

Liina Järveots

Saatja: Liina Järveots <liina.jarveots@saaremaavald.ee>
Saatmisaeg: laupäev, 17. mai 2025 08:42
Adressaat: Saaremaa vald
Teema: FW: Kuressaare linnas Pilve tn 1, Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2 detailplaneeringu esitamine arvamuse andmiseks - arvamus

Olekulipp: Valmis

Tere,
Palun kiri registreerida.

Lugupidamisega



Liina Järveots
Planeeringuspetsialist

Saaremaa Vallavalitsus | Tallinna tn 10, Kuressaare 93819
+372 5141686 | www.saaremaavald.ee

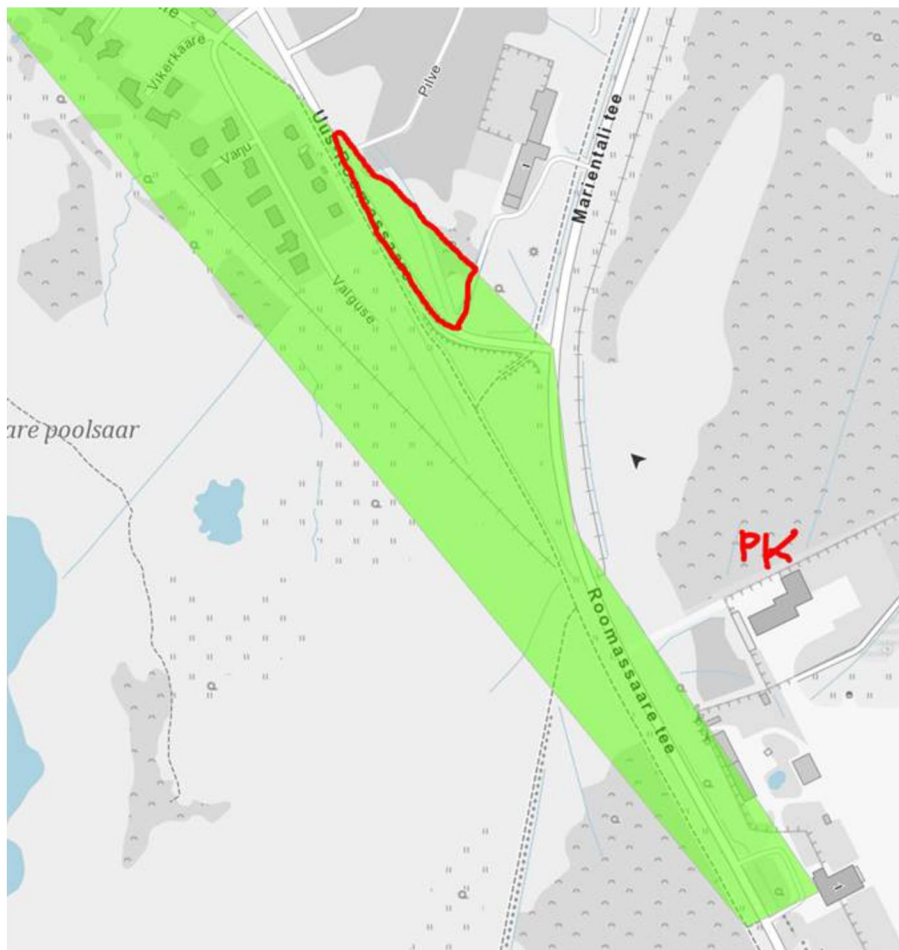
From: Margus Metshein <peidetud>
Sent: Friday, May 16, 2025 10:51 PM
To: Liina Järveots <liina.jarveots@saaremaavald.ee>
Subject: Kuressaare linnas Pilve tn 1, Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2 detailplaneeringu esitamine arvamuse andmiseks - arvamus

TÄHELEPANU: Tegemist on välisvõrgust saabunud kirjaga. Tundmatu saatja korral palume linke ja faile mitte avada.

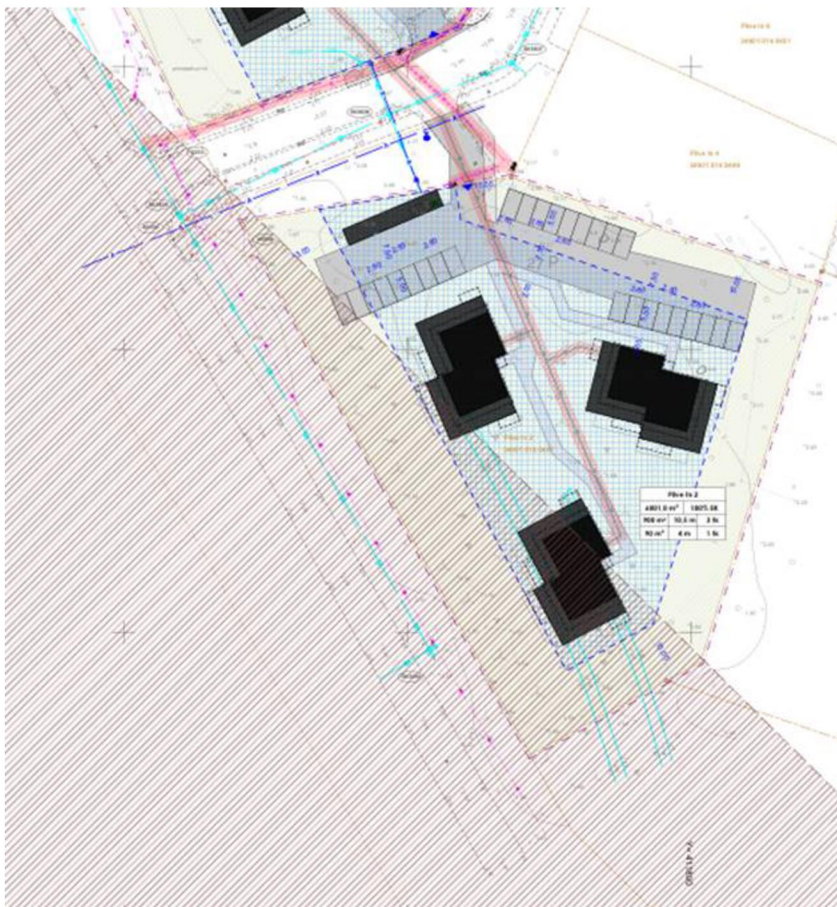
Tere!

Allpool minu arvamused seoses dokumentatsiooniga Kuressaare linnas Pilve tn 1, Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2 detailplaneeringu kohta (tähistatud: M. Metshein).

M. Metshein: Pilve tänav 2 detailplaneering on Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekorraga vastuolus (seoses määrusega "Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekord", V osa "Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded", lõige 25, punkt 2: vaade 3 avaneb Kuressaare lennujaama juurest ja Roomassaare teelt linnuse tornidele). Väljavõtte Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekorra kaardilt:



M. Metshein: Ka dokumendilt JN100_DP24VPP_DP_Põhijoonis.pdf, on näha, kuidas Roomassaare tee poolt vaadatuna jääb sektorisse peaaegu täielikult ette kõige Pilve 2 kõige Roomassaare tee poolne planeeritud kortermaja (jooneline ala kaardil) (lisaks jääb vaate alasses ka Pilve 2 Pilve tänava poolne kortermaja), aga vähemalt visuaalselt küllaltki väikeses mahus.



M. Metshein: Praegusel ajahetkel on, seistes Roomassaare tee ja Uus-Roomassaare tänava ristmikul (kust Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekorra alusel peavad olema linnuse tornid nähtaval, kõrghaljastuse vahelt ka näha linnuse tornid. Seda võrdluses ja perspektiivis näiteks teisel pool Uus-Roomassaare tänavat asuva Valguse tn. 9 eramuga, mille kõrgus on ligi 7m. Rajades Pilve 2 kõige Roomassaare tee poole kolmekorruselise (10,5m) hoone, kaob vaade Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekorra kaardil näidatud asukohast Roomassaare teelt linnuse tornidele.

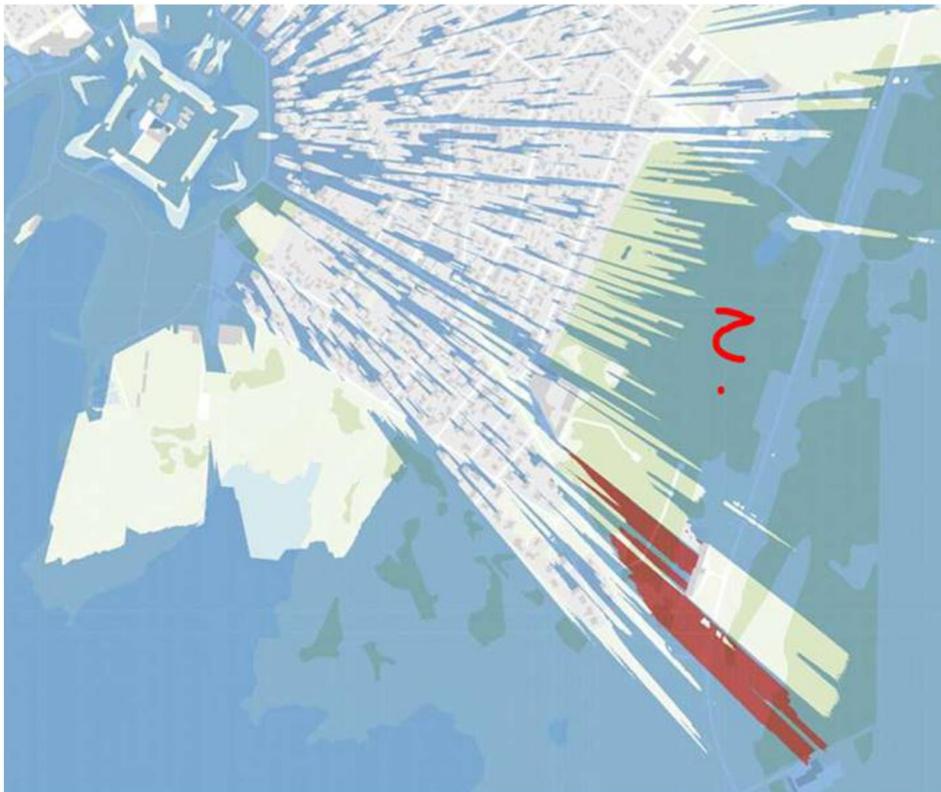
M. Metshein: Asum Arhitektid OÜ on oma Seletuskirjas (dokument: SK100_DP24VPP_DP_Seletuskiri.pdf", seda küsimust analüüsinud, aga seda viisil, et järeldused ei tugine Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekorra määrusele ja algandmed puuduvad.

M. Metshein:

Küsimus 1. Mis on simulatsiooni algandmed? Mis kõrguselt on vaadeldavust hinnatud (kui pika inimese silmade kõrguselt?)

Küsimus 2. Mille alusel on simulatsiooni võetud kõrguspunktid (näiteks kõrghaljastuse kõrgus). Kust tulevad algandmed?

M. Metshein: Kahtlus simulatsiooni alusandmete osas tekib, vaadates seletuskirjas avaldatud simulatsiooni pilti, mille alusel näiteks on Kuressaare Tervisepargi metsas linnuse tornid vaadeldavad (punane küsimärk kaardil). Seal peaks samuti kõrghaljastus vaadeldavuse likvideerima (Seletuskirjast: *Sinisega on tähistatud ala, kust on Kuressaare lossi tornikiiver nähtav, punasega ala, mida varjavad kehtestatud detailplaneeringud*), aga kaardi järgi:



Väide seletuskirjast, millega saab nõustuda:

Seoses korterelamutele kolmanda korruse rajamisega väheneb Kuressaare linnuse tornide vaatesektori pikkus.

M. Metshein: See on fakt ja see ei ole aktsepteeritav pikaajalises Saaremaa valla arengu vaates, kus me loodame jätkuvalt olla populaarne turismisihtkoht.

Järgnevalt järeldused seletuskirjast, millega ei saa nõustuda:

Kuivõrd nähtavuse analüüsis ei ole arvestatud olemasoleva kõrghaljastusega ning analüüsisist tulenevalt markeeritud varjatud alal ei paikne olulisi liikumisteid ja vaatluspunkte, ei muutu nähtavus võrreldes kehtestatud planeeringuga linnaruumi kasutaja vaatepunktist.

M. Metshein: Kuidas ei ole olulisi liikumisteid? Roomassaare teel on linna ümbritsev peamine kergliiklustee - see on oluline nii linna elanike, kui külaliste perspektiivist. Teispool Roomassaare teed (lennuraja) poole ei ole liikumisteid, seal on lennurada ja mets, mis ei välista loomulikult võimalust, et sinna tulevikus midagi ei rajata. Kui Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekorraga on tornide vaadeldavuse nõue sõnastatud: vaade 3 avaneb Kuressaare lennujaama juurest ja Roomassaare teelt linnuse tornidele), siis kuidas saab järeldada, et see pole oluline? Kui nähtavuse analüüsis pole arvestatud kõrghaljastusega, siis kuidas nüüd sisse tuua väide, et sirguva kõrghaljastuse (järeldus Seletuskirjast) tõttu on oluliselt vähenenud vaade Kuressaare lahele. Kas vastav analüüs on tehtud?

Järeldus seletuskirjast, millega ei saa nõustuda.

Vaade lossile on tagatud Uus-Roomassaare tänaval, kus planeeritav ala jääb vaates paremale ja loss vasakule poole tänava vaatevälja.

M. Metshein: Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded", lõige 25, punkt 2 ütleb selgelt: vaade 3 avaneb Kuressaare lennujaama juurest ja Roomassaare teelt linnuse tornidele). Miks räägib Asum Arhitektid OÜ oma seletuskirjas Uus-Roomassaare tänavast, kui seda pole määruses nimetatudki? Määruses on Roomassaare tee, kust tuleb tagada vaadeldavus linnuse tornidele. Uus-Roomassaare tänaval on sama kergliiklustee linna poole suunduv lõik, mis ühineb ka

Roomassaare tee servas oleva kergliiklusteega. Roomassaare tee äärne kergliiklustee ei ole kuidagi vähem oluline liikumistee kui Uus-Roomassaare tänava äärne kergliiklustee.

Väide seletuskirjast, mis on vigane:

Kolmanda korruse lisamisega pikeneb varjatud vaateväljaga ala Piirivalve kordonihoonest suunas teisele poole Roomassaare teed, kus vaatluseks sobivad liikumisteed puuduvad.

M. Metshein: Miks räägib Asum Arhitektid OÜ oma seletuskirjas Piirivalve kordonihoonest (tähis PK ülalpool oleva kaardi väljalõikel), selleni ei ulatugi nõue vaade 3 avaneb Kuressaare lennujaama juurest ja Roomassaare teelt linnuse tornidele? Määrus "Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekord", V osa "Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk ja selle tagamise nõuded", lõige 25, punkt 2 kohaselt: vaade 3 avaneb Kuressaare lennujaama juurest ja Roomassaare teelt linnuse tornidele. Vastav kaardirakendus näitab sektori ulatumist kuni Kuressaare lennujaamahooneeni. Antud juhul likvideerib Pilve 2 kõige Roomassaare tee poole kolmekorruselise (10,5m) hoone vaate Roomassaare tee äärsest kergliiklusteelt ja maanteelt (kus samuti sõidavad näiteks Roomassaare sadamasse suunduvad Saaremaa külalised (jahisadam, kohvik jne). See eemaldab, kui puht visuaalselt vaadeldes Asum Arhitektid OÜ seletuskirjas toodud nähtavuse analüüsi simulatsiooni (punased alad) ligikaudu poole sektorist. See on ebaproportsionaalne ja põhjendamata.

Väide, millega ei saa nõustuda:

Lisatakse tagasiastega osaline kolmas korrus. 2007. aasta planeeringuga on kavandatud korruselisus 2. Vahepeal välja ehitatud Tuule tänava väikeelamute ala, sirguv kõrghaljustus ja veel väljaehitamist ootav Valguse tn pikenduse detailplaneering on oluliselt vähendanud vaateid Kuressaare lahele. Osaline kolmanda korruse näol lisatakse varem planeeritud 63 korterile täiendavad 18 korterit. Hoone kõrgus tõstetakse varem planeeritud 8 meetrilt 10,5 meetrini.

M. Metshein: Asum Arhitektid OÜ on dokumendis "2024.04.17 Pilve tn 1, Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2 DP eskiislahendus.pdf", joonistanud haljustuse ka planeeritavate kortermajade ette (Kuressaare lahe poole). Kas see ei hakka siis vaadet segama mõnekümne aasta perspektiivis?:



M. Metshein: Pilve 2 kõige Roomassaare tee poole kolmekorruselise (10,5m) hoone ehitamine, olenemata selle "osalisest kolmandast korrusest", likvideerib vaate linnuse tornidele.

Väide seletuskirjas, millega ei saa nõustuda:

Piirkonna rahvastikudünaamikast lähtuvalt ei ole oodata korterelamute valmides Kuressaare toimepiirkonna elanikkonna järsku kasvu. Pigem paigutuvad inimesed ruumis ringi. Tendents on

linnalähedastest asumitest tagasikolimine linna. Niisamuti Ida-Niidust, Smuulist, Tuulte-Roosist, Marientalist ja teistest vanematest korterelamute piirkondadest ümberasumine kvaliteetsematele, kaasaegsetele elupindadele.

Käesoleva planeeringuga kavandatud abihoonete mahtu on planeeritud mahukad jalgrataste parklad, mis soosivad tervislikke liikumisviise. Ala on hästi ühendatud linna kergliiklusteede võrku mereäärse puhkeala ja Roomassaare tee suunal. Toimib bussiliiklus. Parkimine on korraldatud elamutega samadel kruntidel. Autoga on mugav pääs linna ümbritsevale ringteele aedlinna tänavaid koormamata.

M. Metshein: Kui hoonete kolmekorruseliseks ehitamisega rajatakse juurde 18 korterit (eelnevalt 63 korterit), kasvab liikluskoormus varasemaga võrreldes veel 30%. Seda ei saa kuidagi pidada mitte järsuks kasvuks, ei kogu lisanduvate korterite, kui kolmanda korrusega veelgi lisanduvate korterite elanike näol.

M. Metshein: Olen Pilve 2 kõige Roomassaare tee poolsema hoone kolmekorruseliseks (10,5m) ehitamise vastu, väites, et tornide vaadeldavuse analüüsi hinnangu alused on puudulikud ja järeldused arusaamatud. Palun Muinsuskaitseametilt sisulist, detailset ja põhjendatud analüüsi.

Lugupidamisega
Margus Metshein
peidetud