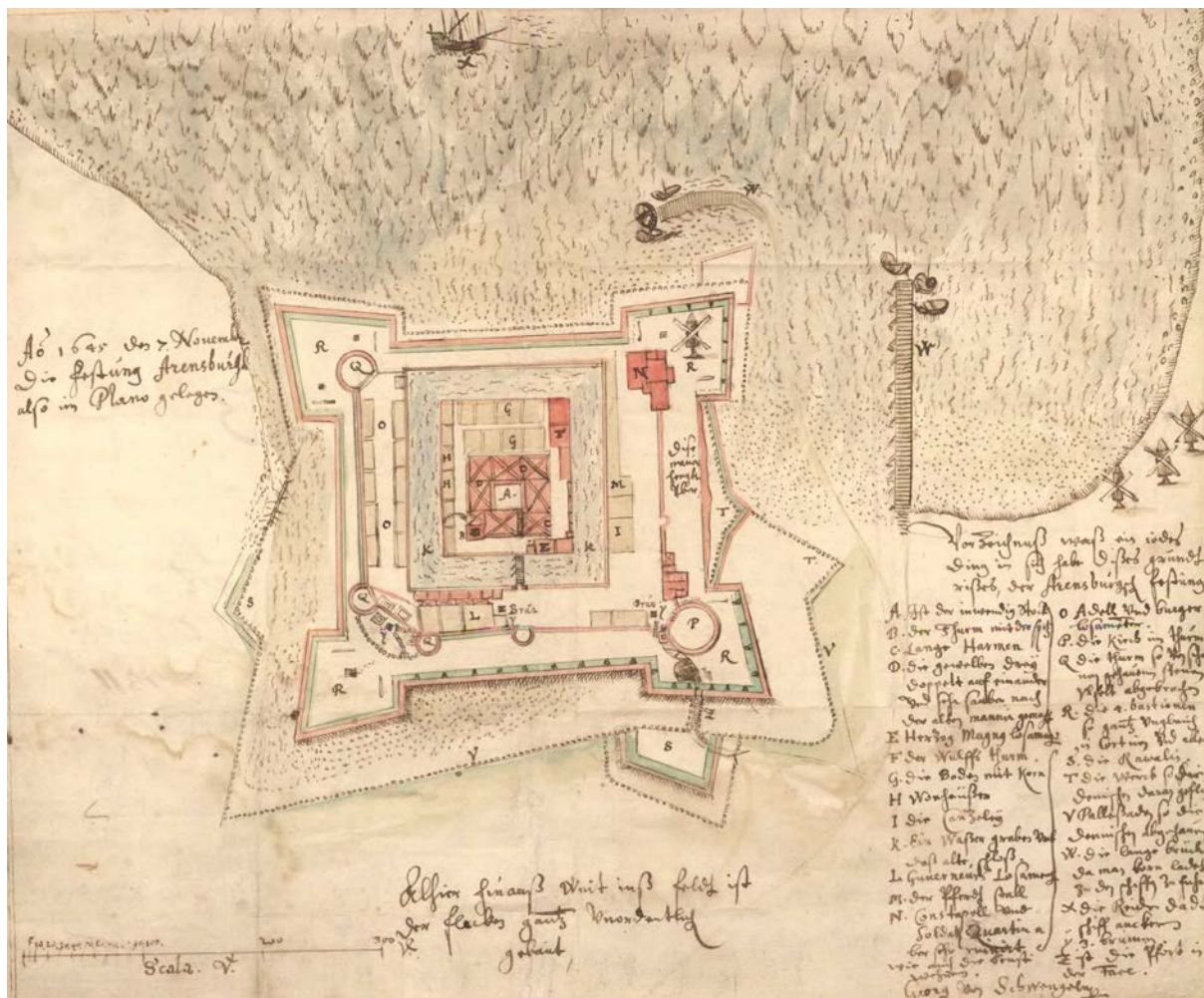


2. Ruumiline kujunemine ja analüüs

2.1. Planeeringuala arengu ülevaade

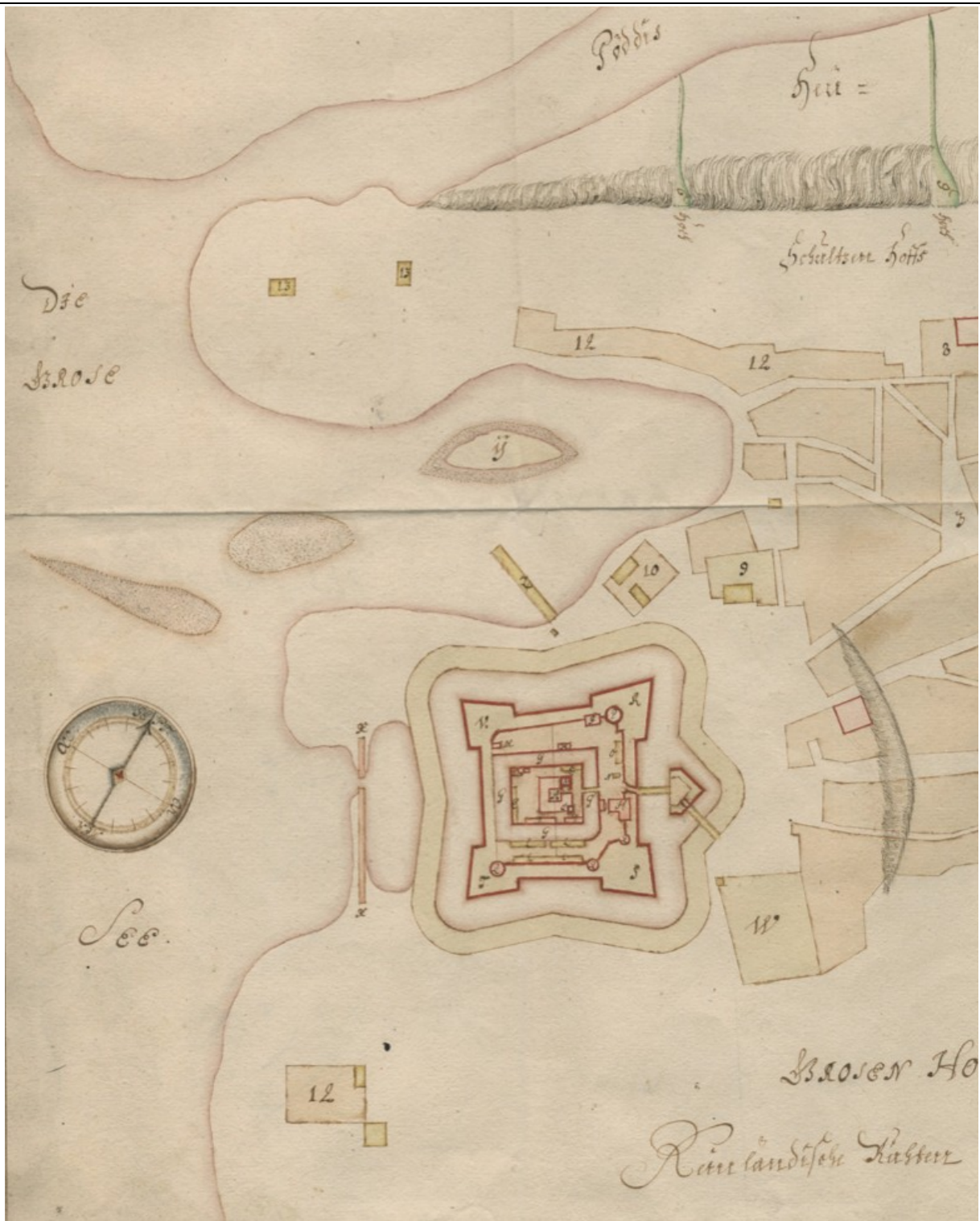
2.1.1. Linnus mere kaldal

Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala jaguneb ajalooliseks linnatumikuks ning Kuressaare linnuse ja seda ümbritsevate muldkindlustuste alaks. Arvatavasti kujunes asula linnuse juurde, mis Saare-Lääne piiskopi korraldusel rajati 14. sajandil ning täiendati hilisematel sajanditel järkjärgult. Linnus koosneb täna 14. saj II poolel ehitatud konvendihoonest, 15.–16. saj ehitatud ringmüürist ja suurtükitornidest ning 16. saj lõpus rajatud muldvallidest, bastionidest, raveliinidest ja vallikraavist, mida moderniseeriti põhjalikumalt 17. saj II poolel¹. Varem kujunenud Kuressaare asula sai linnaõigused 1563. a, vanalinna tänavavõrk oli välja kujunenud 17. saj lõpuks.



Joonis 4. Kuressaare linnuse 1645. a plaan (põhjasuund alla vasakule), kus meri on ulatunud linnuse kaitsemüürideni, plaanil on tähistatud üks varasemaid sadamakohti Tori abaja ääres, samuti puktuulik läänebastionil. Sissepääs on läbi põhjapoolse bastioni (pildil all paremal). Allikas: K0012273_00001, Rootsi sõjaarhiiv.

¹ Kuressaare linnuse ja vanalinna ehitusajalugu on põhjalikumalt käsitletud monograafiates: G. Püüa, R. Nurk, T. Sepp. Kastellist kindluseks: Kuressaare linnus-kindluse ehituslugu uute väliuuringute valguses. Tallinn: Saaremaa Muuseum, 2016 ning Eesti linnaehituse ajalugu. Koostaja L. Hansar. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia, 2019.



Joonis 5. Kuressaare linnus ja linn 1681. a plaanil (põhjasuund paremale üles), kus Tori abajas ulatus Suur-Sadama tänavani, abaja idakaldal oli sadamakoht, linnuse lõunaküljel paatide randumiskoht. Raiekivi säär on välja kujunemata.. Kaarja kujundiga tähistati linnuse kaitsetstarbeline vöönd. Allikas: K0012287_00001, Rootsi sõjaarhiiv.

Kuressaare linnus ja linn on rajati mere äärde soodsa sadamakoha juurde. Kuressaarele anti küll linnaõigus alles 16. saj, kuid kaubasadamana, mille kaudu oli ühendus paljude Läänemere äärsete maadega, toimis juba varem. Sadama asukohad on Tori abaja kaldal aastakümnete jooksul pidevalt nihkunud, sest maapind on tõusnud ja meri on taandunud. 19. saj lõpu aastatel rajati kaubasadam uude kohta – Roomassaarde.

Kuressaare linnus ja seda ümbritsev pargiala on Eestis ainulaadne suurepäraselt säilinud näide omaaegsetest kindlustustest.



Joonis 6. Väljavõte Kuressaare 1784. a plaanist. Tori abajas ulatuv kuni Suur-Sadama ja Veski tänavani. Sadamasild on abaja idapoolsel kaldal linnuse külje all. Linnust ümbritseb kaitsetarbelise vööndina hoonestamata ala. Raiekivi säär on väljakujumisel. Allikas: LVVA.

2.1.2. Mudaravilad

Kuigi juba varem on Tori abaja ääres olnud sadamad, hakkas Kuressaare mereäärne ala arenema 19. saj keskel, mil Kuressaare linnus kaotas 1834. a militaarse otstarbe ja kustutati Venemaa kindluste nimekirjast. Sellest ajast alates hakkas linnehitus laienema linnust ümbritsenud kaitsetsooni seni hoonestuseta aladele ja mere äärde.

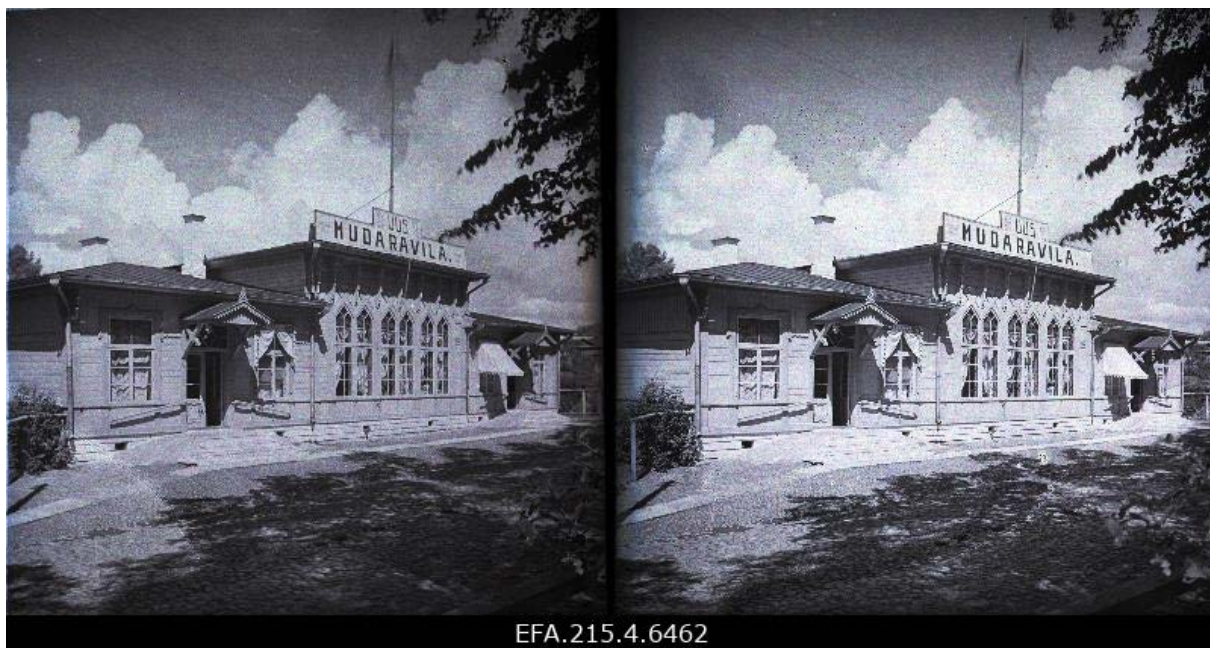
Kuressaares algas uus arenguetapp – kuurordiperiood². Seda soodustas Suurlahe muda raviomaduste avastamine 19. saj alguses. Doktor G. E. Normanni õhutusel ehitas puusepp Jakob Weise 1840. a esimese mudaravila praeguse staadioni alale (sellest tuleneb poolsaare nimetamine Weise heinamaaks). 1858. a toodi mudaravila üle Pargi tänava äärde rajatud hoonesse. Järgnevalt asutati kaks mudaravilat – Roomassaare (ehk Mierzijevski) mudaravila, mis rajati Staadioni tänava äärde (asukoht tähistatud mälestuskiviga) ja Uus Mudaravila Pargi tänava äärde. Suvitajate jaoks ehitati mitmeid võõrastemaju ja pansione, mis paiknesid valdavalt parki ümbritsevate tänavate ääres. Seni vaid sadama teenindamiseks kasutatud mereäärne ala sai seoses kuurordi arenguga uue otstarbe. Tänapäevaks ei ole ühtegi mudaravila hoonet säilinud.

² Vt Maret Soorsk, Suvituselust vanas Kuressaares. – Saaremaa Muuseumi kaheaastaraamat 1997–1998. Kuressaare: Saaremaa Muuseum, 1999, lk 121–134.



ERA.1278.1.329.21.1

Pilt 1. Roomassaare (ehk Mierzijevski) mudaravila Allee tänava ääres 19 saj lõpus, 20. saj alguses. Allikas: ERA.1278.329.21.1.

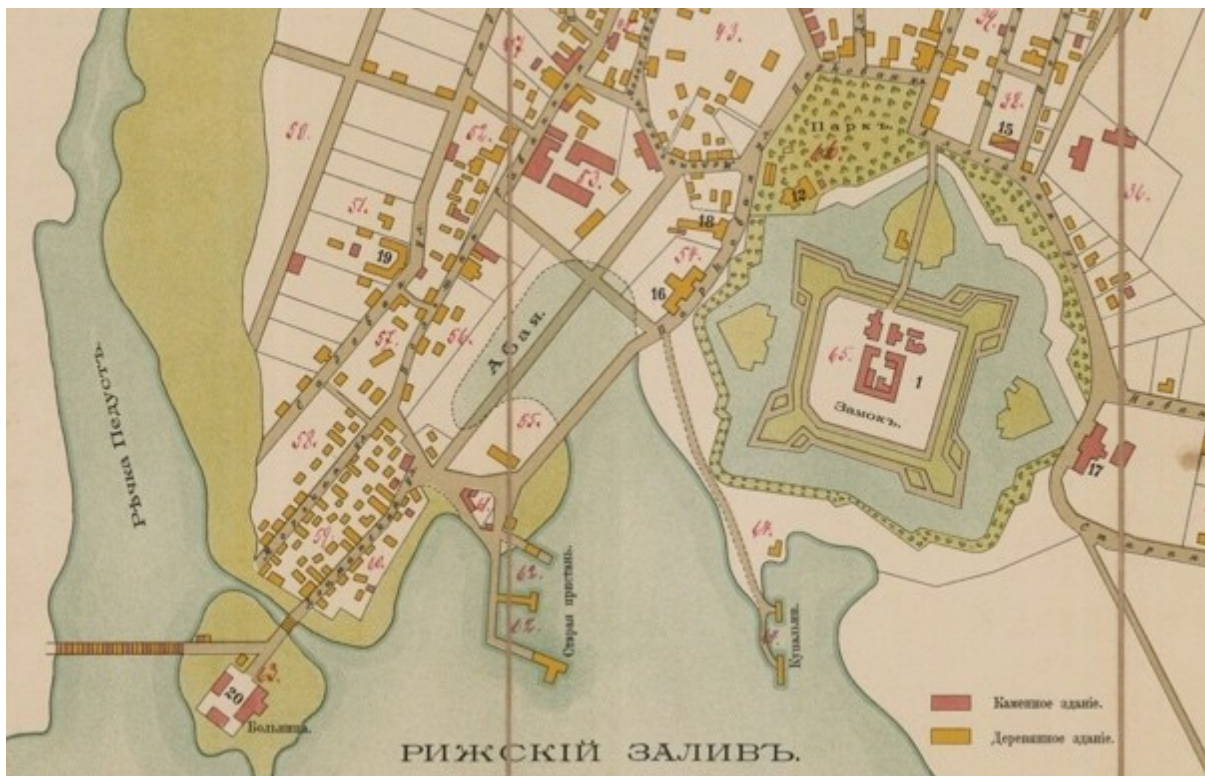


EFA.215.4.6462

Pilt 2. Uus mudaravila Pargi tänava ääres 19 saj lõpus, 20. saj alguses. Allikas: EFA.215.4.6462.



Joonis 7. Väljavõte Kuressaare 1862. a plaanist, millel on tähistatud lossipark ja selle laiendus. Tori abajas ulatub Suur-Sadama tänavani, abaja läänekaldal on tähistatud kaks sadama muuli. Raiekivi säär on kujunemisjärgus. Allikas: EAA.



Joonis 8. Väljavõte Kuressaare 1909. a plaanist (punasega kivihooned, kollasega puuhooned), millel on punktiirjoonega tähistatud Tori abaja osa ning seda läbivad Pargi ja Abaja tänav. Tori abaja ääres on kolm sadama kaid, Ujula abaja ääres suplushohad ja rannakohvik. Linnuse ümber on rajatud puiesteed. Pargis on kuursaal, joogipaviljon ja kõlakoda. Pargi ja Allee tänava ääres on mudaraviljad ja pansionid. Allikas: LVVA.



Pilt 4. Kuursaal ja taamal kohvik Tivoli, 19. saj lõpp. Allikas: Saaremaa muuseum.



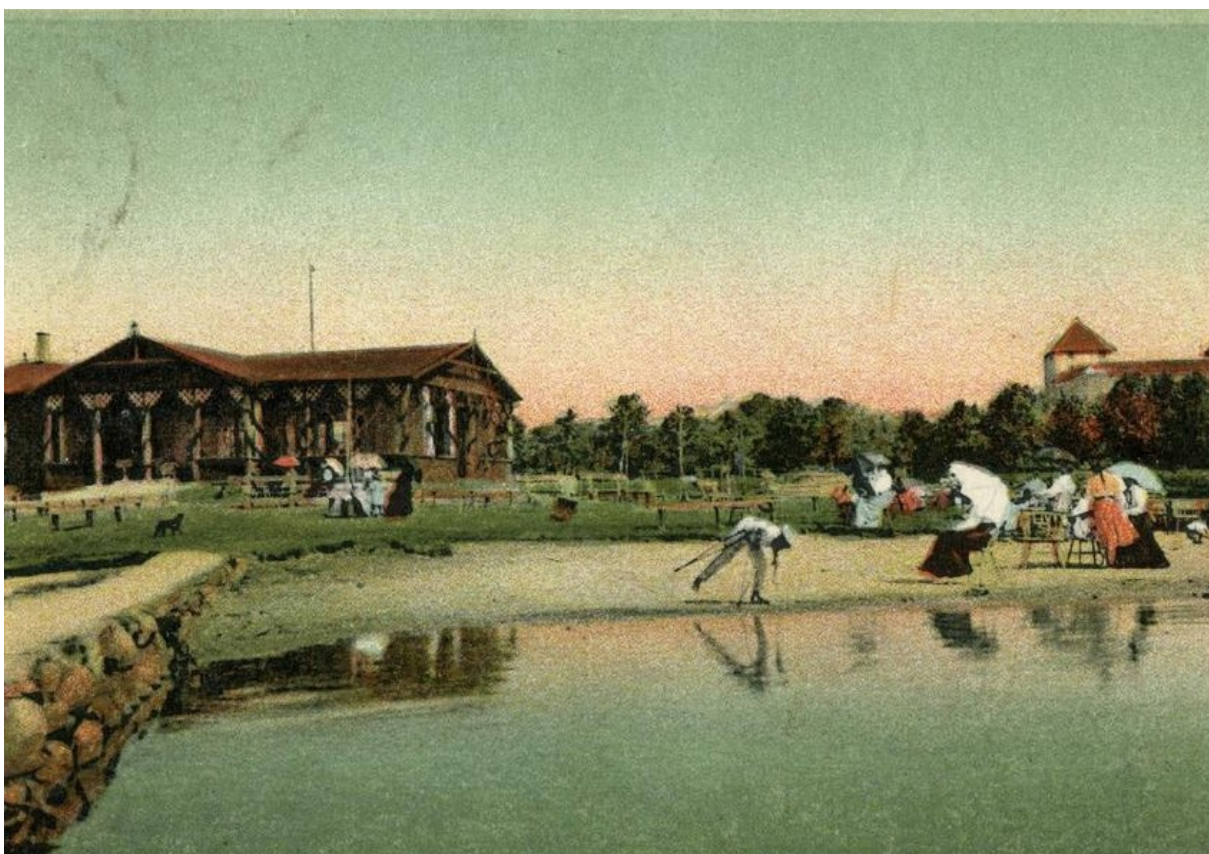
Pilt 5. Kõlakoda lossipargis, enne 1940. aastat. Allikas: Saaremaa muuseum.

2.1.4. Kuurort mere rannas

1884. a ehitati Ujula abaja äärde joogipaviljon *Trinkhalle*, mille kohale rajati 1929. a uus Rannahoone ning veidi eemale, Ujula abaja kaldale supelusmajakesed.



Pilt 6. Vaade linnusest merele, 19. saj lõpp. Raiekivi säärel on rannahoone Trinkhalle, taamal Ujula abaja ääres supelusmajakesed, Tori abaja kaldal paadi ja jahisadam. Allikas: Saaremaa muuseum.



Pilt 7. Vaade Ujula abaja kaldalt rannahoonele Trinkhalle tsaariajal. Paremäl linnuse tornid. Allikas: Saaremaa muuseum.





Pilt 8. Uus Rannakohvik, mis ehitati Trinkhalle kohale, 1929-40. Allikas: Saaremaa muuseum.



Pilt 9. Taamal Rannakohvik ja ees suplusmajakesed Ujula abaja kaldal. Allikas: Saaremaa muuseum.

2.1.5. Sadamad ja jahtklubid

Tori abaja äärde rajati 19. saj lõpus mitmed paadi- ja jahisadamad. Saksa jahtklubi (rahvasuus Kiisa kabel) Tori abaja läänekaldal avati 1909. Paadisadam (rahvasuus Tursa kirik) ehitati Tori abaja idakaldale 19. saj lõpus. 1929. a alustati Raiekivi sääre tippu Saaremaa meresporti seltsi algatusel nn eestlaste jahtklubi ehitust. Selle jahtklubi alumisel korrusel asus ruumikas kuur, kus talvel hoiti jahte ja suvel kuivatati purjesid. Kuuri ulatuvat slippi mööda oli kerge jahte üles tõmmata. Allkorrusel olid veel köök ja majapidamisruumid. Teise korruse võtsid enda alla suur saal ja rõdu. Kirjeldatud hoone lammutati 1994.



Pilt 10. Saksa jahtklubi hoone Tori abaja läänekaldal, 1924–1928. Allikas: Saaremaa muuseum.



Pilt 11. Saaremaa merispordi seltsi ehk eestlaste jahtklubi Raiekivi säärel, taamal Rannakohvik ja linnus, 1941. Allikas: Saaremaa muuseum.



Pilt 12. Ujula ja supelusmajakesed ning eestlaste jahtklubi Raiekivi säärel, 1935–1940. Allikas: Saaremaa muuseum.

2.1.6. Puhkeala Eesti vabariigi ajal

Alates 1920. aastate lõpust hakkas suvitusele korraldusse aktiivselt sekkuma Kuressaare kaunistamise selts, mille põhikirjalisteks tegevussuundadeks olid linna ja selle ümbruse loodus-, ajaloo- ja kultuurimälestiste kaitsmine, uute alleede ja lillepeenarde rajamine, mereranna korrastamine ning kuurordielu korraldamine. 1925. a saabus Kuressaarde kokku 1206 suvitajat. 1939. a. oli suvitajaid 2082, kellest 1688 olid Eestist, 130 Lätist, 102 Rootsist ja 89 Soomest.

Kuressaare ranna suurimaks probleemiks oli korraliku liivaranna puudumine. 1936. a avaldati ajakirjanduses ulatuslik kuurordi arendamise plaan, mis nägi ette uue rannahoone (ins Eugen Haamer) ehituse lõpetamise (paiknes praeguse staadioni lõunapoolsel küljel), istepinkide paigutamise Weise heinamaale, uute ujumisbasseinide rajamise, rannakohviku ja Weise heinamaa vahelise ala täitmise ja kindlustamise. 1936. a pidi Weise heinamaa lõplikult korda saama. Suvituspiirkonna laiendamine Weise heinamaale oli tingitud sellest, et liivaranna rajamine Ujula abaja äärde oli ebaõnnestunud.



Joonis 9. Väljavõte Kuressaare 1921. a plaanist. Lisaks Ujula ja Tori abajale haarab plaan ka Väike-Roomassaare poolsaart, kuhu rajati Staadioni tänavaga paralleelne puiestee, mis suundus ujumiskohta. Plaanile on märgitud raudtee, mis kulges mere ääres, möödudes mudaravilatest ja mille üks haru viis pargivaksalini. Allikas: ERA.



Pilt 13. 1936. a ehitatud rannahoone (E. Haamer). Paremal pool fotol päikesekell. Foto 1940. a. Allikas: Saaremaa muuseum.



Pilt 14. Väike-Roomassaare poolsaarel Weise heinamaal on säilinud päikesekell. Foto: Lilian Hansar 2020.

Esimese maailmasõja ajal suvitusele katkes. Saksa väed rajasid Roomassaare sadamat linnaga ühendava raudteeharu, mis kulges ka läbi rannaala. 1924. a ehitati Allee tänava äärde parki uus vaksalihoone. 1920. aastatel tegeldi põhiliselt esimese maailmasõja kahjustuste likvideerimisega: korrastati park, ehitati uus kõlakoda, remonditi kuursaal. 1940. a juubelihooaeg, mil täitus 100 aastat kuurordi algusest, möödus väga vaikset. Töötas ainult üks mudaravila, kuursaal jäigi suletuks, suvemuusikat pargis ei olnud. Mingeid juubeliüritusi ei korraldatud.

2.1.7. Kuurordi lõpp nõukogude ajal

Pärast teist maailmasõda lõppes Kuressaare kuurordielu – parki ei hooldatud, kuurordiaegsed hooned lagunesid ja lammutati, merevesi reostus. 1976. a suleti Kuressaare lahega külgnevad merelahed suplemiseks.

1958. a avati Väike-Roomassaare poolsaarel linna staadion. Tori abaja ääres, praeguse hotelli Meri kohal oli kalakombinaat. Ujula abaja läänekaldal, nn Titerannas oli väike puust ehitis, kust sai osta jooke. Linna 1968. a generaalplaan rannaäärsele alale ehitust ette ei näinud v.a üks hotell, mis planeeriti Pargi tänava merepoolsesse ossa. Nõukogude okupatsiooni ajal toimusid ehitustööd vaid linnuses: 1970.–1990. aastatel restaureeriti kaitsemüüri esikülg, põhjaliku uuenduskuuri läbis konvendihooned.



Pilt 15. Vaade joogikioskile Kalda puiesteelt 1969. a sügistormi üleujutuse ajal. Nõukogude okupatsiooni ajal oli joogikiosk ainus randa teenindav ehitis, nn titerannas käidi suplemas, kasutusel oli ka Ujula abaja ääres süvendatud mereala. Allikas: Saaremaa muuseum.



Pilt 16. Vaade Ujula abajale ja linnusele, 1957. Madala veetasemega ja täiskasvanud abajas oli tihti kuiv, taamal oleva linnuse vallidel kasvasid puud. Allikas: Saaremaa muuseum.



Pilt 17. Lagunenud eestlaste jahtklubi hoone Raiekivi poolsaarel. Foto 1990. Allikas: Saaremaa muuseum.

3. Puhkeala taastamisest, planeerimisest ja projektidest

3.1. Esmased tegevused 1990ndatel

Eesti taasiseseisvumise algaastail tõusis päevakorda linna rannaäärse ala korrastamine ja puhkeala rajamine. Seoses reovee puhastusseadmete valmimisega 1991. a ja Kuressaare lahe puhastamise algusega 1994. a tekkisid eeldused Kuressaare kui kuurortlinna maine taastamiseks. 1999. a avati taas Kuressaare supelrand ja jahisadam, alustati linnuse vallikraavide puhastamist.



Pilt 18. Linnuse vallikraav enne puhastamist. Allikas: Saaremaa muuseum.



Pilt 19. Vallikraavide puhastamine 1989. a. Allikas: Saaremaa muuseum.



Pilt 20. Ujula abajas enne süvendamist, 1989. a. Allikas: Saaremaa muuseum.



Pilt 21. Tori abaja süvendamine, 1997. a. Allikas: Saaremaa muuseum.

3.2. Puhkeala detailplaneering (1998)

Kuressaare Linnaatlase 1999³ koostamise raames teostati ala kujunemise ajalooline uuring. Uuringule tuginedes koostasid Kuressaare linnavalitsuse arhitektid T. Org ja L. Hansar 1998. a detailplaneeringu puhkeala hoonestamiseks ja heakorrastamiseks. Planeerimist mõjutas asjaolu, et esialgu sooviti mereäärset maad erastada ja rajada sinna suvilaid, aga ehitada ka uusi mudaravilaid, hotelle, kohvikuid ja jahtklubi. Seega püüti planeeringuga leida kompromissi traditsiooniliste mereäärsete hoonestustavade ja uute arengusoovide vahel. Lähtuti ka sellest, et lisaks turistidele mõeldud aladele ja hoonetele oleks mere ääres ka rahulikum puhkamise piirkond linnaelanikele. Kõige olulisemaks peeti avatud vaadete säilimist linnusele.

Planeeringuga kavandati Tori abajas meresõidukitele ja Ujula abajas inimestele puhkamiseks ja supluseks. Kõrgemad (kuni 3 korrust) ja tihedamalt paiknevad hoonemahud kavandati turistide tarbeks Tori abaja põhja- ja läänepoolsele kaldale ning Pargi tänava äärde. Tori abaja kaldale planeeriti ka jahisadam ja seda teenindav mitme funktsiooniga hoone (jahtklubi, vetelpääste, kohvik jmt). Tori abaja äärde kavandati lisaks jahtide sadamale ka mootorpaatide randumiskoht ja kalaturg.

Tori abaja idakallas ja Ujula abaja äärsed alad olid ette nähtud säilitada võimalikult lagedana ja üksikute madalate hoonetega, et tagada linnuse vaadeldavus nii merelt kui maalt. Eriti väärtuslikuks peeti linna mereäärsele alale omast avatust ja ka kauneid vaateid merele. Nii kavandati Raiekivi poolsaarele vaid kaks hoonet umbes seal varem paiknenud ehitiste asukohta. Poolsaare keskele nn Titeranna äärde kavandati laste kohvik ja sääre tippu avaliku kasutusega mitme funktsiooniga (kohvik-vetelpäästejaam-ujula abiruudid) hoone. Ujula abaja idapoolsele kaldale planeeriti Supluse puistee äärde kohvik ja staadioni tribüünide kõrvale seda teenindavad hooned. Kirjeldatud hoonestuse kõrguseks nähti ette 1–2 korrust.

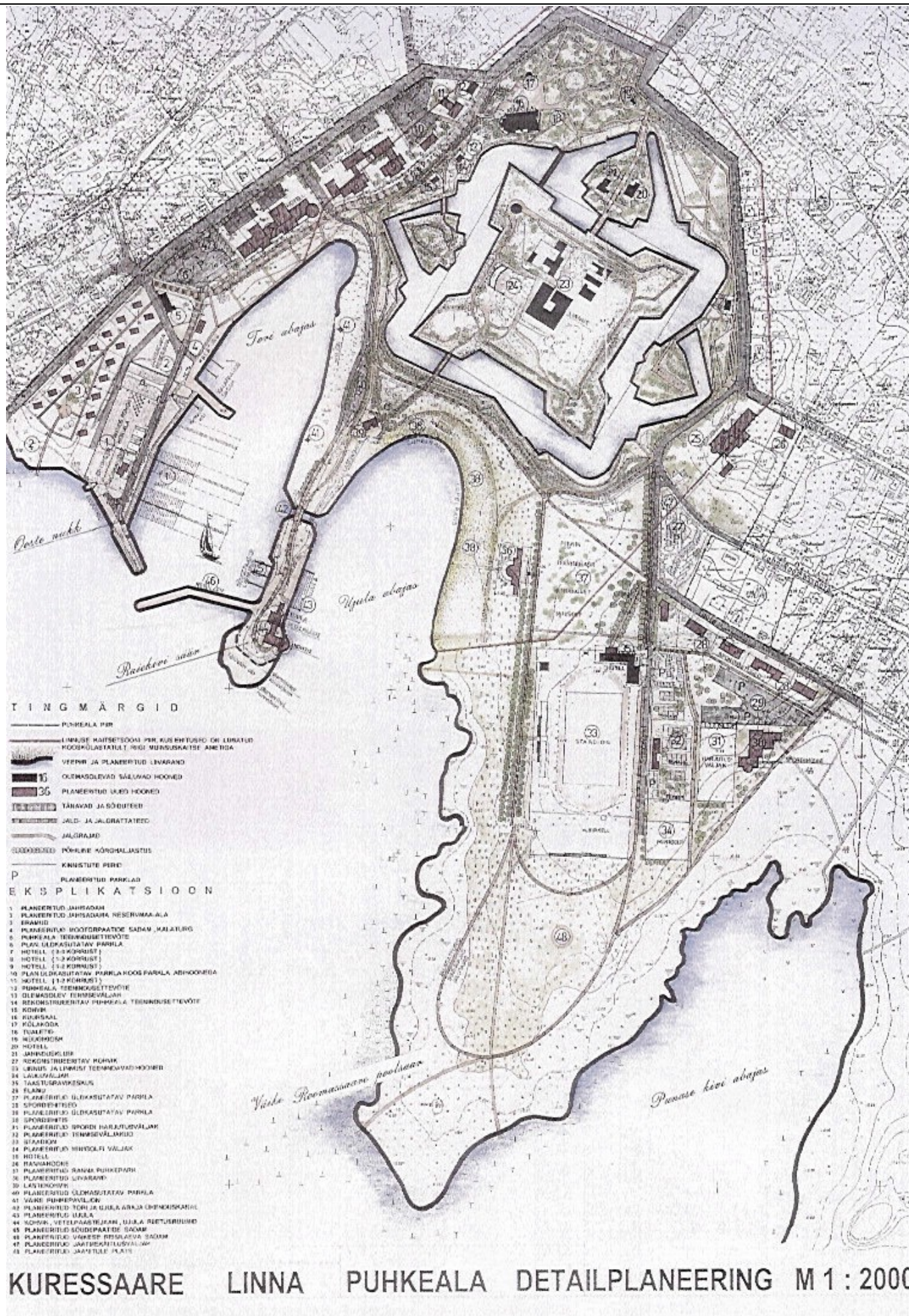
Väike- Roomassaare poolsaarele ehitust ei kavandatud, sinna nähti ette vaid jaanitule plats, kápaliste (orhideeliste) vaatamiseks jalutusteed. Kogu mereäärsele puhkealale ei planeeritud autoliiklust (v.a teenindav transport), suuremad autoparklad kavandati Staadioni ja Pargi tänava äärde.

Kirjeldatud puhkeala detailplaneering on suures ulatuses ellu viidud. Kuressaare lahe abajad on välja ehitatud planeeritud funktsioonis, Tori abaja kaldad on kindlustatud. Rajamata on jäänud Tori ja Ujula abaja ühenduskanal, Ujula abajas on osaliselt piiratud muuliga, mille otstarbekuses on hiljem kaheldud, kuna see võib takistada abaja veevahetust. Välja on ehitatud Staadioni tänava äärne üldkasutatav parkla. Teisele suuremale parklale Tori abaja Pargi tänava äärsele alale on rajatud hotell, selle asemel on avaliku kasutusega parkla rajatud hotelli Meri kõrvale. Detailplaneeringu järgsete projektide alusel on puhkeala heakorrastatud (rajatud liivarand, pallimänguplatsid, laste mänguväljakud, jalakäigu- ja jalgrattateed, muruplatsid, pingid, prügikastid, lisatud haljastust jms). Väike-Roomassaare poolsaarel on looduslik maastik ja roostunud kaldad, sinna planeeritud jalakäiguteed ja jaanitule-peo plats on rajamata. Suureks saavutuseks on see, et puhkeala on suudetud hoida autoliiklusest vaba.

Ala hoonestuses on muutused, nt Tori abaja ääres on lammutatud kivist sadamaait ja selle kõrvale rajatud Georg Ots Spa hotell. Hotellid on osaliselt kõrgemad kui planeeritud. Säilinud on mõned planeeritud arenguvõimalused. Näiteks jahisadamale ette nähtud laiendusala on ehitatud vaid parkla ja tenniseväljakud. Tori abaja läänepoolsele kaldale kavandatud kalaturg on rajamata, paadisadamaks on vaid üks kai – kruusaplastil pargivad autod. Rajamata on Raiekivi sääre tippu planeeritud ujula ja ehitamata selle kõrvale hoone, kuhu oli kavandatud kohvik, vetelpäästejaam ja ujula abiruudid. Ujula abaja idakaldale on ehitamata staadioniäärsed spordiotstarbelised ehitised.

³ Hansar, Lilian; Basihhina, Eva-Maria. Kuressaare Linnaatlas. Linna kujunemise, linnaehitusliku arengu ja arhitektuuriväärtuste ülevaade 1999. Kuressaare: Kuressaare Linnavalitsus, Eesti Muinsuskaitseinspeksioon, 1999.





Joonis 10. Kuressaare mereäärse puhkeala detailplaneering, 1998. Koostajad Kuressaare linnavalitsuse arhitektid T. Org ja L. Hansar.

3.3. 21. sajandi planeeringud

Käesoleval sajandil planeeringualal kehtestatud detailplaneeringud ning Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering määravad järgnevalt kirjeldatud tingimused.

Puhkeala detailplaneeringu muudatus Raiekivi tee 2 osas (kehtestatud 22.03.2001). Planeeritud on Raiekivi tee 2 krundi jagamine. Planeeritavale maaüksusele 16a ei ole hoonestust planeeritud, see on ette nähtud avalikuks kasutamiseks jalakäigu teena. Planeering on ellu viidud.

Tori tn 2 – Tori tn 4 detailplaneering (kehtestatud 22.04.2003). Planeeritud on krundipiiride muutmist, sõidu- ja jalgteed, kaldakindlustuse ala ning plaanil on tähistatud jahi- ja ellinguhoone juurdeehitised. Avalikud parklad on planeeritud Töö tänava äärde ja jahisadama territooriumile.

Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneering (2011), mille planeeringuala ulatub käesoleva töö mahtu Kalda pst 1 maaüksuse ulatuses, kus on säilitatud üldkasutatav haljasala.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (jõustunud 01.07.2015). Ühisplaneeringus on esitatud kitsendused planeeritava puhkeala kohta: Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piirid, lossipargi kaitseala, ajuveeala (haarab pea kogu planeeritavat puhkeala), ranna ja kalda ehituskeeluvöönd.

Kuressaare linna puhkealale, lossipargile ja Raiekivi säärele on määrataud ühisplaneeringuga maa juhtotstarbeks puhkeotstarbeline maa. Ühisplaneeringus on tähelepanu juhitud, et madala absoluutkõrguse tõttu eeldab alade kasutuselevõtt täitmist ja ranna kindlustamist.

Ühisplaneeringus on esitatud üldised tingimused ehitamisele: projekteeritakse esteetiliselt sobivaid ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooneid ja rajatisi; projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumstruktuuri ja maastikuliste võimalustega. Vanalinna muinsuskaitsealal, linna puhkealal ja muudel linnaehituslikult olulistel kohtades toimub linnaruumi olulisel määral mõjutavate ehitiste (üldjuhul loetakse niisugusteks uusehitisi, mille ehitusalune pind on suurem kui 100 m²) projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel.

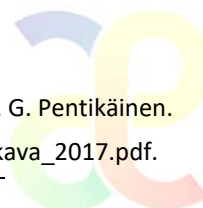
3.4. Linnuse konserveerimis- ja restaureerimisprojektid

1970.–1990. aastatel restaureeriti Kuressaare linnuse müüride esikülg, põhjaliku uuenduskuuri läbis konvendihooned. 2003. a koostati linnuse paremaks eksponeerimiseks illumineerimisprojekt⁴. Lisaks konvendihoonedele kavandati öösel valgustada ka linnuse müürid, bastionid, tornid, jalakäijate sillad. Projekt on teostatud vaid osaliselt: valgustatud on lossi katus, hoone nurgad ja osaliselt linnuse hoov.

Linnuse kõige mahukam restaureerimistöde periood oli aastatel 2010–2015, kui konserveeriti ja restaureeriti enamik linnuse müüre. Sellega anti linnusele tagasi tema kunagine arhitektoonika ja tehti nähtavaks ehitise pikk ja keeruline arengulugu. 2017. a ehitutööde programmi ja juhendi⁵ alusel jätkus linnuse kui turismiobjekti arendamine: rajati konvendihooneni viiv munakivisillutis, invakõnniteed, välikohvik, laste mänguväljak, paigaldati metalltrepid ja infotahvlid. Praegu uuendatakse Vahitorni ehk Pika Hermann katust. Kuressaare linnuse, bastionite, raveliinide ja vallikraavi hooldamise, heakorrastamise, restaureerimise ja konserveerimise lähiaastate suunised on antud Saaremaa Muuseumi arengukavas 2019–2023.

⁴ Kuressaare linnapark ja linnus. Illumineerimise kontseptsioon, eskiisprojekt. Arpen Elekter, G. Pentikäinen.

⁵ http://www.saaremaamuuseum.ee/wp-content/uploads/2017/06/T%C3%B6de_kava_2017.pdf.





Pilt 22. Vaade linnusele kagust, esiplaanil vallikraav. Foto M. Hiob 2022.



Pilt 23. Vaade linnusele idast, ees vasakul kaguraveliin. Foto M. Hiob 2022.



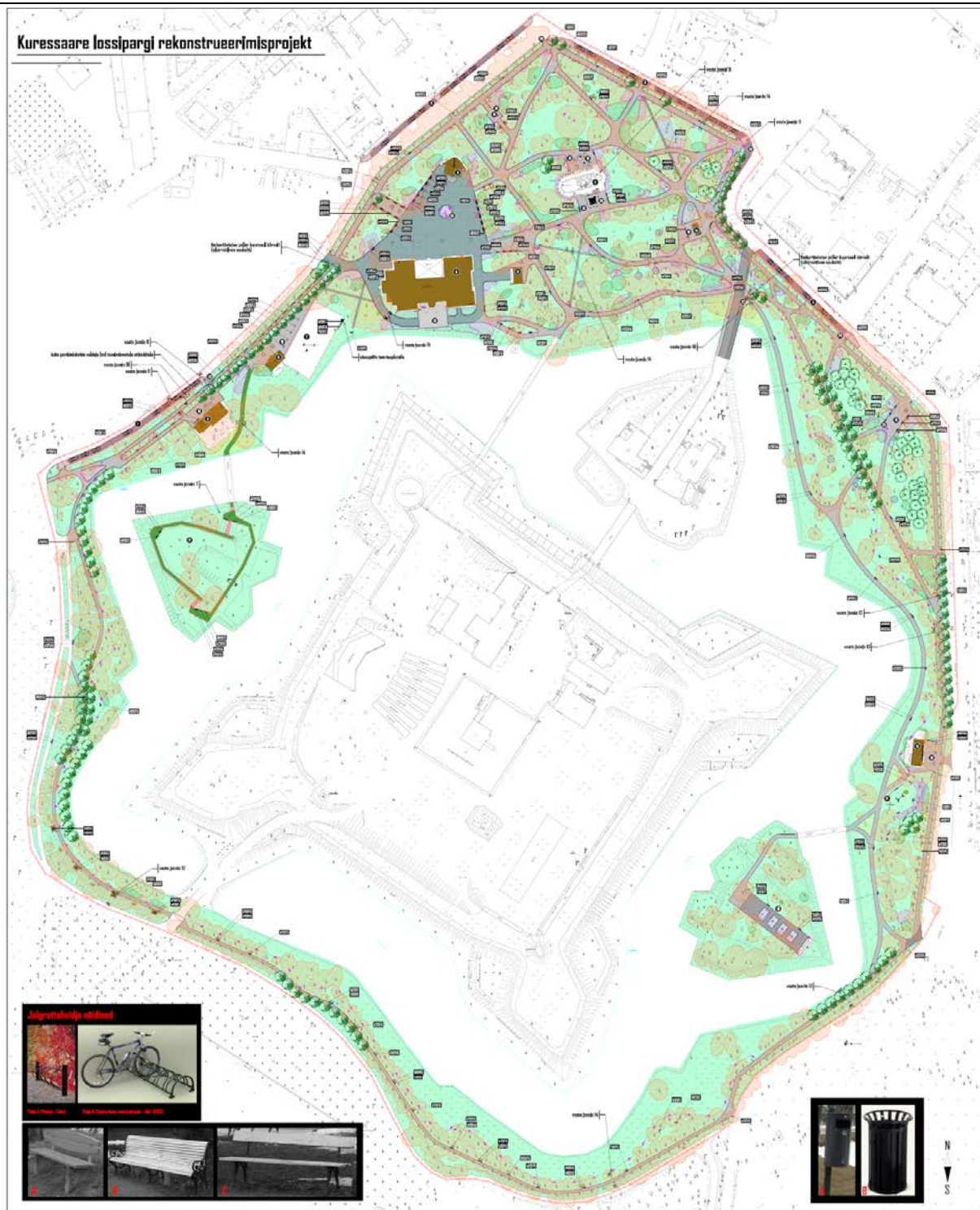
Pilt 24. Laululava ja pingid linnuse müüri ääres, vaade müüri pealt loode suunas. Foto M. Hiob 2022.

3.5. Lossipargi projektid

Kuressaare lossipargi esimene kaasaegne haljastuse ja heakorra projekt pärineb aastast 1983. Samal ajal pargi korrastamisega taastati 1980. aastate II poolel ka kuursaal ning parki ehitati mõned müügikioskid, avalik tualett ja uus laste mänguväljak.

2012. a pärineb viimane pargi rekonstrueerimisprojekt (autorid Sulev Nurme ja Eigo Tarkin Artes Terrae OÜst)⁶, mis haarab valdava osa linnust ümbritsevast kaitseotstarbelisest vööndist. Selles on keskendatud põhiliselt haljastuse, aga ka väikevormide ja teede säilitamisele ja uuendamisele, uusi hooneid ei ole projektiga lahendatud alale ette nähtud.

⁶ Kuressaare Lossipargi rekonstrueerimisprojekt. Artes Terrae OÜ, 2012, https://www.saaremaavald.ee/documents/17113760/18331867/08KP12_Lossipark_projekt_seletuskiri.pdf/4f163aad-18e6-49c9-b436-a7b026839cd1



Joonis 11. Artes Terrae OÜ Kuressaare lossipargi rekonstrueerimisprojekti (töö nr 08KP12) koondplaan.

Rekonstrueerimisprojekti üldkontseptsioon on järgmine (väljavõtte projektist).

Projektlahenduse põhieesmärgiks on korrastada Kuressaare lossipargi nn „kasutajaliides“, et suureneva kasutuskoormuse tingimustes pargi väärtused säiliks. Selleks tuleb eelkõige tagada pargi teedevõrgu toimivus ning piisaval hulgal ja kvaliteetse inventari olemasolu. Pargi heakorrastamisel on oluline säilitada olemasoleva pargi miljöö, 19. saj lõpu pargikujundusele iseloomulik vabakujunduslik vormikõne ja avatud-suletud ruumide vahetõrge ning neist tulenevad vaatekoridorid. Kuressaare lossipargi projektlahendus lähtub alljärgnevast:

- 1. Pargi ruumiline ülesehitus (teedevõrk, puistu ülesehitus jm) säilib põhimahus.*
- 2. Projektiga rõhutatakse avatud-suletud pargiosade vahetõrget, kuid ei nähta ette vaatekoridoride rõhutamist raietega, et vältida pargi siseosade liigset avamist tuultele.*
- 3. Olemasolevad monumendid, mälestuskivid jms jäävad oma senistele kohtadele ja kontaktvööndis*

paiknevad moodsad skulptuurid, mille suhtes tehakse ettepanek teisaldamiseks pargist ja kontaktvööndist välja sobivamale kohale.

4. Omaaegse "telefonitorni" ohustamise osas muudetakse tänava serva selliselt, et kuulutuste lugemiseks ja panemiseks tekiks piisav liiklust arvestades ohutu ala.

5. Olemasolevad istumiskohad kohandatakse vastavalt atraktiivsematele vaatesuundadele, pinkide, prügikastide jm inventari kujundus ühtlustatakse.

6. Teedel korrigeeritakse laiusi, ristumisraadiusi, otsekäike, tehakse ettepanek mittekasutatavate teeosade likvideerimiseks ja isetekkeliste transiitsetele teedele katendi paigaldamiseks, samuti katendi vahetamiseks olemasolevatel säilivatel teedel.

7. Parkimine lahendatakse olemasolevatele väljakujunenud parkimisaladele.

8. Valgustus säilib pargiosas olemasolevas mahus ja olemasolevate tüüpidena, kuid vastavalt teejoonte korrigeerimisele ja valgustimastide kõrgusest tulenevalt nähakse ette valgustite ümbertõstmine teedele lähemale. Kogu projektalal võetakse kasutusele senise 4- 5 valgust tüübi asemel 2.

9. Raveliinidele nähakse ette mõned täiendavad istumiskohad ja tehakse ettepanek markeeriva teekatte rajamiseks Looderaveliinile. Kaguraveliini ruumilist lahendust ei muudeta, nähakse ette vaid teekatte korrastamine.

10. Olemasolevad mänguväljakud säilivad samades kohtades ja mahus, mänguväljakuid täiendatakse mänguvahenditega.

11. Puistus jälgitakse Tallinna Botaanikaaiia dendrohinnangut ja sellekohaseid raieid, alleeosade taastamiseks on ettenähtud üksikutes kohtades teha väikeses mahus lisaraieid.

12. Põõsarühmadele nähakse ette suures mahus täiendistutused ning olemasolevate põõsagruppide noorendamine ning hooldamine, vajadusel ka põõsagruppide ruumiline piiritlemine.

13. Muru vajab uuendamist, tehakse ettepanek murupindadel kasutada sibullilli.

14. Puudegruppide osas tehakse ettepanekud asendusistutusteks juba raiutud puude osas ning halvas seisukorras puude vahetamiseks (eeskätt okaspuude grupid Allee tn ääres)

15. Olemasolev piirdeaed on vajalik remontida kogu ulatuses.

3.6. Kokkuvõtte planeeringutest

Kokkuvõttes saab järeldada, et 1998. a puhkeala detailplaneering on täitnud suures ulatuses oma eesmärgi, seda on Kuressaare mereäärse ala väljaehitamisel erinevad linna- ja vallavalitsused järginud. Viimase paarikümne aasta jooksul on tehtud puhkealal suuremahulisi heakorra ja haljastustöid. Tähelepanuväärsed on linnuse konserveerimise ja vallikraavide puhastamistööd ning lossipargi hooldustööd. Hilisemad, 21. saj planeeringud ei ole hoonestuse osas realiseerunud.

Ala on hästi tsoneeritud, võimaldades nii turistidel kui linnakodanikel valida neile sobiv ja meeldiv puhkamisviis. Mitmed mängulised ettevõtmised on inimeste endi algatusel sobivates kohtades (eriti staadioni ümbruses) aset leidnud, millele tasuks kaasa aidata. Piisava vaba ala tõttu toimuvad puhkealal suuremad kogu linnarahvast ja külalisi haaravad vabaõhuüritused nagu ooperipäevad ja merepäevad.

Täiendamist vajavana võib välja tuua mereäärse kergliiklejate promenaadi lünklikkus – kui lossipargis Kalda puiesteel on promenaad olemas, siis puuduvad korralikud ühendused nii lõuna poole Väike-Roomassaare poolsaarele kui ka lääne poole Tori abaja kaldal ja Tori jõe kergliiklussillani. Merega seondvalt on populaarsust kogunud uued ajaveetmisviisid nagu kanuud ja SUP-lauad, mille jaoks ei ole eraldi kohta otseselt ette nähtud. Saaremaalt pärit meresõitja Fabian Gottlieb Thaddeus von Bellingshauseni Antarktika avastamise 200 aastapäeva raames on olnud päevakorral meremehele ausamba püstitamine, kuid teostuseni ei ole jõutud.

4. Olemasoleva olukorra kirjeldus

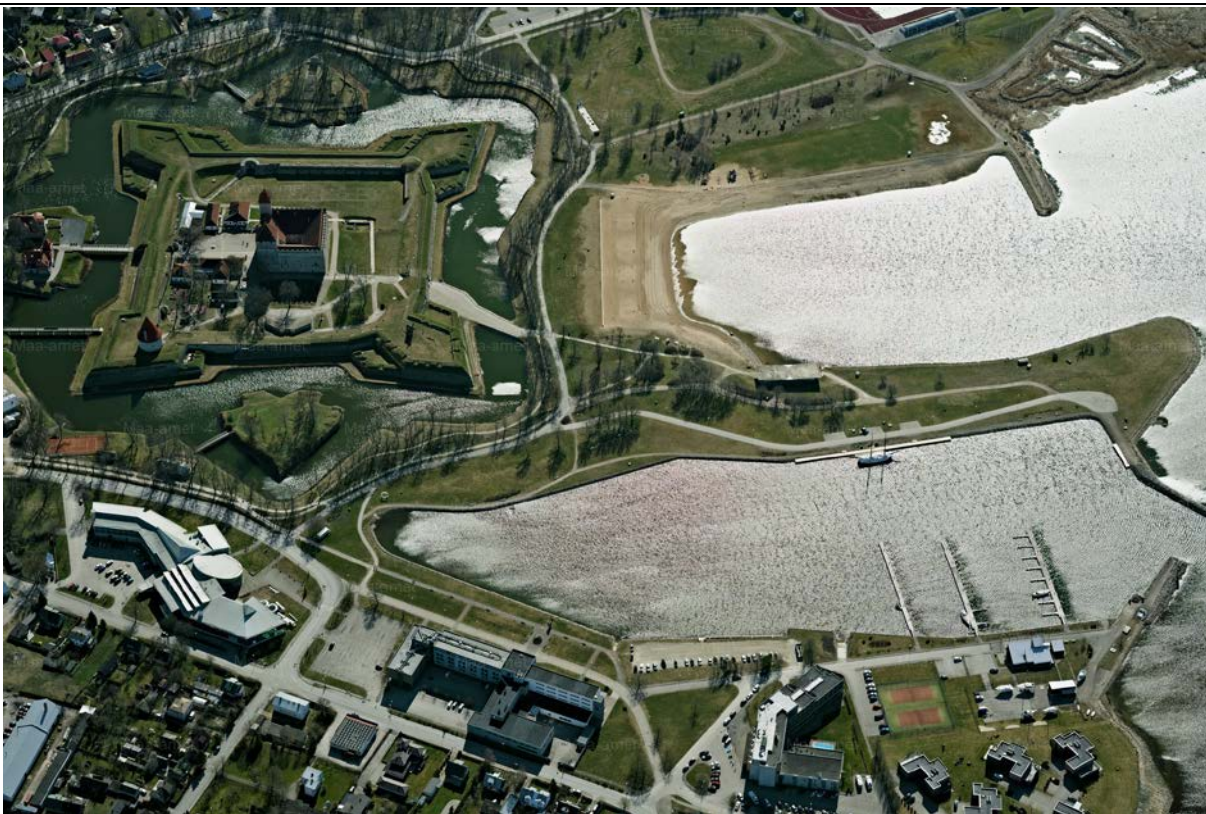
4.1. Üldiseloostus

Kuressaare mereäärne puhkeala, linnus ja selle vallikraavid ning lossipark on viimase paarikümne aasta jooksul suures osas ajaloolisel kujul taastatud ja uuendatud. Üldjoontes on puhkeala tzoneeritud aktiivsemaks turistide alaks (Tori abaja põhja- ja läänekallas, kuhu on ehitatud hotellid) ning valdavalt linnaelanike kasutuses olevaks rahulikumaks rannaalaks (Ujula abaja kaldad). Lossipark on sobilik jalutamiseks ja mänguväljakutel lastega aja veetmiseks. Lossipargis ja merekaldal ei ole autoliiklust (v.a teenindav transport) ega suuri parkimisplatse (v.a Tori tn 1). Puhkeala kujundamise aluseks on olnud valdavalt 1998. a koostatud puhkeala detailplaneering, mille kohaselt on süvendatud Tori abajas, kindlustatud kaldad, rajatud jahisadam ning süvendatud faarvaater. Ujula abajas on puhastatud, selle põhjapoolsed kaldad heakorrastatud, rajatud liivarand ja ehitatud välja rannavõrkpalli väljakud. Liivaranna kõrval asuvas rannahoones on WCd ja pesemisvõimalus.

Vaadeldav ala on aastaringelt suhteliselt aktiivses kasutuses – seda kasutavad tervisesportlased, jalutajad, koeraomanikud, suviti toimuvad seal suurüritused (ooperipäevad, merepäevad, laadad jms). Kuressaare mereäärsele alale iseloomulik traditsiooniline üldilme – valdavalt lageda maastikuga ja looduslähedane keskkond – on hästi säilinud. Vaated linna märgile – linnusele – on suures osas tagatud.



Pilt 25. Kaldaerofoto planeeringualale läänest. Vasakus pooles Kuressaare linnus lossipargiga, all Tori abajas, paremal Ujula abajas. Foto maa-amet 2022.



Pilt 26. Kaldaerofoto planeeringualale loodest. Vasakul Kuressaare linnus, paremal all Tori abajas, paremal keskel Ujula abajas, üleval staadion. Foto maa-amet 2022.



Pilt 27. Kaldaerofoto planeeringualale kagust. Keskel Ujula abajas, üleval Tori abajas, paremal Kuressaare linnus, all staadion. Staadioni ja vallikraavi vahel on laadaplats. Foto maa-amet 2022.

4.2. Linnus, bastionid, raveliinid, vallikraav

Linnust ümbritsevas kaitseotstarbelises vööndis on toimunud ehitustööd vastavuses muinsuskaitseadusele ja vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusele ning restaureerimis- ja konserveerimisprojektidele. Linnuse edasised arengud määrab Saaremaa Muuseumi arengukava

2019–2023. Kuressaare lossipargis ja linnust ümbritseval alal restaureerimisel, rekonstrueerimisel ja heakorrastamisel lähtutakse Kuressaare lossipargi rekonstrueerimisprojektist (Artes Terrae OÜ, 2012).

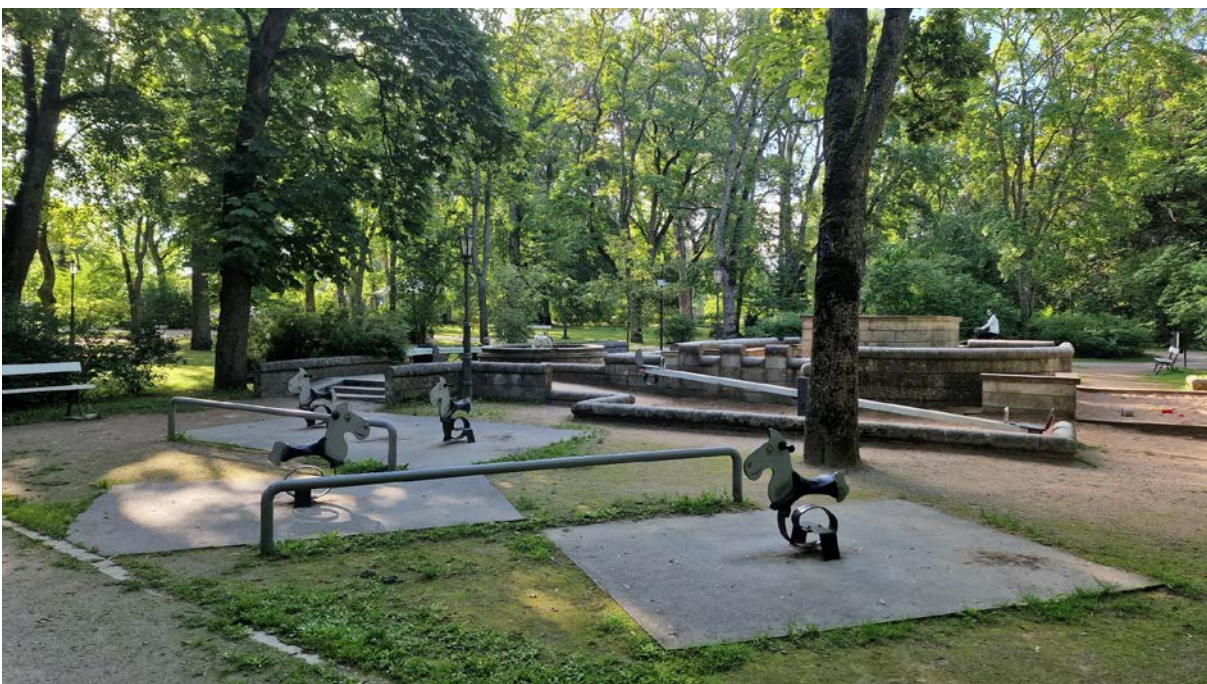
Ilma detailplaneeringuta on linnuse alale ehitatud pukktuulik (tähistatud 1645.a plaanil) ning linnuse kaitsevöödisse püstitatud A. Uustulndi monument, mis on oma kohale sobivad. Linnuse hoovis olev oletatav II maailmasõjas hukkunute ühishaud (registri number 4112) on tähistamata. Linnuse kaitsetstarbelisse vööndisse on olnud kavas püstitada Bellingshauseni auks monument Tori abaja põhjakaldale.

Linnuse kõrval olev laululava (vt Pilt 24) on väsinud ja vajaks uuendamist. Ooperpäevade ajal pannakse linnuse kõrvale üles suur lava ja telgid, mis häirib linnuse vaadeldavust ja muuseumi tööd kuu aja vältel.



Pilt 28. Telk linnuse kõrval augusti alguses, kaks nädalat pärast Saaremaa ooperipäevade lõppu. Foto M. Hiob 2022.

Olemasolevad kaks mänguväljakut lossipargis on üldiselt heas seisukorras, aga neid võib vajadusel ka uuendada uute mänguvahenditega.



Pilt 29. Mänguvälja lossipargi põhjaosas. Esiplaanil hobukujulised vedrukiigid. Foto M. Hiob 2022.

Lossipargi loodeosas kuursalist edelas asub tenniseväljak, mida kasutatakse harjutusväljakuna. Väljak on kasutuses, kuid seda piirav võrkaed häirib tugevalt vaadet linnuse tornidele ja vallikraavile, eriti kui aia peale on paigaldatud reklaamplakatid.



Pilt 30. Võrkaiaga piiratud tenniseväljak lossipargi loodeosas. Vasakul on aia peal reklaamplakat, mis häirib eriti tugevalt vaadet linnuse tornidele ja vallikraavile. Paremäl puumajake aadressiga Lossipark 3. Foto M. Hiob 2022.

Tenniseväljakute kõrval on krundil Lossipark 3 väike puumajake, mis seisab tühjalt. Väidetavalt võib kasutusest väljajäämise põhjus olla maja väike maht – ühtegi parki teenindavat otstarvet ei ole suudetud majas avada. Ka krunt ei ole suur, kuid maja laiendamiseks ruumi siiski on.



Pilt 31. Lossipark 3 krundi hoone tagune ala on muru. Foto M. Hiob 2022.

Vallikraavist mere poole Kalda puiesteele paigaldatud istepingid asuvad sageli käiguteest veidi eemal, mõnikord ka kõrgemal või madalamal, mis teeb nende kasutamise eriti vähenenud liikumisvõimega inimestele ebamugavaks. Sel asukohal on oma eelised, aga täiendavalt võiks olla istepinke ka otse käiguteede ääres. Väga vähe istepinke on paigutatud niimoodi, et istuja saaks vaadelda linnusekompleksi, vaid pingid on suunatud mere poole. Istepinkide kõrval olevad prügikastid liiga domineerivad.



Pilt 32. Istepingid Kalda puiestee ääres on käigurajast kaugel ja tihti ka erinevas tasapinnas, mis teeb nende kasutamise eriti vanematele inimestele raskeks. Istepinkide juures olevad prügikastid on liialt esiletükkivad. Foto M. Hiob 2022.

Vallikraavid kipuvad kinni kasvama, mis näitab, et tänane hooldustase ei ole piisav.

Kaguravelliinil asub Nõukogude okupatsiooni ajast terroriohvrite ühishaud (registri number 4111), millel olevale 1965. a avatud dolomiidist mälestusmärgile (skulptorite M. Variku ja R. Kulla ning arhitekt A. Murdmaa ühine teos) on raiatud fraas „fašismiohvid 1941-1944“ ning ohvrite nimed nii esiküljel kui ühel kõrvalküljel. Mälestusmärgil on kujutatud vasakut rusikas kätt otsmikul hoidvat leinavat ema ning selle alusel on reljeefselt sõnad „elavad, pidage meeles“ eesti ja vene keeles. Mälestusmärgi ees olev väike sillutatud platsi plaadivahed on rohtunud. Mälestusmärk on ideoloogiliselt pigem üldnimlikku kui Nõukogude okupatsiooni sõnumit kandev. Tekstidest vajaks väljavahetamist vaid sõna

„fašism“, mis on faktoloogiliselt vale. Mälestusmärgil olevad nimed võivad olla ebatäpsed (nt on nimi Arnold Munak kaks korda). Raveliinil mälestusmärki vaadeldes ei tundu see oma veidi väsinud olekus karjuvalt sobimatuna, kuigi peab möönma, et see on poollooduslikus keskkonnas ootamatu lisandus. Teiselt poolt vallikraavi, Staadioni tänavalt jätab aga selgelt ebaõnnestunud betoonklotsi mulje.



Pilt 33. Ajaloomälestis terroriohvrite ühishaud registrinumbriga 4111 kaguraveliinil. Foto M. Hiob 2022.

4.3. Tori abaja lääne- ja põhjakallas

Tori abaja läänekalda lõunapoolsele alale on ehitatud jahtide kaid ning jahisadama hoone koos abihoonega (Tori tn 4). Jahisadama hoones on merepääste teenindusruumid, avalikud tualetid, kohvik, abihoones purjetamisvarustuse hoiuruum. Hoonete kõrval on teenindavate autode parkla ja jahtide hoiuplats. Ala on hästi heakorrastatud ja sobivalt haljastatud, kuid alalt puudub ettevalmistatud läbipääs Tori jõe kaldale lääne suunas ja jalakäijate sillale.

Tori tn 4 krundil jahisadama hoone ja Georg Ots Spa hotelli (Tori tn 2) vaheline ala oli 1998. a puhkeala detailplaneeringuga reserveeritud sadama perspektiivseteks vajadusteks ning Tori 2 – Tori 4 detailplaneering näeb sinna samuti ette jahisadama hoone laienduse ning parkla selle taga. Praegu on alale rajatud SPA tenniseväljakud.



Pilt 34. Tori abaja rand Tori tn 4 krundi, jahisadama juures. Otse ees jahisadama hoone, paremal võimalik jahisadama laiendusala, kus on rohelise piirdega ümbritsetud tenniseväljakud. Foto M. Hiob 2022.

Tori tn 1 veeäärne krunt on kasutusel kui kruusakattega autoparkla ja aedikus Georg Ots Spa hotelli prügikonteinerid, mis ei ole alale sobilik kastus. Selles kohas katkeb ka rannapealne kergliiklejate promenaad. 1998. a puhkeala detailplaneeringuga kavandatud kalaturg ja mootorpaatide sadam ei ole realiseerunud.



Pilt 35. Tori tn 1 krunt, mis on kasutusel kruusaga kaetud autoparklana. Foto M. Hiob 2022.

Tori abaja põhjapoolsel kaldal kasutatakse Kalda puiestee äärset ala suviti pedaalsõidukite hoiuplatsina. Üuritavaid pedaalsõidukeid kasutavad puhkajad sõitmiseks puhkeala teedel ja promenaadidel. Praegune asukoht koos sõidukite ja varjualusega ei ole kõige sobivam, paiknedes tiheda liiklusega Pargi tänava läheduses ja häirides heakorrastatud alade ilmet. Samma kõrvale on kavandatud Bellingshausenile mälestussammast.



Pilt 36. Bellingshauseni mälestussamba asukoht vasakul, pedaalsõidukite hoiuplats keskel. Foto M. Hiob 2022.

Tori abaja ülejäänud kaldad on heakorrastatud ja rajatud teed kergliiklejatele meeldivaks ajaveetmiseks. Meri Spa hotelli ette püstitati mere äärde 2002. a skulptuur Suur Tõll ja Piret (T. Kangro).

4.4. Raiekivi poolsaar

Raiekivi poolsaare läänekaldal kulgeb merevaadetega rannapromenaad, paigaldatud on istepingid, rajatud madal põõsashaljastus. Kallas on kindlustatud, merepoolses poolsaare osas on paatide ja purjekate randumiskoht. Heakorrastatud maastikus riivavad silma liigselt domineerivad prügikastid.

Poolsaare idakallas ehk nn Titerand on võrdlemisi juhusliku kasutusega. Rajatud on uus 1-korruseline modernistlik rannahoone (arh H. Koppel, 2010) kohviku, vetelpääste ja rannavalve ruumidega ning avalike tualettide ja duššiga. Hoone on hinnatud kultuurkapitali aastapremia vääriliseks. Uus rannahoone paikneb peaaegu varasemate, hävinenud rannahoonete asukohas.

Rannahoone läheduses on suplus- ja ujumiskohad, kuid põhiliselt kasutavad puhkajad vastaskallast. Rannahoonest poolsaare tipu poole on rajatud sügavama veega ujula. Ujumissild ei ole kutsuv ja on kasutajatele ebaturvaline merepõhjas asuvate silla ankurduskohtade tõttu, puuduvad ohumärgid. Kuna ujula on nii suvel kui ka talisuplejate üsna aktiivses kasutuses, vajab senise väliujula korrastamine tähelepanu. Kalda-ala haljastus ja väikevormide kujundus ei jäta terviklikku muljet, silma riivavad talisuplejate putka ja riietusruumid, puuduvad istepingid.

Raiekivi sääre tipus paiknes 19. saj kuurordiajal ehitatud Saaremaa merispordi seltsi jahtklubi, praegu seal hooneid ei ole. Sääre tipp mõjub tühjana, ilma sihtmärgita.



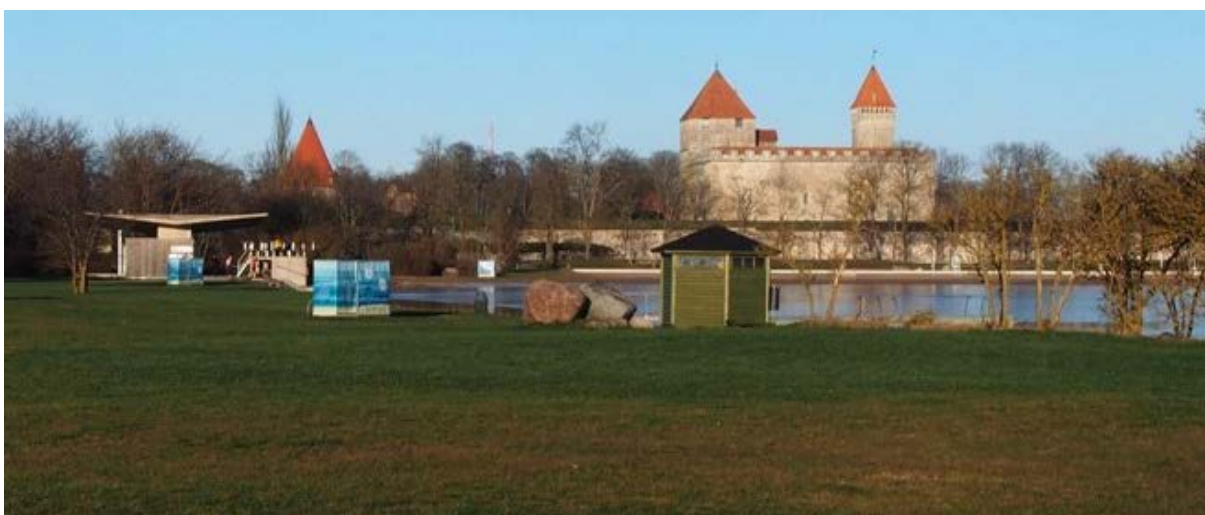
Pilt 37. Raiekivi poolsaar vaatega tipu suunas. Otse ees on talisuplejate putka, paremal ja kaugemal merepäevade jaoks püstitatud ajutised telgid. Foto M. Hiob 2022.



Pilt 38. Titerand rannahoonega ja Raiekivi poolsaar, vasakul poolsaare tipp, kus paistavad merepäevade ajaks püstitatud telgid. Foto M. Hiob 2022.



Pilt 39. Raekivi poolsaare õhufoto. Tori abaja kaldal purjekas "Hoppet". Foto Marko Palm.



Pilt 40. Vaade Raiekivi poolsaare riietuskabiinidele, talisuplejate putkale ja väliujula sillale. Foto T. Org.

4.5. Ujula abaja põhja- ja idapoolne rannaala.

Ujula abaja põhjapoolne rannaala on heakorrastatud. Ala on jagatud osaliselt liivarannaks, mida lisaks päevitamisele kasutatakse ka võrkpallimängu platsidena, osaliselt rohealaks, millele on paigutatud väikesed skulpturaalsed taiesed.

Abaja idapoolne ala on kujunenud liivarannana põhiliseks laste suplemis- ja mängukohaks. Väikelaste mänguala atraktsioone on uuendatud ja täiendatud ja see on hästi kasutuses. Liivaranna lõppedes on murukattega päevitusala, kuhu aga mahuks veel tegevusi – see ala ei ole ülekoormatud. Alal on vähe istepinke ja riietuskabiine.



Pilt 41. Mänguväljak Ujula abaja idarannal. Foto M. Hiob 2022.



Pilt 42. Vaade Ujula abaja idakalda käimlale ja laste mänguväljakule (suurvee ajal veebruaris 2020). Foto L. Hansar.

Liivarannas eemaldatakse meretasve, kuid kasvud on levinud laiemal alal, ka Raiekivi poolsaare ujumiskoha ümbruses, mis raskendab ujumist ja ei ole meeldiv.

4.6. Staadioni tänava, Kalda ja Supluse puistee ning staadioni vaheline ala

Ala on valdavalt ilma ehitisteta roheala, kuid siia on 2020. a püstitatud betoonist rularamp kohe Kalda puistee äärde ja A. Uustulndi monumendi kõrvale. Muinsuskaitseamet on sellele andnud ajutise ehitise kooskõlastuse (24.11.2019 nr 36457) tähtajaga 02.12.2024. Rulapark mõjub oma asukohas häirivalt, sest see on liiga lähedal linnust ümbritsevale Kalda puisteele ning A. Uustulndi monumendile. Betoonist ehitise ei sobi hästi looduslähedasesse keskkonda, mille taustaks on linnus.

Roheala on reserveeritud hooajaliste suurürituste jaoks nagu laadad ning selle täisehitamist ega täisistutamist ei kavandata.



Pilt 43. Betoonist rularamp Kalda puiestee, vaade lõunast. Taamal linnuse bastion ka läbi puuvõrade linnus ise. Foto M. Hiob 2022.



Pilt 44. A. Uustulndi kuju ja betoonist rularamp selle taga Kalda ja Supluse puiestee ristmikul. Taamal paistab Kuressaare tennisekeskuse hoone aadressil Staadioni tn 1. Hoone ja rularambi vahel olev haljasala on kasutuseel laadplatsina. Foto M. Hiob 2022.

4.7. Puhkeala üleujutuse ajal

2020. a veebruaris oli üleujutus, mis näitlikustas tingimusi piirkonnas äärmuslike ilmaolude korral. Ehtiste rajamine sellesse piirkonda on keeruline, sest kliimateadlased ennustavad äärmuslike ilmastikutingimuste kordumist senisest tihedamalt. Maapinna tõstmise tasemele, et üleujutusi üldse ei toimiks, ei ole mõeldav, sest see tähendaks enamuse ajast kõrgeid nõlvu ja praegusega võrreldes hoopis teistsugust maastikku.



Pilt 45. Vaade Tori abaja üleujutatud põhjakaldale, mille ääres paiknevad Meri Spa hotell, Georg Ots SPA hotell ja jahisadam. Foto L. Hansar 2020.



Pilt 46. Vaade Tori abaja üleujutatud idakaldale, taamal hotell Rütli. Foto Lilian Hansar 2020.



Pilt 47. Vaade Tori abaja üleujutatud idakaldale, kus ankrus jaht "Hoppet". Foto L. Hansar 2020.





Pilt 48. Vaade Supluse puiesteelt Ujula abaja üleujutatud idakalda päevitusalale. Foto L. Hansar 2020.



Pilt 49. Vaade Supluse puiesteelt Ujula abaja üleujutatud idakalda päevitusalale. Foto L. Hansar 2020.



Pilt 50. Vaade Väike-Roomassaare poolsaarele üleujutuse ajal. Foto L. Hansar 2020.



Joonis 12. Kuessaare mereäärse üleujutusala. Tähistatud on kriitiline piir +170 cm. 22.02.2020 oli merevee tase umbes +120 cm. Allikas maa-ameti geoportaal.

5. Muinsuskaitse hinnang

Muinsuskaitse hinnangu andmisel oleme lähtunud järgmistest väärtustest:

1. Kuressaare linnus, bastionid, raveliinid ja vallikraav on Eesti üks haruldasemaid arhitektuurimälestisi, Balti riikide ainus terviklikult säilinud kindlusehitis. Mälestise väärtust suurendavad avatud vaated linnuse kompleksile nii maalt kui merelt.
2. Kuressaare looduskaitsealune lossipark ja linnust ümbritsev haljasvöönd koos puisteedega on säilinud rajatud kujul ja hoonestusega ning on tasakaalustav üleminekuala tihedalt hoonestatud vanalinnale.
3. Puhkeala mereäärse alad on säilinud valdavalt ilma hoonestuseta (v.a Tori abaja põhja- ja läänekallas), kandes edasi linna puhkeala kujunemise ajaloolisi traditsioone.
4. Järgitud on puhkeala taastamise alguses 1998. a koostatud detailplaneeringut, mis annab tunnistust järjepidevust hindavast arendamisest viimase ligi veerandsaja aasta jooksul.
5. Puhkeala on hoitud vaba autoliiklusest ja –parklatest, rajatud jalgratta- ja jalakäiguteed, mis võimaldavad puhkamiseks vajalikku rahulikku keskkonda.
6. Ala on hästi tzoneeritud, võimaldades nii turistidel kui linnakodanikel valida neile sobiv ja meeldiv puhkamisviis.

Kuressaare linnuse ja seda ümbritseva vööndi säilitamine, hooldamine ja arendamine peab jätkuma pakkudes avalikkusele võimalikult palju võimalusi selle nautimiseks. Üldine, 1998. a detailplaneeringuga paikapandud arengusuunda on kavas jätkata – vältida ajaloolise kindlusmaastiku pinnavormide olulist muutmist (maapinna tõstmist) ning suures mahus ehitiste püstitamist või kõrghaljastuse rajamist.

Piirkonnas tuleks arendada igale vööndile sobivaid tegevusi (vt Joonis 13, lk 48):

1. tagada linnuse ja selle osade vaadeldavus kaugvaatesektorites ja sisevaadetes;
2. tagada kergliiklejatele hea juurdepääs ja läbipääs, milleks on soovitatav pikendada olemasolevat kergliiklejate teid Kalda puisteed ja Supluse puisteed lõuna suunas Väike-Roomassaare poolsaarele (vajadusel tõstetud puitteena) ning lääne pool piki Tori tänavat ja Tori jõe kallast (eraomandis transpordimaal) või piki Abaja tänavast Tori jõe jalakäijate sillani;
3. kavandada Veski tänavale vähemalt Veski ja Pargi tänava nurgal hoonestus ajaloolisel ehitusjoonel kitsendades tänava sõiduala ja parkimisala, et tagada tänavaruumi esiletulek, mida tänane olukord, kus on ühel tänavapoolel vaid üks maja (Veski tn 7), ei tee; nurgamaja Veski ja Pargi tänava nurgal oleks heaks ruumiliseks tähiseks mõlemale tänavale;
4. Tori tn 1 krundile kavandada parkla asemele kergliiklustee ja pargiala; parkimiskohtade osaline säilitamine ei ole soovitatav, sest see vähendab ala puhkealana kasutamise väärtust;
5. tagada kergliiklejatele head ajaveetmise võimalused suurendades istepinkide arvu ning paigaldades istepinke ka suunaga linnuse poole; samuti võiks ratturitele paigaldada mõne posti rattapumba ja lihtsate tööriistadega, et oleks võimalus kõrvaldada ratta tehnilisi probleeme;
6. lubada krundil Lossipark 3 asuva ajaloolise hoone laiendamist lõuna suunas tingimusel, et hoones hakatakse pakkuma avalikkusele suunatud teenuseid;
7. lubada jahisadama hoone laiendamist Tori tn 4 krundil;
8. Raiekivi poolsaarel on lubatud taastada kaasaegses võtmes kunagisi hooneid, sh 1990ndatel lammutatud Saaremaa merispordi seltsi jahtklubi hoone Tori abaja idakaldal ja/või ujula hoone Ujula abaja läänekaldal; samuti korrastada ujumiskoht Ujula abajas;

9. kavandada tõmbepunkt Raiekivi poolsaare tippu, kuhu sobiks hästi nt piisava ruumimõjuga mälestusmärk maadeavastajale Bellingshausenile.
10. uuendada vajadusel puiesteede ja pargi kõrghaljastust;
11. lisada vaateid kahjustamata sobivatesse kohtadesse maastikuruumi ilmestamiseks põõsaid ning ülemineku pehmemdamiseks moodsatelt hotellidelt ajaloolisele maastikule puid ja põõsaid Pargi ja Tori tänavale hotellide ette;
12. korrastada ja vajadusel uuendada lossipargis purskkaevu juures olevat mänguväljakut praeguse maa-ala piires;
13. kirde- ja kaguraveliinile lisada vajadusel olemiskohti, eelkõige pinke, mis ei riku vaadet;
14. rulapargi soovitulikest asukohtadest kaaluda kolme võimalikku alternatiivi (vt Joonis 13): lõuna pool staadioni kõrval või Ujula abaja idakaldal mänguväljakust lõunas, kus on ruumi ka teiste sarnaste noorte spordiväljakute (nt pumtrack) väljaehitamiseks;
15. võimaldada merega seotud tegevuste nagu SUP lauaga sõitmine, kanuutamine jms arendamist Tori jõe suudme idakaldal, kus praegu on nii era- kui linna omanduses transpordimaa (katastriüksused Kaluri tee L2, L3 ja L4);
16. korrastada ja vajadusel ehitada ümber linnuse lääneküljel olev laululava, et tagada parem funktsionaalsus;
17. parandada vallikraavide hooldamist, et vältida nende kinnikasvamist ning eemaldada merekasve Ujula abaja veevahetuse parandamise ja põhjamuda eemaldamisega Raiekivi poolsaarel asuvast ujumiskohast;
18. mõelda läbi ja korraldada süsteemselt ajutiste tegevuste paiknemine (nt pedaallikurite hoiuplats Tori abaja põhjakaldal) ja nende väljanägemine – soovitav oleks sellised objektid koondada Tori abaja läänekaldale (nt avalik parkimisplats Pargi tn 14 maaüksusel) ja Staadioni tänava lähistele;
19. ajaloomälestise terroriohvrite ühishaud (registrinumber 4111) kujundus on vastuvõetav, kuid muutmist vajab fraas „fašismiohvrid“ (sobilik oleks näiteks „sõjaohvrid“); mälestusmärgi üle otsustatakse eraldi menetluse raames.





Joonis 13. Kavandatavad tegevused planeeringualal ja selle lähiümbruses (detailsemalt ja tingmärkide seletusega näidatud joonisel lisas, vt Lisa 1: Detailplaneeringu ala joonis, lk 53). Sinise katkendjoonega näidatud detailplaneeringuala piir, rohelise joonega kaugvaatesektorid, punase katkendjoonega kavandatavad ehitised, sh Tori jõe kaldal, kergliiklusteed lõuna ja lääne suunas, hooned Tori tn 4 krundil, Raiekivi poolsaarel, Veski tänavas ning rulapargi kolm alternatiivset asukohta staadionist loodes ja läänes. Aluskaart: maa-ameti ortofoto ja ruumandmed.

6. Muinsuskaitse eritingimused

6.1. Üldised tingimused

1. Linnusele ja muldkindlustustele kui linna kõige silmapaistvamale kultuurimälestistele – tuleb tagada avatud vaated nii merelt kui maalt. Kogu puhkeala jääb linnuse vaatesektorisse.
2. Tuleb säilitada Kuressaare linna mereäärsele alale iseloomulik traditsiooniline üldilme, mis on valdavalt lageda maastiku ja avatud vaadetega looduslähedane keskkond.
3. Uusehitiste planeerimisel tuleb võtta valdavalt aluseks ajalooliselt paiknenud hoonestus ja selle maht.
4. Planeeringualal tuleb edasi arendada mitmekesise ja aktiivse kasutusega keskkonda, mis arvestab eelkõige Kuressaare linnaelanike vaba aja veetmise ja puhkamise vajadusi ning vältida puhkeala otstarvet mittearvestavate hoonete ja objektide rajamist. Säilitada kruntidel sihtotstarbena valdavalt üldkasutatav ja ühiskondlike hoonete maa.
5. Kavandada eelkõige mitmeid funktsioone koondavaid hooneid, et vältida väikeste putkalaadsete ehitiste püstitamist.
6. Vaatesektoritesse mitte planeerida vaateid sulgevat kõrghaljastust, ehitisi või reklaame
7. Haljastamisel kasutada mereäärsetele aladele iseloomulikke pöõsa- ja taimeliike.
8. Skulpturaalsete mälestusmärkide kavandamisel lähtuda igal konkreetsel juhul isiku või sündmuse sisust ja iseloomust ning korraldada laiemat avalikkust haarav arutelu. Mälestusmärkide kõrge kunstilise ja arhitektuurse kvaliteedi tagamiseks korraldada avalik võistlus.
9. Planeeringualale on lubatud püstitada ajutisi ehitisi ja objekte suuremate avalike ürituste tarbeks (merepäevad, laadad, ooperipäevad, kontserdid jms). Kogu suvitushooajaks paigaldatavaid ajutisi objekte (nt täispuhutatavad objektid, mängude laenutus, piletite müük jms) on lubatud puhkealale paigaldada vaid selleks eelnevalt läbikaalutud ja sobivatesse kohtadesse (nt Tori abaja läänekallas, Tori jõe kallas, Staadioni tänava piirkond jms).
10. Pikendada Kalda ja Supluse puisteel olevat kergliiklusteed nii lõuna suunas Väike-Roomassaare poolsaarele kui ka lääne suunas piki Tori abaja kallast ja Tori jõe kallast (või piki Abaja tänavat).
11. Vältida asfalt- ja betoonkivikatendiga teede ja parklate rajamist, et säilitada maksimaalselt looduslähedane keskkond. Mitte planeerida planeeringualale täiendavat autoliiklust ja autode parkimist.
12. Kaldakindlustuste rajamisel kasutada looduslikku materjali, v.a sadamad, kus on lubatud kasutada ka betooni ja plasti (kaide konstruktsioonis).
13. Istepinkide, valgustite, prügikastide, jalgrattahoidlate, riietuskabiinide teadete tahvlite, viitade jmt valikul ja kujundamisel leida ühtlustatud ja omavahel sobivad lahendused.
14. Suuremad liigiti kogutavate jäätmete prügikastid planeerida vähese vaadeldavusega kohta. Kaaluda maa-aluste prügikonteinerite paigaldamist.
15. Vältida planeeringualale eraldiseisvate tehnokappide paigaldamist, kavandada need hoonete ja rajatiste mahtu või võimalikult vähese vaadeldavusega kohta ja varjestada. Tehnovõrgud peavad olema vähese vaadeldavusega kohas või maa-alused.



16. Detailplaneeringu alal võivad olla vajalikud arheoloogilised uuringud. Uuringute ja arheoloogilise järelevalve vajadus täpsustatakse projekteerimise etapis iga objekti puhul eraldi.
17. Projektid tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga.

6.2. Tingimused Kuressaare linnuse, bastionide, raveliinide, vallikraavi ja mälestise alal

1. Linnus koos juurdekuuluvate ehitistega tuleb säilitada, hooldada ja vajadusel restaureerida.
2. Konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda Saaremaa muuseumi arengukavast 2019–2023, kus on märgitud, et Kuressaare linnuse territooriumil keskendutakse konvendihooned hooldus- ja restaureerimistöödele, mille puhul lähtuda muinsuskaitseaduses kultuurimälestistele kehtestatud nõuetest ja kitsendustest.
3. Mälestiste Kuressaare linnus, bastionid, raveliinid ja vallikraav alale ei ole lubatud ehitada uusi ehitisi, välja arvatud põhjendatud juhtudel ja muinsuskaitseametiga kooskõlastatult.
4. Vältida tuleb muldkindlustuste (bastionid, reduudid jne) pinnasega täidetud sisekubatuuri hoonena kasutamiseks väljaehitamist, samuti neile peale- või juurdeehituste tegemist.
5. Linnuse territooriumile on lubatud paigaldada hooajaliselt kasutatavaid ja teisaldatavad ajutise iseloomuga objekte (ooperipäevade, merepäevade, kontsertide, laatade jms läbiviimiseks vajalikud objektid, välikohvikud, müügiletid, käsitöökojad, nende varikatused jms), kuid suuremad telgid on soovitatav viia kaugemale, nt Supluse ja Staadioni tänava vahel olevale muruplatsile.
6. Ajutise iseloomuga ehitistest on linnuse territooriumile lubatud rajada kolm metallist treppi (olemas, vajadusel teisaldatav), laste mänguväljak (olemas, vajadusel eemaldatav), välikohvikute terrassid.
7. Lossipargis restaureerimisel, rekonstrueerimisel ja heakorrastamisel lähtuda Kuressaare lossipargi rekonstrueerimisprojektist (Artes Terrae OÜ, 2012) ja kultuurimälestistele (Kuressaare linnus, bastionid, raveliinid ja vallikraav) esitatud kitsendustest. Lubatud on haljastuse rekonstrueerimine, täiendavate pinkide paigaldamine, olemasolevate rajatiste remontimine ja restaureerimine. Vajadusel teostada haljastuse ekspertiisi ja juhend ning uue haljastuse rajamisel projekt.
8. Mälestiste (Kuressaare linnus, bastionid, raveliinid ja vallikraav) kaitsevöödisse ei ole lubatud paigaldada hooajaliselt kasutatavaid mängulisi väikeobjekte (nt pedaalsõidukite varjualused ja piletimüügikohad, täispuhutavad atraktsioonid jmt). Sellistele objektidele on vaja leida uus asukoht.
9. Linnuse ees asuva ajaloomälestise *II maailmasõjas hukkunute ühishaud* (registrinumbriga 4112) ja kaguraveliinil asuva ajaloomälestise *Terroriohvrite ühishaud* (registrinumbriga 4111) säilitamine otsustatakse eraldi otsustusmenetluse raames.

6.3. Tingimused Veski tänaval

1. Veski tänaval taastada ajalooline laius ning kavandada hoonestus ajaloolisel ehitusjoonel (Veski tn 7 hoone järgi), kuhu täna on laiendatud Veski tänava maaüksus. Eelkõige oleks vaja rajada nurgahoone Veski ja Pargi tänava nurgale, mis praegu asub Veski ja Pargi tänava koosseisu kuuluvatel maaüksustel.
2. Kavandatud hooned oleks kuni 2-korruselised, välisviimistluses kasutada puitu, lubatud ainult viil- ja kelpkatused.

6.4. Tingimused Tori abaja lääne- ja põhjakaldal

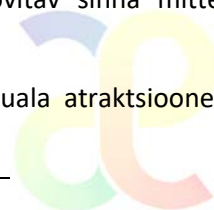
1. Pikendada Pargi tänaval lõppevat kergliiklusteed piki Tori abaja kallast jahtklubi eest läbi Tori jõe kaldani ja jõe kaldal kuni kergliiklussillani. Kui seda trassi ei saa kasutada, pikendada kergliiklusteed Abaja tänaval kuni kergliiklussillani.
2. Hoonete ehitamine Tori tn 1 maaüksusele ei ole lubatud – kavandada krundile mereäärne kergliiklustee koos istumisvõimalustega. Autode parkimise säilitamine isegi väiksemas mahus ei ole soovitatav.
3. Soovitatav on likvideerida Tori tn 1 maaüksusel Georg Ots Spa hotelli prügikonteinerite plats (viia üle hotelli krundile).
4. Pargi tn 15 heakorrastatud maaüksusele kõrghaljastust mitte lisada, kuid soovitatav on pöösaste ja puude istutamine teisele poole sõiduteed Pargi tn 12 ja 16 hoone ette.
5. Lubatud on olemasoleva OÜ Kuressaare Jahisadama hoonete (sh paadikuur) laiendamine kirde suunas 2-korruselise juurdeehitisega ligilähedaselt olemasolevate hoonetega samas mahus ja välisviimistluse materjalidega ning sobiva arhitektuurse lahendusega. Arvestada eelkõige jahisadama, jahtide hoiuplatsi ja merepääste vajadusi.
6. Uute eraldiseisvate hoonete rajamine Tori tn 4 krundile on keelatud, autode parkimiskohtade ala mitte suurendada. Juhul kui olemasolevat hoonet laiendatakse, siis planeerida eelkõige hoonet teenindavad parkimiskohad hoone taha.

6.5. Tingimused Raiekivi poolsaarel

1. Raiekivi poolsaarele on endise Saaremaa merispordi seltsi hoone asukohas, selle kõrval ujula juures või lähiümbruses lubatud püstitada mitme funktsiooniga avaliku kasutusega hoone (rannahoone-restoran, vaatetorn, avalikud tualetid, väliujula teenindus jms). Hoone võib paikneda merepiiril, arvestusega, et inimesed pääsevad poolsaare tippu. Hoone kõrguseks on lubatud 1 ja 2 korrust ehk kuni 11 m, vaatetorni osas 3 korrust ehk kuni 15 m või kõrgem (kui võistlusega leitav arhitektuurne lahendus on veenev ja puhkeala hoonestusega kooskõlas ning ei varja vaateid linnusele), hoonestusaluse pinnaga kuni u 500 m². Hoone projekteerida liigendatud mahtudega rannahoonetele iseloomulikult kergeilmeliselt ning ümbruskonda sobitavana nii lähivaadetes (Tori ja Ujula abaja kallastelt) kui ka kaugvaates (merelt). Viimistlusmaterjalina kasutada osaliselt puitu, katuse kalle vaba.
2. Korrastada väliujula Ujula abajas ja siduda selle kasutamine planeeritava rannahoonega (nt riietumisruumid, tualetid).
3. Planeerida uued riietuskabiinid, ühtlustada nende välisilme kogu rannaalal.
4. Poolsaare tippu võib kavandada mälestusmärgi, mis mõjuks külastajatele tõmbepunktina.
5. Haljastamisel kasutada Kuressaare ranna aladele iseloomulikke madalaid pöösaliike, olemasolev haljastus korrastada.

6.6. Tingimused Ujula abaja põhja- ja idakaldal kuni Staadioni tänavani

1. Säilitada ja vajadusel uuendada liivarand ja pallimänguplatsid (sh rannavolle).
2. Uusehitisi, v.a rannaatraktsioonid ja võimalik rulapark mitte rajada.
3. Skulptuuride ala võib vajadusel täiendada ajutist laadi tαιiestega, soovitatav sinna mitte planeerida lisaks väljapaistvate isikute monumente.
4. Idakaldal on lubatud vajadusel uuendada ja täiendada väikelaste mänguala atraktsioone, lisada istepinke, paigaldada riietuskabiine ning avalik tualett.



5. Supluse puiestee ja Staadioni tänava vaheline ala tuleb hoida maksimaalselt vaba suviste suurürituste tarbeks – merepäevad, ooperipäevad, laadad, päästeõppused, vabariiklikud koerte võistlused, jaanituli koos ajutise lava ja toitlustustelkidega jms.
6. Teisaldada (või lammutada) rularamp kas Ujula abaja äärde väikelaste mänguväljakust lõunasse või staadioni kõrvale, sellest läände.



Lisa 1: Detailplaneeringu ala joonis





Lisa 2: Kuessaare mereäärse puhkeala detailplaneeringu algatamise korraldus ja lähteülesanne



KORRALDUS

Kuressaare

20.12.2019 nr 2-3/2364

Kuressaare mereäärse puhkeala detailplaneeringu algatamine

Planeeringuala asub Kuressaare linnas ja hõlmab järgmisi Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus reserveeritud puhkeotstarbelisel alal asuvaid munitsipaalomandisse kuuluvaid katastriüksusi koos SA Saaremaa Muuseumile kuuluva Lossihoov 1 ja Pargi tn 15 katastriüksusega:

1. Kalda pst 1 (katastritunnus 34901:014:0530, üldkasutatav maa 100%),
2. Kaluri tee L4 (katastritunnus 34901:014:0437, transpordimaa 100%),
3. Lossihoov 1 (katastritunnus 34901:014:0202, ühiskondlike ehitiste maa 100%),
4. Pargi tn 15 (katastritunnus 34901:014:0354, üldkasutatav maa 100%),
5. Raiekivi tee 1 (katastritunnus 34901:014:0002, ärimaa 100%),
6. Raiekivi tee 2 (katastritunnus 34901:014:0551, üldkasutatav maa 100%),
7. Raiekivi tee 4 (katastritunnus 34901:014:0011, tootmismaa 100%),
8. Staadioni tn 3a (katastritunnus 34901:014:0523, üldkasutatav maa 100%),
9. Supluse pst 2 (katastritunnus 34901:014:0003, ärimaa 100%),
10. Tori tn 1 (katastritunnus 34901:014:0004, transpordimaa 100%),
11. Tori tn 4 (katastritunnus 34901:014:0390, ärimaa 60%, tootmismaa 40%),
12. Tori tänav (katastritunnus 34901:014:0008, transpordimaa 100%),
13. Veski tänav (katastritunnus 34901:010:0582, transpordimaa 100%, osaliselt).

Detailplaneeringu eesmärgiks on puhkeotstarbeliste ehitiste ehitamiseks tingimuste määramine, väikevormide planeerimine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Detailplaneeringu ala on kokku u 30,6 ha ja detailplaneeringu nimetus on Kuressaare mereäärse puhkeala detailplaneering.

Planeeritavad katastriüksused asuvad kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud 26.01.2012 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1, edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) kohaselt reserveeritud puhkeotstarbelisel alal, mis on ühisplaneeringuga antud aktiivses kasutuses rekreatsioonialadele ja kus tingimused ehitiste püstitamiseks seatakse detailplaneeringuga. Reserveeritud puhkeotstarbelisel alal on katastriüksustel lubatud sotsiaalmaa ja ärimaa sihtotstarbed.

Alal kehtivad järgmised detailplaneeringud:

1. Puhkeala detailplaneering (kehtestatud 15.09.1998),
2. Puhkeala detailplaneeringu muudatus Raiekivi tee 2 osas (kehtestatud 22.03.2001),
3. Tori tn 2 – Tori tn 4 detailplaneering (kehtestatud 22.04.2003),
4. Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneering (kehtestatud 27.01.2011).

Kehtivad detailplaneeringud ei toeta tänapäevaseid ruumilisi vajadusi ja kuna kõik detailplaneeringud on kehtestatud enne ühisplaneeringu kehtestamist, siis ei ole nendes arvestatud ühisplaneeringu nõuet koostada ehitiste püstitamiseks detailplaneering. Lisaks leiab Saaremaa vald, et Kuressaare linna mereäärne puhkeala vajab terviklikku lahendust ja planeerimist.

Seega on detailplaneeringu algatamine vajalik tulenevalt ühisplaneeringust ja planeerimisseaduse § 125 lg 2. Detailplaneering on ühisplaneeringuga kooskõlas, kuna planeeringuala reserveeritud juhtotstarvet ei muudeta.

Planeeringualal asub looduskaitse alune Kuressaare lossipark (keskkonnaregistri kood KLO1200119), mis on kaitse alla võetud Eesti NSV Ministrite Nõukogu 5. juuni 1959. a määrusega nr 218 «Abinõudest parkide säilitamiseks ja korrastamiseks vabariigis» (ENSV Teataja 1959, 36, 182; RT I 1997, 49, 799; 1999, 102, 909).

Planeeringuala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis, mistõttu tuleb koostada muinsuskaitseaduse § 61 lg 3 alusel detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid lisaks muinsuskaitse eritingimustele. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mistõttu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole kohustuslik. KeHJS § 33 lg 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui detailplaneeringuga kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja KeHJS § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust või koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või p 3 sätestatud juhul. Algatatava detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks nimetatud KeHJS § 6 lg 2 ega KeHJS § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruses. Algatatav detailplaneering on kooskõlas ühisplaneeringuga, kuna detailplaneeringuga ei muudeta ühisplaneeringuga määratud maakakasutuse juhtotstarvet. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatav tegevus ei mõjuta oluliselt kaitsealust Kuressaare lossiparki, kuna pargi alale ei kavandata ehitustegevust, vaid kaalutakse võimalike skulptuuride ja pargiinventari paigaldamise vajadust ning olemasoleva mänguväljaku uuendamist. Tulenevalt eelnevast ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega eelhinnangu koostamine ja algatamise kaalumine vajalik.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lõike 2 ning § 128 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusealase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõiked 1 ja 2, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Algatada Kuressaare linnas „Kuressaare mereäärse puhkeala detailplaneering“.
2. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist, kuna planeeritava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
4. Määrata planeeringuala ca 30,6 ha suuruses vastavalt korralduse lisale 2.
5. Detailplaneeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavalitsus (Tallinna tn 10, Kuressaare, vald@saaremaavald.ee).

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Kallas

vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Liis Juulik

vallasekretär

Lisad: lähteseisukohad (Lisa 1)

asendiskeem (Lisa 2)

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Kuressaare mereäärse puhkeala detailplaneering
2. ALGATAJA	Huvitatud isik: Saaremaa Vallavalitsus ALGATAJA: SAAREMAA VALLAVALITSUS
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEER- RINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: puhkeotstarbeliste ehitiste ehitamiseks tingimuste määramine, väikevormide planeerimine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine PLANEERINGUALA LIGIKAUDNE SUURUS: ca 30,6 ha PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: on kooskõlas kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga (edaspidi <i>ühisplaneering</i>)
4. PLANEER- RINGU LÄHTE- MATERJAL	OLEMASOLEVATE KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVE: ärimaa, üldkasutatav maa, ühiskondlike ehitiste maa, tootmismaa, transpordimaa PLANEERINGUALA ASEND: vt planeeringuala skeem GEODEETILINE ALUSPLAAN: olemasolev (vajadusel aktualiseeritakse) GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub ARVESTADA: Saare maakonnaplaneeringu ja selle teemaplaneeringuga - asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga (edaspidi nimetatud <i>ühisplaneering</i>) OLEMASOLEVAD DETAILPLANEERINGUD: Puhkeala detailplaneering (kehtestatud 15.09.1998), Puhkeala detailplaneeringu muudatus Raiekivi tee 2 osas (kehtestatud 22.03.2001), Tori tn 2 – Tori tn 4 detailplaneering (kehtestatud 22.04.2003), Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneering (kehtestatud 27.01.2011)
5. UURINGUD	Muinsuskaitse eritingimused Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringu- lahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.
6. EHITUSLI- KUD JA ARHITEK- TUURSED NÕUDED	TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: määrata vajadusel planeeringuga, kaaluda Supluse pst 2 ja Kalda pst 1 katastriüksuste liitmist KRUNTIDE SIHTOTSTARBED: vajadusel muuta detailplaneeringuga arvestades ühisplaneeringuga LUBATUD SUURIM EHITISTE ARV KRUNTIDEL: määrata vajadusel planeeringuga LUBATUD SUURIM EHITISEALUNE PIND: määrata vajadusel



	<p>planeeringuga</p> <p>KRUNTIDE HOONESTUSALA: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: määrata vajadusel planeeringuga</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga</p> <p>HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE ± 0.00/ sokli kõrgus: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse ehituslikud sidumiskõrgused.</p> <p>KATUSEKALDED JA -KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata vajadusel planeeringuga</p> <p>VÄLISVIIMISTLUS: määrata vajadusel planeeringuga.</p> <p>KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: ei planeerita</p> <p>EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele</p> <p>LAMMUTATAVAD EHITISED: ---</p> <p>SERVITUUDIALAD: määrata planeeringuga</p> <p>KOHUSTUSLIKUD EHITUSJONED: määrata vajadusel planeeringuga</p> <p>JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE: olemasolevad</p> <p>TÄNAVAD, TEED: olemasolevad, vajadusel planeerida täiendavad tänavaalad ja/või kergliiklusteed</p> <p>PARKIMISTINGIMUSED: määrata planeeringuga</p> <p>HEAKORD JA HALJASTUS: määrata planeeringuga</p> <p>Planeeringu koosseisus hinnata kavandatava ruumilise arenguga kaasnevat majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi mõjusid, et tekiks esteetiliselt täisväärtuslik, hästi toimiv, linna elanike ja külaliste vajadusi rahuldav terviklik keskkond.</p> <p>Alal asub Kuressaare linnus koos linnuse abi- ja teenindushoonete ja lauluväljakuga ning lossipargiga. Lauluväljak vajab rekonstrueerimist ja kaaluda uut asendit linnuse, akustika ja õhtupäikese suhtes. Linnus on puhkeala põhidominant ja vaateid linnusele ei tohi varjata.</p> <p>Alal on avalik supelrand koos spordirajatiste ja mänguväljakuga.</p> <p>Planeeringuga kaaluda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • välispordi ala (skatepark, väljõusaali inventar, rannavolle plats, veespordialad); • rattahoidlad ja laadimisdokid; • väikeinventar ja -vormid (pingid, riiete vahetus kabiinid); • prügikastid (planeerida väiksed liigiti kogutud jäätmete prügikastid (pakend, paber, bio, muu prügi ehk segaolme)); • ranna mänguväljakule uued atraktsioonid; • kohvikule võimaliku asukoha leidmine; • võimaliku hoonestuse asukoha kaalumise; • pukktuulik lossi ravelliinile; • selgitada välja täiendavate rajatiste vajadus Lossihoovis; • skulptuurid (nt F. G. von Bellingshausen, A. Uustulnd, projekti „Kunstisuvi“ raames paigaldatud taiesed, pargiskulptuurid, võimalikud väikeskulptuurid); • pargi mänguväljaku laiendamine/korrastamine; • ajutiste ehitiste võimaldamine (nt Ooperipäevade telk, suveürituste telgid Raiekivi säärel, hooajalised müügikioskid, surfivarustuse
--	--

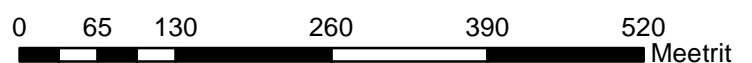
	<p>rentimise/hoidmise võimalus);</p> <ul style="list-style-type: none"> • kavandada olemasolevate hoonete rekonstrueerimise ja korrastamise tingimused; • võimaliku merepääste hoone asukoha valimine. 						
7. INSENER-VÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	Insenervõrgud: olemasolevad, vajadusel planeerida täiendavad tsentraalsed vee-, sadevee- ja kanalisatsioonitrassid, elektri kaablid ja tänavavalgustus.						
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<table border="1"> <tr> <td>+ Muinsuskaitseamet</td> </tr> <tr> <td>+ Keskkonnaamet</td> </tr> <tr> <td>+ Kuressaare Veevõrk</td> </tr> <tr> <td>+ Elektrilevi</td> </tr> <tr> <td>+ Elion</td> </tr> <tr> <td>+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)</td> </tr> </table>	+ Muinsuskaitseamet	+ Keskkonnaamet	+ Kuressaare Veevõrk	+ Elektrilevi	+ Elion	+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)
+ Muinsuskaitseamet							
+ Keskkonnaamet							
+ Kuressaare Veevõrk							
+ Elektrilevi							
+ Elion							
+ MUU (isikud, kelle õigusi planeering puudutab)							
9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE	<p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“</p> <p>DETAILPLANEERINGU JOONISED VORMISTADA MÕÕTKAVAS 1:500</p> <p>ESKIISLAHENDUSEGA koos esitada tõend detailplaneeringu koostaja vastavuse kohta planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud <i>planeerija</i> definitsioonile.</p> <p>Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.</p> <p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:</p> <table border="1"> <tr> <td>+ SELETUSKIRI</td> </tr> <tr> <td>+ ASENDISKEEM</td> </tr> <tr> <td>+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega</td> </tr> <tr> <td>+ PÕHIJOONIS+ tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis.</td> </tr> <tr> <td>+ TEHNOVÕRKUDE JOONIS</td> </tr> <tr> <td>+ LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus</td> </tr> </table>	+ SELETUSKIRI	+ ASENDISKEEM	+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega	+ PÕHIJOONIS+ tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis.	+ TEHNOVÕRKUDE JOONIS	+ LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus
+ SELETUSKIRI							
+ ASENDISKEEM							
+ TUGIJOONIS: geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega							
+ PÕHIJOONIS+ tehnovõrkude joonis + vertikaalplaneerimisjoonis + kruntimisjoonis.							
+ TEHNOVÕRKUDE JOONIS							
+ LISAMATERJALID: tehnilised tingimused, kooskõlastused (k.a kooskõlastuste koondtabel), kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus							
10. PLANEERINGU ESITAMINE	<p>DETAILPLANEERING ESITADA:</p> <table border="1"> <tr> <td>+ ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis.</td> </tr> <tr> <td>+ AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paberandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon</td> </tr> <tr> <td>+ KEHTESTAMISEKS –paberandjal üks eksemplar, digitaalselt CD-l pdf ja dwg formaadis.</td> </tr> </table>	+ ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis.	+ AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paberandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	+ KEHTESTAMISEKS –paberandjal üks eksemplar, digitaalselt CD-l pdf ja dwg formaadis.			
+ ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS digitaalselt pdf formaadis.							
+ AVALIKUSTAMISEKS üks eksemplar paberandjal, digitaalselt pdf formaadis, lisaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon							
+ KEHTESTAMISEKS –paberandjal üks eksemplar, digitaalselt CD-l pdf ja dwg formaadis.							

Kuressaare mereäärse puhkeala detailplaneeringu asendiskeem



Legend

-  Planeeringuala
-  Katastriüksuse piir



Lisa 3: Muinsuskaitseameti seisukoht Kuressaare mereäärse puhkeala detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kooskõlastamise osas, 13.10.2022



Lp Mart Hiob
AB Artes Terrae
mart@artes.ee

Teie: 23.09.2022
Meie: 13.10.2022 nr 5.1-17.3/1631

Muinsuskaitseameti seisukoht Kuressaare mereäärse puhkeala detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kooskõlastamise osas

Küsisite 23.09.2022 e-kirja teel Muinsuskaitseameti seisukohta Kuressaare linnas Kuressaare mereäärse puhkeala detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele. Detailplaneeringualasse jäävad muinsuskaitsealused objektid Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala reg-nr 27011 ja selle kaitsevöönd, Kuressaare linnus reg-nr 20868, Kuressaare linnuse bastionid, raveliinid ja vallikraav reg-nr 20869, II maailmasõjas hukkunute ühishaud reg-nr 4112, Terroriohvrite ühishaud reg-nr 4111.

Taotlust arutati Muinsuskaitseameti menetluskomisjonis 04.10.2022. Saadame Teile väljavõtte protokollist (protokoll nr 483).

Komisjon, tuginedes muinsuskaitseadusele, kultuuriministri 24.04.2019 määrusele nr 15 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“ ja Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusele, **otsustas** tagastada Kuressaare mereäärse puhkeala detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused järgmiste paranduste tegemiseks:

1. eemaldada lk 46 ettepanekus nr 1 soovitus kaaluda tenniseväljaku teise kohta üleviimist ja reklaamide välistamine. Põhjendus: tegemist on ajaloolise kuurordi perioodist pärineva linna esimese tenniseväljakuga ning kuna tenniseväljakuid ümbritsetakse traditsiooniliselt tuulekangaga. Muinsuskaitsealalt ei oma vaadete poolest tähtsust, kas tegu on ühtaegu reklaampinnaga või mitte (reklaamid muinsuskaitsealal kooskõlastatakse). Sellest tulenevalt ei ole antud punkti kajastamine eritingimustes vajalik.
2. käsitleda lk 47 ettepanekus 14 ainult püsiva rulapargi võimalikku ehitamist, tuues välja rajatisele sobivad asukohad ja võtta punktist välja ajutise rularambi eemaldamist puudutav osa, kuna tegemist on ajutise rajatisega;
3. eemaldada lk 47 ettepanek nr 17, kuna ajutise iseloomuga teisaldatavad objektid ei vaja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes reguleerimist, sest MuKS § 7 lg 3 kajastab ilme muutmise all teisaldatava objekti ja ajutise ehitise jmt ning § 52 lg 1 sätestab tööde tegemise loa nõutavuse ilme muutmiseks. Tegemist on pigem Saaremaa Muuseumi poolse korraldusliku ja haldusliku küsimusega.
4. muuta lk 49 peatükk 6.1 punkti 14 sõnastust järgnevalt: Suuremad liigiti kogutavate jäätmete prügikastid planeerida vähese vaadeldavusega kohta. Kaaluda maa-aluste prügikonteinerite paigaldamist.
5. eemaldada muinsuskaitse eritingimustest lk 49 peatükk 6.1 punkti 15, kuna Muinsuskaitseamet saab ainult soovitada arhitektuurivõistluse korraldamist. Kohalik omavalitsus saab kohustada arhitektuurivõistluse korraldamist vastavalt üldplaneeringule.
6. muuta lk 49 peatükk 6.1 punkti 16 sõnastust järgnevalt: Vältida planeeringualale eraldiseisvate tehokappide paigaldamist, kavandada need hoonete ja rajatiste mahtu või

võimalikult vähese vaadeldavusega kohta ja varjestada. Tehnovõrgud peavad olema vähese vaadeldavusega kohas või maa-alused.

7. lisada peatükk 6.1 juurde punkt: Detailplaneeringu alal võivad olla vajalikud arheoloogilised uuringud. Uuringute ja arheoloogilise järelevalve vajadus täpsustatakse projekteerimise etapis iga objekti puhul eraldi.

8. sõnastada lk 50 peatükk 6.2 punkt 3 järgnevalt: Mälestiste Kuressaare linnus, bastionid, raveliinid ja vallikraav alale ei ole lubatud ehitada uusi ehitisi, välja arvatud põhjendatud juhtudel ja Muinsuskaitseametiga kooskõlastatult.

9. eemaldada peatükk 6.2 punkt 4, kuna vastavalt Saaremaa Vallavalitsuse 20.12.2019 korraldusele nr 2-3/2364 ei kuulu need kinnistud detailplaneeringu alasse. Sellest tulenevalt jätta antud kinnistutesse puutuv käesolevatest eritingimustest välja ning muuta ka joonis vastavaks.

10. eemaldada peatükk 6.2 punkt 6, kuna ajutise iseloomuga teisaldatavad objektid ei vaja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes reguleerimist, sest MuKS § 7 lg 3 kajastab ilme muutmise all teisaldatava objekti ja ajutise ehitise jmt ning § 52 lg 1 sätestab tööde tegemise loa nõutavuse ilme muutmiseks. Täiendav märkus on, et muinsuskaitsealal mälestistel eraldi kaitsevöönd puudub ning kogu eritingimuste dokument tuleb korrigeerida (3.5, 4.2, 6.2 punkt 6, 10).

11. eemaldada lk 50 peatükk 6.2 punkt 7, kuna makett on juba Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud ja tuulikule laieneb peatükk 6.2 punkt 3.

12. eemaldada lk 50 peatükk 6.2 punkt 9, kuna laululava remont on lubatud ka ilma muinsuskaitse eritingimusteta ning võimaliku uue (mobiilse) lava rajamisele laieneb peatükk 6.2 punkt 3.

13. eemaldada lk 50 peatükk 6.2 punkt 12 juures viimane lause.

14. eemaldada või ümber sõnastada lk 51 peatükk 6.3 punkt 1, kuna ajaloolise Veski tänava laiuse saab taastada tänavaosade ja katendite korrigeerimisega ning vastavalt Saaremaa Vallavalitsuse 20.12.2019 korraldusele nr 2-3/2364 ei asu Pargi tn 6 kinnistu Veski ja Pargi tn nurgal detailplaneeringu alas ja sellest tulenevalt jätta antud kinnistusse puutuv käesolevatest eritingimustest välja ning muuta ka joonis vastavaks.

15. eemaldada või sõnastada ümber soovitusena lk 51 peatükk 6.4 punkt 3, kuna muinsuskaitsealalt saab antud punkti määrata ainult soovitusena.

16. eemaldada lk 51 peatükk 6.4 punkt 7, kuna valla plaanid mälestusmärgi asukoha osas on muutunud ja antud punkti kajastamine ei võimalda asukoha muudatust, mis on näidatud soovitatava tõmbepunkti asukohas. Samuti ei ole soovitatav tõmbepunkt otseselt detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste teema, vaid detailplaneeringu ettepanek ning sellest tulenevalt on sobiv soovitatavat tõmbepunkti mitte kajastada.

17. täpsustada lk 51 peatükk 6.5 punkti 1. Kajastada seda punkti eritingimustes põhjalikumalt, et detailplaneeringu eritingimused ja detailplaneering oleksid võimalusel ilma täiendavate tingimusteta projekteerimise aluseks. Kõrgus anda korruste asemel meetrites, hoone paiknemine ilmakaarte suhtes ja täpne asukoht jätta vabamaks ning lahendusest kujunevaks, analüüsida vaatesektoreid ja vaatekoridore ka väiksemas skaalas ehk Tori ja Ujula abaja mõlematel kallastel.

18. eemaldada lk 52 peatükk 6.6 punkt 7, kuna see ei puuduta muinsuskaitse valdkonda.

Lisaks komisjoni esitatud ettepanekutele on eritingimustes korrigeerimist vajavad järgmised ebatäpsused:

1. Lk 11 Kuurordiperioodi tekstis Roomassaare (ehk Mierzijevski) mudaravila rajati Staadioni tänava äärde.
2. Joonis 7. Pildi allkiri: Tori abajas ulatub Suur- Sadama tänavani.

3. Ptk 2.1.4. 1884 ehitati Supluse lahe äärde.... Supluse lahte teadaolevalt ei eksisteeri - muuta.
4. Joonis 9. Pildi allkiri: Kuhu rajati puiestee (Supluse pst)... Rajati Staadioni tn paralleelne uus puiestee. Supluse pst jääb lääne poole ja on hilisem.
5. Pilt 41 on puudu.
6. Muuseumi arengukava uueneb iga aastaga ja seetõttu ei ole sobiv seda aastaarvudega kajastada, vaid märkida kehtiva arengukavana.
7. Lk 32 ja lk 41 on vastuolu Ujula abaja puhastatuse osas. Lk 41 tekst on ajakohasem.
8. Lk 47 punkt 18 täiendada lõiku Ujula abaja veevahetuse parandamise ja põhjamuda eemaldamisega.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Liis Koppel

Saaremaa nõunik

Muinsuskaitseamet

liis.koppel@muinsuskaitseamet.ee

53089199