



Margus Liigsoo

Eraisik

peidetud

Teie 08.06.2025 e-kiri

Meie 31.07.2025 nr 5-2/4273-1

Vastus arvamusele

Olete esitanud Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi vallavalitsus) arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 09.06.2025 nr 5-2/2900-3) seoses Kuressaare linnas Pilve tn 1, Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2 detailplaneeringuga. Teie arvamus tuli kahes osas, mille esimesele kirjale vastas vallavalitsus 04.07.2025 kirjaga nr 5-2/2900-4. Käesoleva kirjaga vastame Teie poolt hiljem laekunud arvamusele. Vastuseks Teie arvamusele (toodud kaldkirjas) selgitame järgmist.

Esitan arvamust **peidetud** *Uus-Roomassaare tänavat kavandatava kolmekorruseliste kortermajade (Vesikaare 2, Pilve 1, Pilve 2) ehitamise vastu. See puudutab ka muid planeeritavaid maju (nt lasteaed) sealses ümbruses.*

Siia elama asudes ehk maja ostes arvestasin kehtiva detailplaneeringuga, mille alusel mul on õigustatud ootused, et üle tee ei ehitata kõrgemaid kui 2-korruselisi maju ja peetakse kinni kehtivatest kõrguspiirangutest (8,0 m).

Alustuseks toome välja, et menetluses oleva Pilve tn 1, Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2 detailplaneeringu ala asub kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud 26.01.2012 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1, edaspidi *ühisplaneering*) kohaselt reserveeritud rida- ja korterelamuala juhtotstarbega alal, kus lubatud katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa. Toome siinjuures välja ühisplaneeringu käsitlese: Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe- või **enamakorruseliste korterelamute** ala. Ka eraomandis oleva Vesikaare tn 2 (katastritunnus 34901:014:0465) krundi omanikul on õigus taotleda enda krundile ühisplaneeringuga kooskõlas oleva uue detailplaneeringuga uut ehitusõigust.

Linnakeskkonnas elades ei saa eeldada, et ümbritsev keskkond püsiks muutumatuna. Ka detailplaneeringu lahendust on uue detailplaneeringu koostamisega võimalik muuta, kui see vastab üldplaneeringule ning muudele asjakohastele tingimustele.

Lisan veel omapoolsed arvamused:

- 1. 3-korruselise hoone rajamine ei sobitu meie piirkonna senise ilmega, kus kõik ümbritsevad hooned on maksimaalselt 2-korruselised. Sellise arenduse lubamine rikuks piirkonna ühtset ilmet ja miljööd. Näiteks naabruses on kortermaja aadressil Uus-Roomassaare 50, mis on ehitatud 2-korruselisena ja sulandub kenasti ümbritsevaga.*

Käesolev detailplaneering täpsustab varem kehtestatud detailplaneeringu ehitustingimusi, on kooskõlas planeeringuala ja selle mõjuala ruumilise arengu eesmärkidega. Lisatakse tagasiastega **osaline** kolmas korrus.

Planeeritud korterelamud on võrreldes Kuressaare linnas asuvate teiste korterelamute mahtudega väiksemad (ehitisealune pind 300 m², kõrgus maapinnast 10,5 m). Hooned on kavandatud detailplaneeringus määratud hoonestusalale. Lahendusega on tagatud tuleohutuskuja naaberkinnistu hoonestusega (ohutu kaugus 8 m). Hooneid jäävad ümbritsema rohealad ja sillutatud parkimise- ja liikumisala. Kohustuslik ehitusjoon tänavapoolsest krundipiirist on 13 m. Hooned on planeeritud seega tänavast 30 m kaugusele ega saa häirida tänaval liiklejaid ega harjumuspäraseid vaateid. Arhitektuuriselt on 3. korrus kavandatud liigendatult tagasiastetega, kuhu saavad tekkida väiksed rõdud. Hoone välisilme lahendused on planeeritud sobitada ümbritsevasse keskkonda. Kolmas korrus on mahu liigendamiseks ja visuaalselt väiksemana mõjumiseks kavandatud tagasiaste ja eristuva viimistlusmaterjaliga. Fassaadid on kavandatud rahuliku ja kaasaegse arhitektuurikeelega. Hoone välisviimistluses on kombineeritud fassaadilaudist ja tsementkiud-fassaadiplaate (plaadi alternatiivina krohv). Täpsed toonid ja tooted valitakse eelprojekti staadiumis.

Detailplaneeringu peatükis 2 on kirjeldatud, et pärast kehtiva detailplaneeringu kehtestamist on vahepeal välja ehitatud Tuule tänava väikeelamute ala, sirguv kõrghaljastus ja veel väljaehitamist ootav Valguse tn pikenduse detailplaneering on oluliselt vähendanud vaateid Kuressaare lahele.

2. *Samuti tooks 3-korruseline hoone kaasa suurema elanike arvu (lisanduks siis 18 korterit) ja liikluse kasvu meie tänaval. See tekitaks rohkem müra ja koormaks kohalikke infrastruktuure, mis halvendaks olemasolevate elanike elukeskkonda. Väita seletuskirjas, et autoga on mugav pääs linna ümbritsevale ringteele aedlinna tänavaid koormamata on pool tõde. Õiglane oleks mainida ka, et kesklinna suunas aedlinna tänavate koormus suureneb. Ja eeldada et inimesed hakkavad bussi või jalgratast kasutama on naiivne. Võin kindlalt väita, et olen pere, kes kasutab siin ümbruses nii bussiliini, jalgratast ja jalutamist kõige rohkem. Mu pere käib bussiga ja jalgratastega igapäevaselt lasteaias, linnas ja pean kurbusega tõdema, et teisi kasutajaid on ikka väga vähe. Minu naabrid suures enamuses liiguvad autodega ja maja kohta on isegi 2 autot. Ei ole see siin elatud 5 aasta jooksul grammigi muutunud. Rääkida toimivast bussiühendusest on liialdus, kuna peatustesse pääsemiseks tuleb kõndida autoteel, rohu sees või lumehanges. Soovitavalt helkurvest seljas või taskulamp käes. Kui paljud elanikud sellist viisi harrastaks?*

Elades linnas tiheasustatud alal võib eeldada, et piirkonnas on tihedam liiklus ja sellest tekkiv teatav müra.

Arvestades piirkonna liiklusvõrgustikku, on Uus-Roomassaare tänava puhul tegemist magistraal-/jaotustänavaga. Detailplaneeringu kohane liikluskoormuse kasv on sellise tänava mõistes marginaalne. Nimetatud tänav on mõeldud koondunud liiklusvoogude juhtimiseks.

Käesolev detailplaneering ei ole oma ulatuse/mahu poolest ette nähtud ega võimeline lahendama kogu piirkonna liikluse nõrkasid kohtasid.

3. *Seletuskirja punktis 3.2 on kirjutatud, et arvestada ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega. Paluks seda siis arvestada! 3 korrust selle nõudega ei sobitu.*

Arhitektuursed vormid ja detailid nagu eenduvad ja taanduvad hooneosad ning liigendused muudavad hoone vormi mitmekesiseks ja huvitavaks ning vähendavad visuaalselt tegelikke mahte. Väliselt tagasiastega kolmekorruseline korterelamu sobitub

ühepereelamutega oluliselt paremini kui lihtsavormiline täis 2-korruseline elamu. Naabruses olevate elamutega kõrguste vahe ei ole tänaval liikudes hoomatav, kuna seda mahendab tänava-äärne kõrghaljastus ja planeeritud hoonete kaugus tänavast. Kaugust tänavast arvestades ei jää korterelamud tänavapildis domineerima.

4. *3-korruseline maja häirib ka kindlasti minu privaatsust rohkem kui 2-korruseline. Usun, et seda ka teistel kruntidel, kes asuvad planeeritavate kortermajade naabruses ja ka üle Uus-Roomassaare tee asuvad majad nagu minu maja. Kindlasti on sellel ka kinnisvara väärtuse muutumise mõju, mida on küll raske hinnata, kuid ta on olemas. Ja kui siin mainiti tagasiastet kolmandal korrusel, siis see ei tööta ju 360 kraadi ulatuses ehk kellegile jääb ikka kolmas korrus otse hoovi paistma. Tegelt paistab see kolmas korrus igast suunast välja, sõltub vaid, kui kaugelt seda vaadata.*

Linna elukohta soetades peab leppima väiksema privaatsusega ja tihedamalt asustatud elukeskkonnaga. Saaremaa vald peab mõistlikuks linna tihendamist ja ruumilise ressursi efektiivsemat kasutamist Kuressaare linn on tiheasustusala, kus on linnale omane asustusstruktuur. Seega ei ole põhjendatud ootus privaatsusele ega ootusele, et naaberkinnistu omanik jätaks realiseerimata oma õiguspärase ehitusõiguse.

Meie hinnangul ei ole alust kartusele kinnisvara hinna langemise osas, kuna kõigi eelduste kohaselt väljaehitatud moodne elukeskkond ja arenev ruum pigem tõstavad piirkonnas kinnisvara väärtust.

5. *Lugedes arendaja seletuskirja, siis ei öelda seal välja, milleks on vaja kolmandat korrust. Ma usun, et peamine põhjus on suurema kasumi teenimine. Sel põhjusel ei saa seda lugeda ju mõistlikuks aluseks selle planeeringu muudatuse teostamiseks.*

Kõrgema hoonegrupi lisandumine ei ole meie hinnangul visuaalselt häiriv. Kui oleks tegemist ühe kõrgema hoone planeerimisega, siis taoline muudatus eristub ja võib tekitada häiringut. Uue korterelamute grupi kavandamine pigem toob vahelduvust ja muudab piirkonna atraktiivsemaks.

6. *Kõrgusepiirangu muutmine 8 m pealt 10,2 m peale on märgatav ehk peaaegu 30% kõrgemaid maju soovitakse teha. Seletuskirjas mainitud ruumiline kvaliteet, inimhõõtmelisus ja väikelinlikus tundub silmakirjalikuna, kui soovitakse ehitada märgatavalt suuremat maja. Isegi ehitusaluse pinna suurendamine näitab, et kehtivast ehitusalusest pinnasuuruse piirangust ei piisa ja soovitakse suurema pinnaga kortereid. Kahjuks ei ole toodud ühtegi põhjust, miks on vaja suurendada seda pindala. Seega võib järeldada soovi teenida jällegi suuremat kasumit, mis ei ole eeltoodud põhimõtetega ju kooskõlas. Kui abihoonet on vaja, siis variant on ju vähendada kortermajade alust pindala, et kõik jääks lubatud piiridesse. Tundub lihtne lahendus. Ja mõni puu võib mahavõtmisest pääseda ja saada koduks mõnele linnuperele.*

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud ka haljastuse planeerimise vajadusega.

7. *Ja nagu mulle räägiti vallast, et vastu põhjusena ei saa tuua lihtsalt seda, et mulle ei meeldi need majad, siis usun, et ülevalpool on piisavalt toodud erinevaid põhjuseid. Kahjuks ei saa sama öelda arendaja kohta, kuna ei ole tema poolt selget põhjust, miks on vaja kolmandat korrust ja kuidas see ei mõjuks negatiivselt ruumilisele kvaliteedile, inimhõõtmelisusele ja väikelinlikusele.*

Siinkohal toome taaskordselt välja, et ka eraomandis oleva Vesikaare tn 2 (katastritunnus 34901:014:0465) krundi omanikul on õigus taotleda enda krundile ühisplaneeringuga kooskõlas oleva uue detailplaneeringuga uut ehitusõigust.

Nendel põhjustel palun detailplaneeringu muudatust mitte kinnitada ning säilitada meie naabruskonna väljakujunenud ehitusreeglid.

Kas planeeritavate kortermajade naabruses olevate kruntide omanikke ja majade elanikke on teavitatud isiklikult nagu mind antud detailplaneeringu muutmise plaanist? Küsin seda ka sellepärast, et kui taristu ehituseks läks uues elamurajoonis, siis ei peetud mind kui ületee elanikku huvitatud osapooleks. Usun, et nii mõnigi neist naabritest oleks huvitatud arvamust avaldama ja toetaks võibolla minu seisukohti. Seega loodan, et kõik huvitatud osapooled on selle muudatuse plaaniga kursis.

Valla elanikuna ootan, et arendaja ärihuvid ei ole tähtsamad kui elanike õigustatud ja eelpool põhjendatud ootused.

Menetluses oleva detailplaneeringu naaberkatastriüksuste omanikke ja üle Uus-Roomassaare tänava asuvate katastriüksuste omanikke on teavitatud detailplaneeringu koostamisest vastavalt planeerimisseaduse § 127 lõikele 2, seega kõigil on võimalus olnud detailplaneeringu kohta arvamust avaldada. Samuti korraldatakse peale detailplaneeringu vastuvõtmist selle avalik väljapanek, kus samuti igal ühel on õigus arvamust avaldada.

Kokkuvõtvalt leiab Saaremaa vald, et detailplaneeringuga ehitusõiguse määramine on õiguspärane ja kooskõlas üldplaneeringu tingimustega ja hetkel jätkub menetlus, mille kohaselt planeeritakse korterelamutele kolmandat korrust tagasiastmega.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kätlin Kallas

planeeringuteenistuse juhataja

Liina Järveots, 514 1686

liina.jarveots@saaremaavald.ee