

Tegevusluba nr V238/2005-P

Tellija: Keskkonnaamet

Koostanud: Leele Välja

Lahemaa Rahvuspargi kaitsekorralduskava alusuuringud ja rannakülade inventeerimine

Võsu



Tallinn 2010

SISUKORD

1. Võsu aleviku kujunemine ja väärtused	3
2. Võsu maakasutusest ja hoonestusest läbi aegade.....	6
3. Ettepanekud miljööväärtuslike hoonestusalade moodustamiseks (väärtuslikud piirkonnad).....	13
4. Soovitused Võsu alade planeerimiseks väljaspool väärtuslike alasid	22

1. Võsu aleviku kujunemine ja väärtused

Mainitud esimest korda 1534 jõe nimena (Fassenbeck, Vesenbeck). Küla kohta on teateid aastast 1586 (Wose). 1780 on mainitud Võsule rajatud Palmse mõisa telliselöövi. 1895-1904 tehas kaasajastati ja see hakkas tootma 1-2 miljonit tellist aastas. Telliste halgude ja kartulite väljaveoks ehitati sadam. Palmse abimõisast *Wõsso* on teateid aastast 1872. 1870.aastatel hakkas mõis müüma Võsul ka krunte ja sellega pandi alus suvituskoha tekkele. Võsul kees täisvereline suvituseelu koos meresupluse ja rohke meelelahutusega. Siiski oli kogu keskkond ja elustiil siin märksa kammerlikum kui suurtes kuurortides Narva-Jõesuus, Pärnus, Haapsalus ja Kuressaares.

Olles küll kasvanud välja traditsioonilisest rannakülast, kus lisaks merele ja põllupidamisele ka Palmse mõisa tellisevabrik teenistust võimaldas, kujunes Võsu puhul dominantseks suvituspäiga identiteet. Seda on aga katkestused ja kultuurimuutused hoopis rohkem räsinnud. Kui Käsme puhul tähendas I MS vaid ajutist vapustust pärast mida sai valitud kursil muretult edasi liikuda, siis Võsu puhul lõi I MS kogu senise elu pöördumatult sassi – eelkõige vene intelligentsi suvituspäigaks olnuna jäi see ilma suurest hulgast oma senistest puhkajatest. Siiski läks Võsul tänu Tallinna lähedusele paremini, kui mitmetel teistel idapoolsetel suvituskohadel, mis enam oma endist hiilgust enam kunagi tagasi ei saanud (Sillamäe, Mereküla, Smolka jt)¹.

Veel 1928. Aastal kirjutab K.A. Hindrey kirjutab oma suvises vesteloos: „Kui ma varem majade rõõmsatest värvidest rääkisin., siis ei maksa see mitte mereäärsete suvilate kohta. Need on tavalist ookerkollast värvi, et tõmba nina kirtsu. Kuid on ka teine põhjus pahuraks minna. Seal nad nüüd seisavad, need tühjad suvilad, aknad ja ukсед laudadega hoolika käe poolt kinni löödud, tühjad ja mädanevad. Kogu Võsu rand kuni Narvani olevat neid täis.”²

Tänu suurepärasele liivarannale ja regulaarsele laevaühendusele Tallinnaga leidsid selle paiga siiski ka üles ka eestlastest puhkajad, sealhulgas arvukalt teadlasi ja kultuuritegelasi. Kuigi vabariigi aeg jäi lühikeseks jõuti pea igasse suvitusasulasse märgilise tähendusega hooneid ehitada. Võsu puhul sai selleks omaniku järgi nimetatud nn Laksi kohvik ja võõrastemaja, tänase aadressiga Vabaduse 13, mida tänaseks meenutab vaid vundament rohtunud krundil. Kadunud on ka veel hiljuti Võsu kuulsat tellisetehase asukohta tähistanud korsten jm. Sellise

¹ *Eesti tervismuda ja merekuurordid* (Tartu: Loodus, 1923).

² Karl August Hindrey, *Suvirandlane: Päevaleht* (Tallinn 1928).

kaliibriga märgilisi objekte nagu Käsmul pole siit kuskilt võtta. Kuigi koolimaja, pritsikuur ja mõned suvilad on kindlasti märkimist ja hoidmist väärt ei ole neil ruumiloojana kaugeltki sellist rolli kui näiteks mitmetel Käsmu märgilistel objektidel.

Nõukogude aeg tõi Võsule uue hingamise – populaarse suvituskohana leiti siin oleva just kohane arendada nõukogude inimesele sobilikku kollektiivset puhkusekultuuri – asutuste puhkekodusid ja suvilaid kerkis hulgi, omaette fenomeniks kujunes Võsu puhkekodu, mille maa-alad, majutus- ja sööklahooned mitmele poole üle Võsu sujuvalt laiali laotusid. Plaanid olid veelgi suuremad – vaid riigikorra muutus peatas selle konglomeraadi hoogsa arengu ja Võsu läänepoolsesse ossa Mere tänava ja ranna vahele kavandatud uued magamiskorpused jäidki paberile. Puhkajate tarbeks rajati ranna lähedale ka uus Rannaklubi (1961, pärast vana klubihoone põlengut 1958.aastal), mille funktsionalistlik vormikeel peegeldab ilmekalt stalinismijärgse arhitektuurikäsitlemise retrospektiivset iseloomu EW aegsete ideaalide suunas.

Võsu suurimaks väärtuseks võib pidada eesti üht esinduslikumat läbilõiget viimase saja aasta suvilaarhitektuurist. Kuigi selle vanim kihistus on võrreldes omaaegsete suuremate kuurortlinnade villadega üsna tagasihoidlik – suuremad ja esinduslikumad pansionaadihooned, mis Võsul kunagi märgilistena keskkonda kujundasid, on aastatega üksteise järel tuleroaks langenud – on selle eest nõukogude periood tõeliselt esinduslikult esindatud. Võsu vanemad suvilad on väikesed viilkatusega majakesed, mille ees reeglina suur klaasitud veranda suvituselule vajalikku võrtsi lisas. Kuigi märkimisväärne osa neist on viimase kümnendi remontides oma algupärase ilma kaotanud on siiski ka neid, kus originaaliväärtusest rääkida saab. Need nii iseloomulikud väikesed majakesed, mis palistavad kahelt poolt peatänavat on Võsu välise ilme kujundamisel vägagi olulises rollis. Mitte vähem tähtis ei ole aga suur suvilarajoon, mis valdavalt 1970.80. aastatel välja ehitati. Kui vaadata seda arhitektuuriloo üldisemas kontekstis siis on tegemist vägagi silmapaistva kooslusega. Erakordselt terviklik, kvaliteetselt teostatud ja sageli detailides väljapeetud hoonestusega ala mõjub peaaegu reservaadina – kui Harjumaa suvilapiirkondades leiab arutult ümberehitatud hoonete vahel vaid mõne üksiku algupärase, siis siin on sobimatud ümberehitused pigem erandiks. Kahjuks neid siiski leidub – suurepärase näidistena kuidas stiilsest hoonest näotu sara saab.

Kõige probleemsemaks on kujunenud taasiseseisvuse esimesed kümnendid, kui kinnisvaramaailma surve, omavoliline ehitustegevus ning napist informatsiooni ja kogemuse

puudusest tulenev napp oskus arengute suunamisel kohalikus omavalitsuses on viinud suhteliselt stiihilise ehitustegevuseni, mis Võsu väärtusi aasta-aastalt õõnestanud on. Kinnistute korduv jagamine, mis kohati lausa naeruväärse suurusega kruntideni on viinud, pidev tihendamine ja täiendava hoonestuse lisamine ajaloolise hoonestusega Mere tänava piirkonnas, arhitektuurselt madal kvaliteet ja ebamastaapsed elamud torkavad silma mitmel pool. Tõsi, positiivsena võib esile tuua mitmete ebamastaapsete objektide hävimise tulekahjudes või lammutamise teel. Tänu sellele on Võsu keskosas küllalt vaba ruumi erinevateks arenguteks, mis omakorda tähendab, et vähimagi soovi korral on võimalik väärtmiljööd hoida ja seal olemasolevast ehitustraditsioonist lähtuda.

2. Võsu maakasutusest ja hoonestusest läbi aegade

Sisuliselt võib Võsu aleviku arengu läbi maakasutuse ja hoonestustüpoloogia jagada viieks etapiks:

1. **Agraarne-mõisamajanduslik etapp**, selle tunnistajaks oli veel mõni aastakümme tagasi mitmeid arhailisi talutaresid, tänaseks on need aga enamuses hävinud või üha tiheneva hoonestuse vahel täiesti märkamatuks muutunud. Tollal paiknes hoonestus küllalt hõredalt, iga talu juurde kuulus ruumikas taluõu koos majandushoonete jms-ga. Tänapäevaks on suurem osa neist kinnistutest jäänud tiheasustuse vahele, tänu korduvatele krundi jagamistele on kõrvalhooned eraldi kinnistutel, lisandunud on arvukalt uusi hooneid ja ajalooline taluõue struktuur valdavalt minetatud. Vaid üksikute talude puhul eelõeldu ei kehti ja need on töös ka väärtuslikena esile toodud (Jaanioja, Simuna, Varju). Säilinud talusüdamete korral kehtivad teistsugused hoonestusprintsüübid, mis iga konkreetse talu puhul sõltuvad selle eripärast ja on esile toodud vastava kinnistu „passis”. Ühel juhul (Varju talu) on tehtud ettepanek rakendada ka riikliku kaitset kultuurimälestisena.
2. **Võsu kuurort** kuni I MS-ni, mille kiire areng sai alguse pärast Tallinn-Peterburi raudtee avamist 1870.aastal. Rakvere peatusest toodi suvitajad postitõllaga Võsule. 1888.aastal Palmse mõisnik mõõtis praeguse Võsu territooriumi üle ja kruntis maa ning asus müüma jõe ümber olevaid kinnistuid ning rajas peatänava (praegune Mere tänav), kuid mereäärset piirkonda ta ei müünud. Järgnevate aastakümnete jooksul kuni I MS puhkemiseni lisandus Võsule arvukalt suvemaju. 1910.aastaks oli Võsul alles vaid seitse suitsutare ja 15 elumaja, lisandunud oli aga 123 suvilat.³ Suurem osa suvemajadest koondus kahele poole Mere tänavat, üksikud olid aga ka teisel pool jõge, praeguse Metsa tänava ääres. Krundid olid regulaarsed ja küllalt suured, Mere tee ja rannametsa vahele mahtus kolm rida krunte, neist tänavapoolsed olid n. ö näoga Mere tänava poole, merepoolsed aga rannametsa suunas. Ka siin on aeg oma korrektuurid teinud, algne krundistruktuur ei ole enam ruumis loetav – kunagised 2000-3000m² suurused kinnistud on korduvalt jagatud – moodustatud on ka 600m² ja isegi sellest väiksemaid kinnistuid. Kunagine männimetsa alla hajusalt paiknevate suvilatega ala on tänapäevaks hoopis tihedama ja intensiivsema mustriga.

³ Heljas, M.A, Võsu rahvas ja tema lugu. Grenader, 2009.



Väljavõte „verstakaardist” Maa-ameti koduleheküljel. (1891-1912).

Siiski on omaaegsest miljööst veel küllalt säilinud, et edasisi arenguid pisut teadlikumalt suunata.

Just Võsu kuurordi hiilgeaeg annab meile ka alevikule tüüpilise suvemaja, mis omab võrreldes oma kaasaegsete analoogidega selgeid erijooni. Kuna tsaariaegne suvilate kihistus on järgnevast iseseisvusperioodis võru arhitektuuripildis oluliselt arvukamalt esindatud võibki seda hoonetüüpi pidada n.ö tüüpiliseks Võsu elamuks (seda just n.ö vana Võsu osas).



Laine 9. Foto 2008.



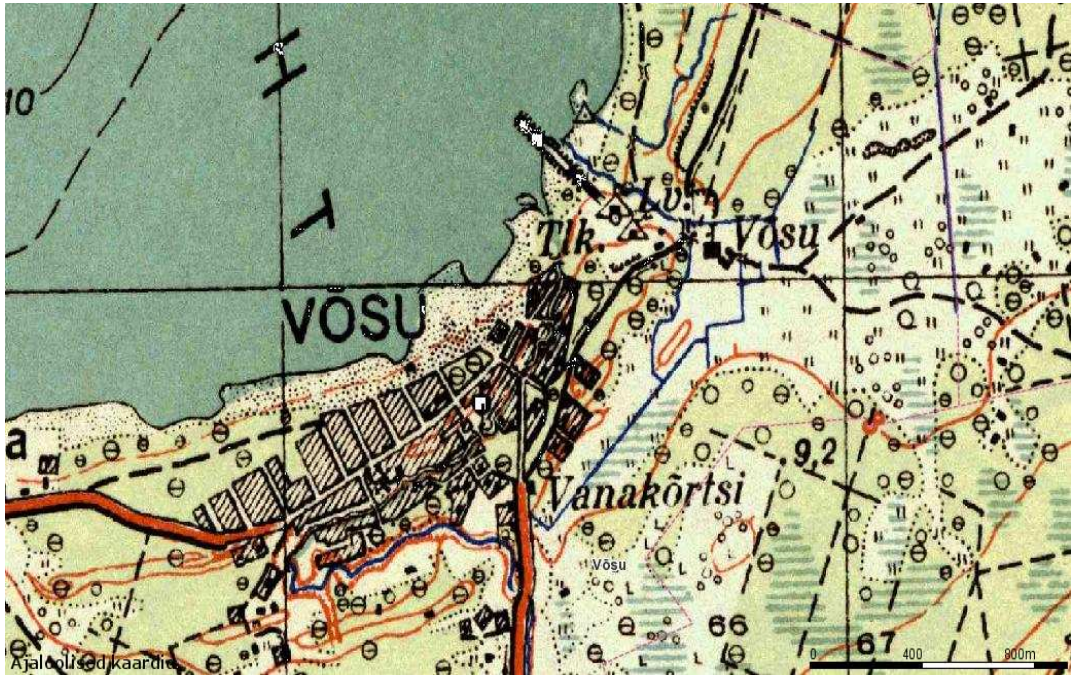
Metsa 36. Foto 2010

Hoonetüübile iseloomulikud tunnused on:

- Suhteliselt madal viilkatus (kuni 35kraadi)
- Harjumatult suur veranda (võrreldes hoone enda suurusega isegi kuni 1/3 ehitusalusest pinnast), alati viilkatusega, mille hari jääb oluliselt madalamale hoone enda katuseharjast.
- Suhteliselt väike (enamasti mitte rohkem kui 100m²) ristkülikuline põhikehand, kus hoone lühem külj ei ole rohkem kui ½ pikemast küljest.

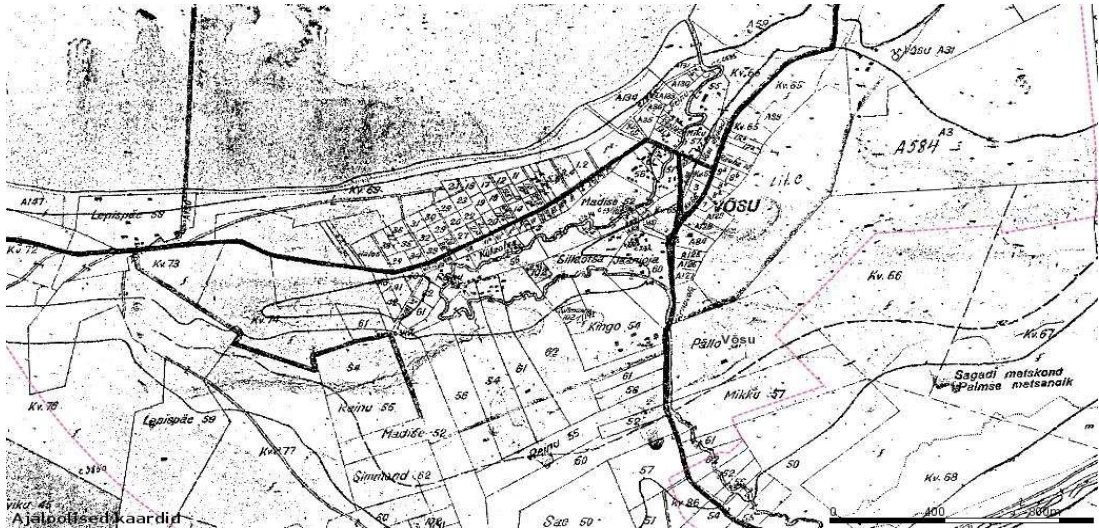
- Kombineeritud laudise sage kasutus hoone fassaadil: ühe hoone piires on kasutatud mitut laudisetüüpi – rõht, püst ja diagonaallaudist, sageli lisaks dekoratiivsed vahekarniisid. Eriti iseloomulikuks võib pidada diagonaallaudise kasutamist viiluväljadel (vähemal määral on seda ka Käsasmus jt rannakülades).

3. Võsu suvituskoht 1920-1940.



Võsu suvituskoht EW topokaardil (1935-39). Väljavõte Maaameti kaardirakendusest.

Võsu kui suvituskohta kuulus taastus peale sõjajärgseid segadusi mõne aastaga ja sellele kujunes kindel klientuur. Siiski oli paiga sõjaeelne areng olnud sedavõrd intensiivne ja hoogne, et esialgu piisas suvitajate vajaduste rahuldamiseks ka olemasolevast hoonestusest, küll aga kasvas püsielanike osakaal ja ehitati juurde mitmeid elumaju. Siiski on EW aegsete hoonete kihistus Võsu ehituspärandis üsna õhuke ja aleviku pindala märkimisväärselt ei suurenenud. Kõige uhkem hoone, Laksi kohvik ja Võõrastemaja, mis ehitati Vabaduse tänava lõppu mereäärsesse parkmetsa, on hävinud, säilinud on vaid siin-seal laiali pillutatud elamud, millest pisut kompaktsemad ansamblid kujunesid Karja tänava piirkonnas, samuti Metsa tänaval. Üldine krundistruktuur jäi valdavalt samaks – Mere tänavast kahel pool tiheasustusala, sellest kaugemal pigem hajusalt paiknevad talukompleksid.



EW katastrikaart. Väljavõte Maaameti kaardirakendusest. Mere tänava äärsel alal on veel hästi loetav algupärane krundistruktuur.

4. Kollektiivne puhkus ja suvilad ENSV-s

ENSV ajal arenesid Võsul jõudsalt nii kollektiivsed puhkusevormid (puhkekodu, ka pioneerilaager) kui individuaalne puhkus isiklikus suvilas. Tõsi kooperatiivi vormis tähendas see siiski küllalt tugevat reglementeeritust ja ühiskondlikku kontrolli.

Kui Võsu puhkekodu tegutses esialgu sõjaeelsest ajast pärinevates hoonetes, siis ühelt poolt nende amortiseerumine, aga teisalt ka nõudluse pidev kasv tähendas majutushoonete järkjärgulist lisandumist.



Neist esimesed valmisid veel puhkekodu käsituses olnud natsionaliseeritud suvilate laiendusena – näiteks Mere 91 paiknev majutuskorpus on ehitatud 1967.aastal kunagise Petereburi kindral Sapozhini suvemajast – veranda maht on tagaküljel siiani loetav. Kuigi hoone on ENSV aegse puutarkhitektuuri ja kollektiivse suvitusarkhitektuuri näitena väga huvitav on selle säilitamisperspektiivid ilmselt siiski kasinad. Foto 2008.

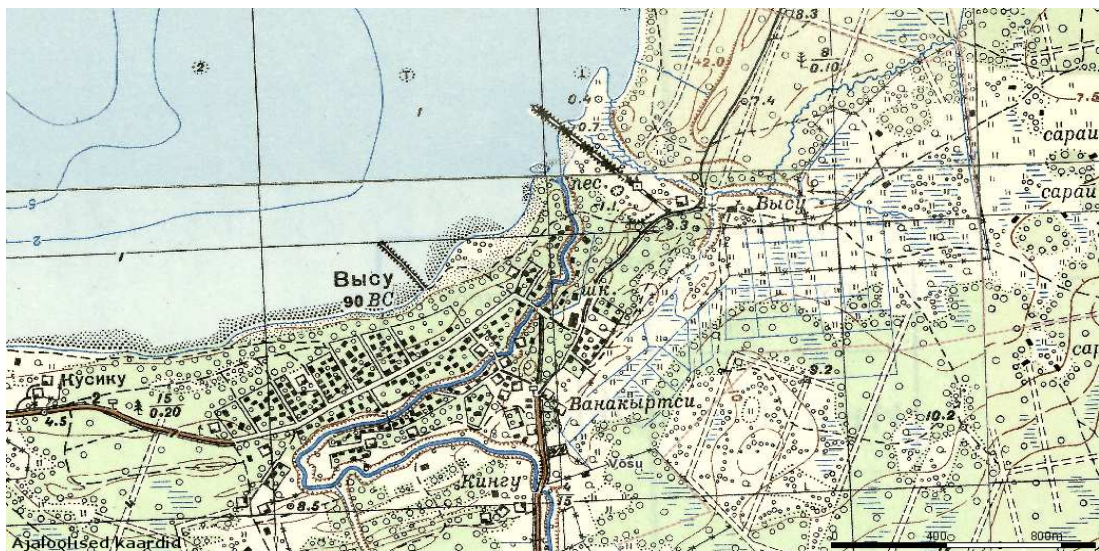
Kui valdavalt oli tegemist siiski suhteliselt tagasihoidlikes mõõtmetes kahe-korruseliste hoonetega, mis vabalt männimetsa alla paigutatuna küllalt valutult miljõesse sulandusid, siis kollektiivse puhkuse apogeeks sai Võsu puhkekodu uus kuurkorruseline korpus, mis Võsu mastaabis mõjus tõelise pilvelõhkujana. Õnneks on see hoone tänaseks lammutatud nagu ka paljud teised puhkekodu tarbeks ehitatud hooned. Rudimendina on säilinud veel kunagine

puhkekodu söökla (täna ööklubi Seitsmes taevas), mis küllap ka varem või hiljem kaduvikku läheb.



Tänaseks lammutatud puhkekodu Mere 21. Foto 2008. Puhkekodu söökla, tänane ööklubi. Foto 2008.

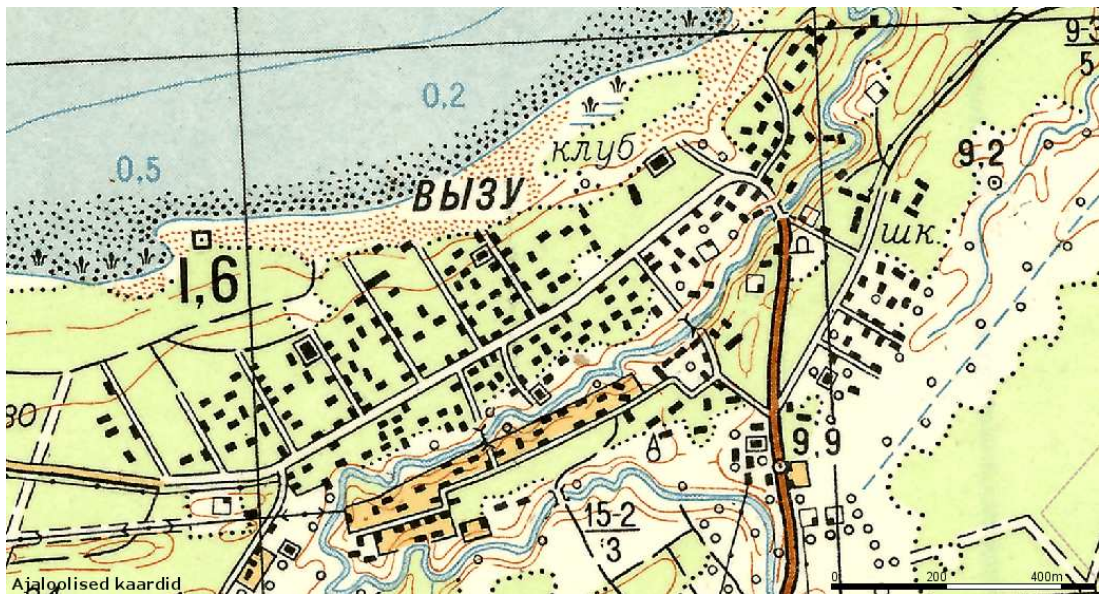
Siiski toimus kollektiivse puhkuse arendamine siiski valdavalt n.ö vana Võsu raames ja peatänava lähemas ümbruses, alles 1980. Aastatel kerkisid esimesed asutuste puhkekodud ka pisut kaugematesse piirkondadesse.



Võsu alevik ENSV algusaastatel. Vanem topokaart. Väljavõte Maaregistri kaardirakendusest.

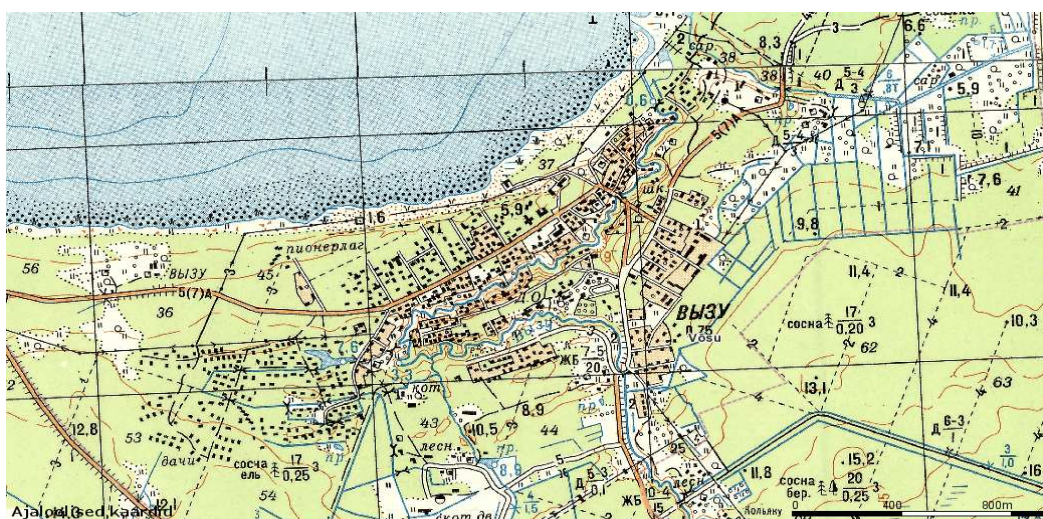
Kõige silmapaistvam tendents Võsu ruumilises arengus ENSV ajal oli aga seotud aleviku territooriumi märkimisväärse laiendamisega. Kui esialgu oli see seotud eramuehitusega – kuni 1961.aastani riiklikult soositud eramuehitus tõi kaasa ka terve rea uusi elamuid Võsu alevikku. Valdavalt koondusid need siiski olemasolevate hoonestatud alade äärealadele, vaid aleviku lõunaosas Spordi, Muru ja Aasa tänavate kanti kujunes uus eramurajoon, kuid seda juba valdavalt ENSVaegse eramuehituse teises etapis 1970.-80.aastatel. Kuigi ENSV aegsed

eramud ei moodusta Võsul silmapaistvaid ansambleid on siin ometi küllalt hästi esindatud kõigi kümnendite parimad traditsioonid, mis hästi säilinuna võimaldavad esile tuua mitmeid väärtuslikke üksikobjekte.



ENSV keskmine topokaart, tõenäoliselt 1950. Aastate keskepaigast (kaardil on Rannaklubi, mis hävis tulekahjus 1958.a veel oma endises konfiguratsioonis). Kaardil on näha hoonestuse tihenemine, seda eriti Metsa tänava ümbruses ja Kalda tee laguses kuni Võsu jõeni. Väljavõte Maaregistri kaardirakendusest.

Hüppelise muutuse tõi kaasa aga suvilakooperatiivide tormiline areng 1970.aastatel. Selle tulemusena laienes aleviku hoonestusala pea igas suunas, väiksemad ja kompaktsemad suvilaalad kujunesid aleviku lõunaossa, endistele talumaadele (Piibelehe tänav) ja ida suunas teisele poole Võsu jõge, kus metsa alla tekkis silmapaistvalt terviklik suvilapiirkond. Suurim suvilateala kujunes aga aleviku lääneosas, kus Aia tänava pikendusele tekkis mitmesajast suvilast koosnev piirkond, mis omakorda jagunes terveks reaks erinevateks kooperatiivideks.



ENSV uus topokaart. Näha on suvilaalad Võsu jõe paremkaldal ja aleviku lääneosas, Mere teest lõunas. Väljavõte Maaregistri kaardirakendusest.

Suvilapiirkonnad pakuvad ka Võsu ühe väärtuslikuma hoonestuskihistuse. Tingimused kooperatiivides olid küllalt rangelt reglementeeritud. Valdavalt on kasutatud erinevaid lamekatuse ja kastkarniisiga tüüpprojekte, mis moodustavad detailitundlikke ja harmoonilisi tervikuid.



Näiteid Võsu suvilatest. Kalda 24 ja Sammal 17. Fotod 2010.

5. Taasiseseisvunud Eesti Vabariik.

Kahjuks tuleb tõdeda, et taasiseseisvumisaegne periood, mida nüüd juba pea kaksikümmend aastat, on Võsu miljööle ja arhitektuursele pärandile mõjunud hävitavamalt kui eelmised perioodid. Arvukad kruntide tükeldamised ja mõõdutundetu hoonestuse tihendamine, hooneid devalveeriv renoveerimine, sobimatud uusehitused ja madal arhitektuurne kvaliteet on märksõnad, mis iseloomustavad viimaste kümnendi tegevusi Võsul. Siia lisandub surve uute ebamastaapsete hoonete rajamiseks väikeelamute keskele ja rida lammutusi. Positiivsena saab esile tuua vaid mõnede hoonete asjatundliku ja pärandit väärtustava renoveerimise.

3. Ettepanekud miljööväärtuslike hoonestusalade moodustamiseks (väärtuslikud piirkonnad)

Käesoleva töö üks eesmärgi oli kirjeldada Võsu väärtusi ja teha ettepanekud nende kaitseks. Lähtudes Võsu hoonestuse inventeerimisest ja väärtushinnangutest (vt töö lisad ja *mapinfo*) oleks Võsu väärtusliku miljöö kaitseks otstarbekas moodustada kolm miljööväärtuslikku piirkonda (lisaks sellele võib esile tuua rea väärtuslikke üksikobjekte, selle kohta vt allpool).

I Vana Võsu miljööväärtuslik hoonestusala

Piirkonna tuumikalaks on Mere tänava vahetu ümbrus, selle eesmärk hoida Võsu tsariaegse kuurordi miljööd, mis tänaseni tänavaruumis veel tajutav on, samuti väärtusliku ja väga väärtuslikuna märgitud hooneid, mis nimetatud alal nn võtmestruktuuri moodustavad. Lisaks jäävad ala sisse ka sellega vahetult piirnevad põlistalud ja mõned väärtuslikud objektid ENSV perioodist.



Miljööväärtusliku ala eesmärk, üldiseloomustus ja väärtused: Tegemist on Võsu aleviku tuumikalaga, kus domineerivaks miljööd kujundavaks kihistuseks on tsariaegsed suurte verandadega suvilad. Kuigi omaaegne krundistruktuur on tänaseks märkimisväärselt tihedamaks muutunud ja ajalooliste suvilate vahele rajatud hulk usehitisi on kunagine miljööd selgelt loetav ja ajaloolise hoonestuse osakaal märkimisväärne. Miljööala loomise eesmärk on maksimaalselt säilitada väärtuslikke vanu suvilaid, kui Võsule iseloomulikke märgilise väärtusega hooneid ja usehituse raames hoidmisega säilitada nende dominantne roll tänavaruumis ja väärtused nii arhitektuurses, miljöölises kui majanduslikus mõttes.

Kaitse- ja kasutustingimused:

- Väärtusliku- ja väga väärtuslikuna märgitud hooned kuuluvad säilitamisele. Katusekalde muutmine ja juurdeehitused ei ole lubatud, erandina võib funktsionaalsest vajadusest tulevaid juurdeehitusi lubada hoone tagaküljel, tingimusel, et need sulanduvad olemasoleva hoonega, ei moodusta kontrasti ega ületa rohkem kui $\frac{1}{4}$ hoone ehitusalusest pinnast. Hoonete renoveerimine peab toimuma restaureerival printsüübil, täpsemalt hoone „passides”
- Miljööväärtuslikel hooned tuleb üldjuhul säilitada, need millel on esile toodud üksikuid väärtuslike detaile (vt inventeerimise tabelid) tuleb need renoveerimise käigus säilitada ja restaureerida. Muus osas on viimistlusmaterjalide asendamine lubatud vastavalt allpool esile toodud materjalikasutuse põhimõtetele. Üldjuhul ei ole lubatud katusekalde muutmine, juurdeehitusi võib teha tagafassaadil analoogiliselt eelmises punktis esile toodud tingimustega.
- Miljööväärtuslike hoonete korral võib erandina (ülimalt amortiseerumine, kaaluda) hoone asendamist uue **täpselt** samas mahus hoonega. Detailikäsitlust võib moderniseerida.
- Olemasolevate hoonete korrastamisel ja uusehituste kavandamisel sobib katusekattematerjalidena kasutada vastavalt ajaloolisele traditsioonile sindel-, kimm- ja laastukatuseid, samuti valtsplekki. Tänapäevastest materjalidest sobivad n.ö sileplekk (valtspleki tänapäevane lihtsustatud modifikatsioon), asbestivaba eterniit ja bituumensindlid. Erandina võib uusehituste juures kaaluda ka n.ö silekivi. (vt ka lisa Materjalide seletused).
- Materjalikasutuses vältida imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivipinda meenutavad viimistlusplaadid jms)
- Kruntide edasine tükeldamine peaks olema üldjuhul keelatud, v.a juhud kui moodustatavad krundid on min 1200 m².
- Uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada krundi asukohta n.ö ajaloolises krundistruktuuris. Iseloomulik oli krundi keskmes paiknev suure verandaga suvemaja, millele sekundeerisid krundi servades olevad kõrvalhooned. St väiksemate ja endiste kõrvalhoonete baasil moodustatud kruntide puhul tuleks hoonestus paigutada pigem krundi serva ja kasutada pikemat väljavenitatud mahtu, suurte kruntide puhul aga krundi keskmes paiknevat suure eenduva verandaga hoonetüüpi. Viimistluseks horisontaallaudis või kombineeritud laudis (ühe hoone piires on kasutatud nii rõht-, püst- kui diagonaallaudis, mida on eraldatud vahetarniisidega). Vältida tuleks liigselt toretsevaid või romantilisi detaile (tornid, erkerid jms), mis on Võsu ajaloolises traditsioonis võõras.
- Uushoonestuse gabariidid. Maksimaalne ehitusalune pind uushoonestuse puhul oleks 120m². Piirkonnas on iseloomulik ühekorruseline hoonestus, ajaloolise hoonestuse puhul ca 35 kraadise katusekaldega. Uushoonestuse puhul võib kaaluda kuni 45 kraadist

katusekallet, kuid mitte suuremat. Hoone põhiplaani proportsioon peab olema ristkülikuline (hoone lühem külg ei tohi moodustada rohkem kui poole hoone pikemast küljest). Hoonete räästakõrgus on ajalooliselt olnud suhteliselt madal (mitte rohkem kui 3m), uushoonestuse puhul ei tohi see ületada 3,5 m ja harja kõrgus 6 m. Lubatud ei ole trempelseinaga hooned.

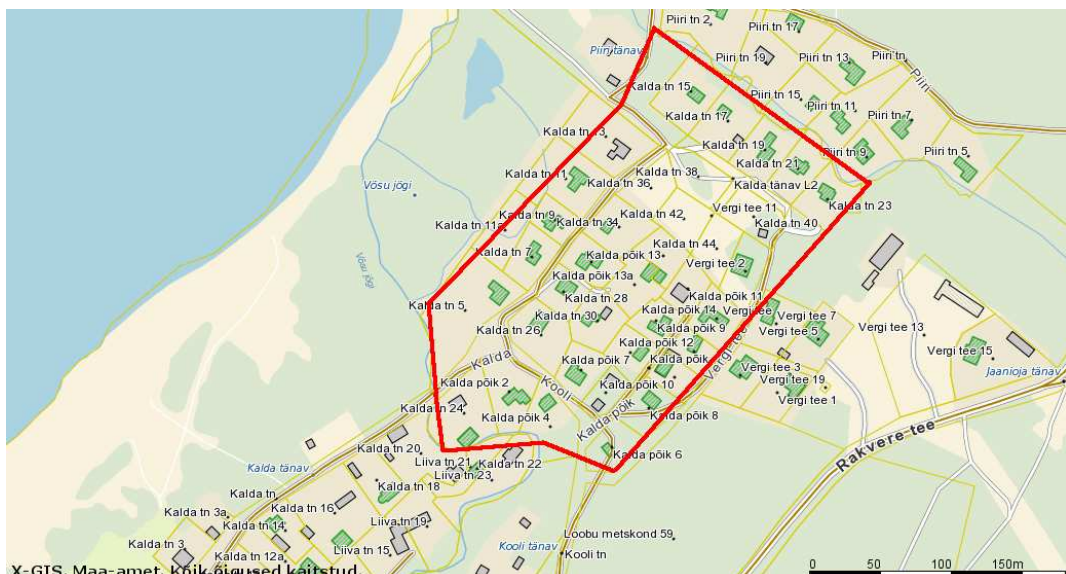
- Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel (kui need ei ole arvatud väärtuslike või miljööväärtuslike hoonete hulka) ei ole lubatud ehitusaluse pinna ja kubatuuri suurendamine (võrreldes olemasolevaga) kui see ületab miljööväärtusliku ala uushoonestusele ette nähtud norme.
- Kõrvalhooned on suvituskruntidel olnud enamasti eluhoonest märkimisväärselt väiksemad ning seda traditsiooni tuleks ka jätkata. Uusi kõrvalhooneid ei tohi paigutada Mere tänava poolsele kinnistu küljele, küll aga võib neid paigutada kõrvaltänavate äärde krundi piirile. Kõrvalhooned peavad olema vastavalt traditsioonile ristkülikulise põhiplaaniga (hoone lühem külg, mitte rohkem kui $\frac{1}{2}$ hoone pikemast küljest, räästa kõrgusega mitte rohkem kui 2,5 m ja harja kõrgusega rohkem kui 4,5 m). Viimistluses võib kasutada nii elumajaga harmoneeruva värvilahendusega rõhtlaudist kui tumedat (tõrvatud) rõhtpalk või püstlaudisega seinu. Katusematerjalide osas sarnased piirangud eluhoonetega.
- Värvikasutusest: ajaloolistel elamutel tuleb põhitoonina kasutada heledaid või ookrikarva toone, detailide puhul vältida liig jõulisi ja kirkaid värvikontraste, avatäited valged. Kõrvalhoonete puhul on võimalikud kaks lähenemist: kui kõrvalhooned laetud rõhtlaudisega tuleks need lahendada ühes ansambelis elamuga. Kui tegemist rõhtpalkidest või poola laudisega hoonega tuleb kasutada pigem tumedaid toone pruunist mustani. Jõulised värvikontrastid ei ole soovitatavad.
- Kruntide piirded peavad olema traditsioonilised püstlippaiad, kõrgusega max 120 cm, lubatud ei ole mistahes võrk- ja metallaiad, samuti mitte horisontaalselt paigutatud laudadega piirded.
- Maksimaalselt tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust (männid).
- Aleviku infrastruktuuriks vajalikud piirkonna seisukohalt ebamastaapsed hooned tuleb paigutada väljapoole miljööalasiid (vt ka soovitusel planeeringute koostamiseks).

II Kalda tänava suvilapiirkonna miljööväärtuslik ala

Väga väärtusliku ja kompaktse terviku moodustab Kalda tänava suvilapiirkonna tuumikala, mille säilimine sellisel kujul on oluline mitte ainult Võsu miljööliste väärtuste aspektist vaid ka Eesti arhitektuuriloo aspektist tervikuna. Selle piirkonnaga on selle võrra lihtsam, et krundimuudatused

seada üldjuhul ei tohiks ohustada, küll aga tendents olemasolevaid suvilaid lammutada ja ehitada asemele uusi ja suuremaid. Samuti on oht sobimatute uusehitiste lisandumiseks piirkonna südames olevatele hoonestamata kruntidele. Nii näiteks on hiljuti ehitatud elamu Vergi tee 2, mis ümbritsevaga kuidagi ei arvesta ja jõhkralt keskkonnast eristub. Samuti võib tekkida soov ruumi lisamise eesmärgil ehitada viilkatuseid nagu on juhtunud nt Piibehe t suvilapiirkonnas, või rajada piirdeaedu, mis aga vabalt metsa alla paigutatud suvilate arhitektuurse ideoloogiaga kuidagi ei sobitu.

Miljöväärtusliku ala eesmärk, üldiseloostus ja väärtused: Kalda tänava suvilapiirkonna eesmärk on kaitsta erakordselt terviklikku ja stiilipuhast suvilapiirkonna, miljöö, mida ümberehitustega ei ole suudetud kahjustada. Piirkonna hoonestus pakub läbilõiget 1970. Aastate suvilaarhitektuurist, kus korduvkasutustega projektidele sekundeerivad originaallahedused. Alal on juures ajastu elitaarsuse maik – paljud hooned on omaaegsetest normidest suuremad, silma torkab ka ajastu kohta üllatavalt hea ehituskvaliteet. Vabaplaneeringuline, näiliselt juhuslikult metsa alla paigutatud hoonetega piirkonnas on vaid lamekatuse, kastkarniisiga ja madala viilkatusega hooned, mis tänus sarnasele mahukäsitlusele ja materjalikatusele moodustavad harmoonilise terviku.



Piiriettepanek Kalda tänava miljöväärtusliku hoonestusala loomiseks. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest.

Kaitse- ja kasutustingimused:

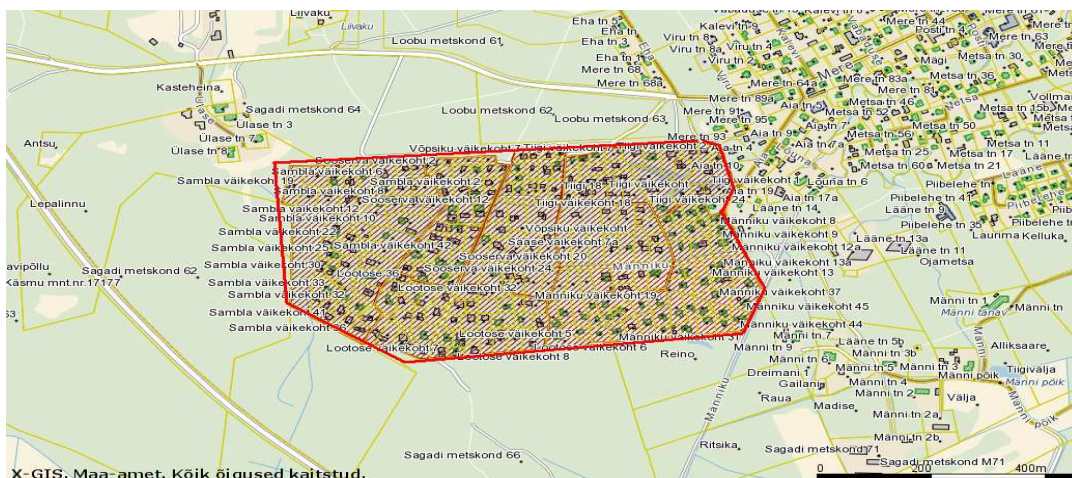
- Kruntide tükeldamine ega liitmine ei ole lubatud.
- Väärtuslikud ja miljöväärtuslikud hooned peavad säilima algupärasel kujul, vajalikud renoveerimistööd teha restaureerivas võtmes. Kuna nõukogudeaegne ehituskvaliteet jättis kohati soovida (konkreetne piirkond paistab küll oma ajastu kontekstis silma väga hea ehituskvaliteediga), siis vajadusel võib materjale asetada analoogilisega. Pealeehitused ei

ole lubatud, juurdeehitused erandina juhul kui suudetakse tagada harmooniline sobitumine olemasoleva hoonega.

- Uushoonestus (piirkonnas on mõned hoonestamata krundid, kuhu ei ole veel väljastatud ehitusluba, samuti ei saa välistada mõningate miljööväärtusega elamute asendamist tulevikus) peab lähtuma olemasolevast hoonestustraditsioonist s.t ühekorruselised (räästakõrgusega max 3,5 m) lamekatused (ka kastkarniisiga varjatud madalakaldelise pultkatused) hooned, mille põhiplaan on tugevalt liigendatud ja fassaadimaterjaliks kasutatud laudist. Vajadusel võib lisandina kasutada telliseid. Hoone ehitusalune pind max 100m².
- Piirkonnas ei tohi rajada piirdeaedu – hooned peavad olema vabalt metsa alla paigutatud.
- Materjalikasutuses vältida imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivi pinda meenutavad viimistlusplaadid jms)
- Abihoonete kavandamisel tuleb lähtuda põhihoone (suvila) arhitektuurist (katusekuju, materjalikasutus). Abihoone ehitusalune pind ei tohi olla suurem kui 40 m².

III Suur suvilaala

Kõige terviklikumaks ja arhitektuuriloos n.ö üleriigilise väärtuse mõõdet omavaks võib pidada n. suurt suvilaala, mis jääb aleviku lääneossa, Mere tänavast lõunasse hõlmates Lootose, Männiku, Sambla, Sooserva, Säase, Tiigi ja Võpsiku väikekohad. See võrastele sageli märkamatuks jääv kõrge männimetsa alla peitunud piirkond esindab nõukogudeaegse suvilaarhitektuuri parimaid traditsioone ja pakub esteetilise elamuse just oma terviklikkuse, kohati ka ajastu kohta hämmastava detailitundlikkusega. Kui rääkida arhitektuursest kvaliteedist Võsu arhitektuuripärandis, siis just see piirkond pakub seda enim. Eriti ilmekas on see viimaste kümnendite totaalsete allakäigu taustal, mille üksikud ilmingud ka selles piirkonnas naabrite silma ja kinnisvara väärtust rikuvad.



Ettepanek suure suvilate ala miljööväärtusliku hoonestusala piirideks. Väljavõte maameti kaardirakendusest.

Selle piirkonna oluline väärtus on just eelnimetatud esteetiline terviklikkus, mida iga lisanduv freespalkhoone jm uudismonstrum kõvasti kõigutab. Laias laastus leidub piirkonnas kolme tüüpi suvilaid:

- Telkkatusega suvilad
- Madala viilkatusega suvilad
- Kastkarniisiga suvilad.

Paiknedes gruppides moodustavad nad harmoonilisi ansambleid, mille terviklikkus, stiilipuhtus ja säilivus on ka üleriigilises mastaabis harvaesinev.



Telksuvilad: Sammal 7, Sammal 3, Sooserva 1



Madala viilkatusega suvilad: Männiku 5, Männiku 24, Tiigi 25



Kastkarniisiga suvilad: Lootose 10, Lootose 23, Männiku 12

Ka ei saa öelda, et tegemist oleks vaid kolme tüüpprojekti rakendusega. Iga alaliigi piires leiab üsna erinevaid ja mitmekesiseid variatsioone, mis ometi sarnase vormi ja materjalikäsitlusega nauditavaid terviklikke ansambleid moodustab. Erinevused on nii avade

paigutuses, liitvas abiruumide blokis, terrasside paigutuses jne. Variatsioonide rohkusele aitavad kaasa kohati üsna suured kõrgusemuutused, mis on pakkunud tänuväärt võimaluse soklikorruse rajamiseks. Ühendavaks jooneks erinevate suvilatüüpide vahel on sarnane materjali- ja värvikasutus: tumepruunidele püst- või horisontaallaudisega seintele vastanduvad valged avatäited, sageli ka valged kastkarniisid. Kivimaterjalid on enamike suvilate puhul sekundaarses rollis, vaid üksikutel moodustab tellisest müüritis olulise dekoratiivse fassaadielemendi. Hoonete arhitektuurne kvaliteet on küll mõnevõrra kõikum sõltudes nii algprojektist kui ehituskvaliteedist, on aga siiski võrreldes viimaste kümnenditega silmapaistvalt heatasemeline. Mitmetel hoonetel on vägagi filigraanseid detaile, mis räägivad nõukogude perioodi kohta silmapaistvast kujunduskontseptsioonist. Nii näiteks leiab kuuri võreuste ja võreseinte puhul vägagi elegantseid lahendusi.



Näiteid disainitud kuuriustest: Sooserva 18, Lootos 3

Piirkonna suurimaks ohuks on loomulikult ümber- ja uusehitused. Kuigi nagu näitab nt suvila rekonstruktsioon Tiigi 1 (arh Voldemar Herkel, 1997) on võimalik hoone funktsionaalsel kaasajastamisel ja ümberehitamisel järgida keskkonnatundlikku lähenemisviisi. Kahjuks on

See näide siiski pigem erand ja nii on *Tiigi 1 (arh V.Herkel, 1997)*

tekkinud nii mõnedki sobimatud ümberehitused ja isegi uskumatult ebasobivad uushooned. Kui laudise asendamisel uue heleda värvitooni valik kuulub veel suhteliselt süütu eksimuse hulka (värv on pööratav protsess ja siin võimalik suhteliselt kergesti enama ansamblisse sobivuse juurde jõuda), siis omavoliline katuste



muutmine on juba selgelt kurjast. Üldjuhul on need ka ebaseaduslikud ehitised. Vaid üksikutel juhtudel näitab Ehitusregister ehitusloa olemasolu. Ja see on seda piinlikum – kooskõlastus viilkatuse rajamiseks sedavõrd terviklikus ja homogeenses piirkonnas näitab veelkord meie praeguse haldussüsteemi ebaotstarbekust – projektide kooskõlastamine väiksemates omavalitsustes kannab selgelt ülima ebakompetentsuse pitsarit.

Miljööväärtusliku ala eesmärk, üldiseloostus ja väärtused: Miljööväärtusliku piirkonna moodustamise eesmärk on kaitsta terviklikku ja stiilipuhast 1970.aastate suvilapiirkonna miljööd, mille kandjateks on vabaplaneering, piireteta loodusesse sulanduvad suvilad ja nende terviklik, ajastule iseloomulik arhitektuurne käsitlus. Piirkonna suvilad jagunevad laias laastus kolme gruppi: telksuvilad, kastkarniisiga suvilad ja madala viilkatusega suvilad. Erinevad tüübid paiknevad gruppides moodustades terviklikke ansambleid, ühendavaks kogu alal on värvikäsitlus: tume (pruunist mustani) laseeriv värvitoon seintel, sarnane või valge kastkarniisidel ja valged avatäited (uksed on aeg-ajalt ka seinapinnaga sulanduvad tumedad).

Kaitse- ja kasutustingimused:

- Väga väärtuslikud ja väärtuslikud hooned peavad säilima algupärasel kujul, vajalikud renoveerimistööd teha restaureerivas võtmes. Kuna nõukogudeaegne ehituskvaliteet jättis kohati soovida, siis vajadusel võib materjale asetada analoogilisega. Pealeehitused ei ole lubatud, juurdeehitused erandina juhul kui suudetakse tagada harmooniline sobitumine olemasoleva hoonega.
- Säilitamisele ka miljööväärtuslikud hooned. Neid võib asendada mõjuvatel põhjustel (amortisatsioon), kuid hoone asetus, ehitusalune pind, arhitektuursed elemendid peavad jääma algupärasest lähtuvaks, värvikasutus vastavalt piirkonnas nõutule (vt kolm punkti allpool).
- Kinnistute piiride muutmisel (tükeldamisel) ei tohi moodustada väiksemaid kinnistuid kui 1500m².
- Uushoonestuse kavandamisel peab lähtuma olemaolevast hoonestustraditsioonist (teha igal konkreetsel juhul kontaktvööndi analüüs (erinevat tüüpi hooned – telksuvilad, kastkarniisiga ja madala viilkatusega moodustavad grupe s.t et mistahes muudatused peavad arvstama vahetut ümbrust), uue hoone ehitusalune max 120m².
- Materjalikasutuses fassaadidel vähemalt 50 % ulatuses puit (lubatud ei ole poola laudis).
- Telksuvilate puhul kasutada katusekattematerjali asendamise korral asbestivaba eterniiti, mis enim sarnaneb algupärasele eterniitkatusele. Teiste suvilatüüpide puhul on lubatud eelpool mainitud eterniit ja erinevad rull materjalid, vältida profiiplekki.

- Materjalikasutuses vältida imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivi- ja kivipinda meenutavad viimistlusplaadid jms)
- Hoonestuse värvigamma peab lähtuma traditsioonist – seinad pruunist mustani (erinevad, õlid, tõrv, Pinotex – mitte kasutada õli- ja alküüdvärve) , karniisid pruunid või valged, avatäited valged.
- Piirkonnas ei tohi rajada piirdeaedu – hooned peavad olema vabalt metsa alla paigutatud. Küll aga on lubatud madalad hekid (kuni 1m).
- abihoonete kavandamisel tuleb lähtuda põhihoone (suvila) arhitektuurist (katusekuju, materjalikasutus). Abihoone ehitusalune pind ei tohi olla suurem kui 40 m².

Üldised soovitused suvilapiirkonna kohta:

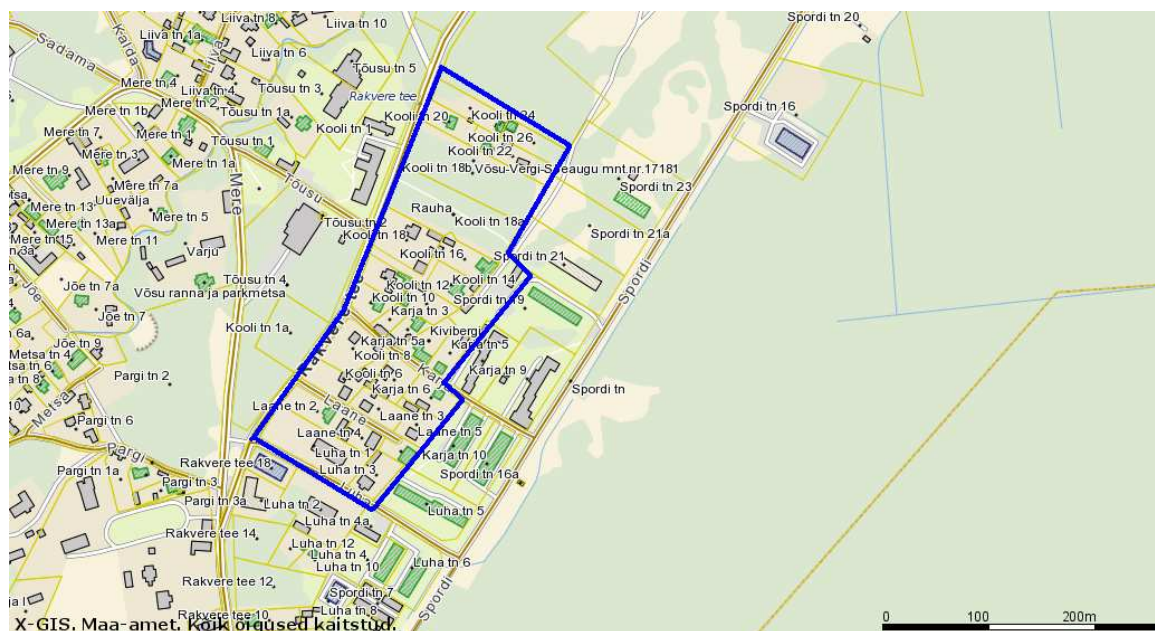
- Mitte seadustada ebaseaduslikke juurde- ja ümberehitusi kui need on keskkonnas selgelt destrueeriva iseloomuga (viilkatused jms)
- Koostada trükis, milles selgitatakse ala väärtusi, kuidas neid hoida ja antakse üldiseid soovitusi renoveerimistöde läbiviimiseks. Levitada suveperioodil otsepostitusena. Ilmselt võiks sama kaaluda ka Kalda t suvilapiirkonnas.

Reeglid Võsu keskosa jaoks:

- Piirkonna ehitusõigused määrata ühtse detailplaneeringuga (kruntide kaupa detailplaneerimine ei ole lubatud).
- Leida võimalus (vt eespool) arhitektuurivõistluse korraldamiseks
- Maksimaalne kõrgus hoonetel võib olla 3 korrust (kuni 11 m)
- Hoone ehitusalune pind ei ole piiratud, kuid kinnistute täisehitusprotsent ei tohi olla suurem kui 20%, et säilitada piirkonnas rohke kõrghaljastus.
- Materjalikasutuses vältida imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivipinda meenutavad viimistlusplaadid jms)
- Fassaadidel kasutada vähemalt 50% ulatuses puitu
- Vältida n.ö fassaadita maju (kaubanduskeskus, kus hoone on avatud sissepoole ja välisperimeetril vaid tummad kujunduseta seinad).

Kooli ja Karja tänava ümbrus

Teravama tähelepanu all tuleks hoida ka Kooli ja Karja tänava ümbruse eramupiirkonda, kus on olemas selge ühtne hoonestusviis, mida ei tohiks rikkuda sobimatute uusehitiste või asendustega,



Kooli ja Karja tänava piirkond. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest.

Reeglid Kooli ja Karja tänava piirkonna hoonestusele esitatud piirides

- Piirkond säilitada elamualana
- Olemasolevad miljööväärtuslikud hooned säilitada, renoveerides kasutada restaureerivat printsiipi

- Elamute asenduse ja uusehitiste korral maksimaalne ehitusalune pind 100m², lubatud ühekorruselised viilkatusega hooned (35 ja rohkem kraadi, ei ole lubatud madal viilkatus), räästakõrgusega max 3,5 m ja harja kõrgusega max 7m.
- Fassaadimaterjal rõhtlaudis.
- Katusematerjalides vältida S-kivi ja profiilplekki.
- Vältida imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivipinda meenutavad viimistlusplaadid jms)

Piibelehe tänava suvilapiirkond

Eraldi reguleerimist väärrib ka Piibelehe tänava suvilapiirkond, mis on küll võrreldes eelpool välja toodud suvila-aladega pisut vernakulaarsem ja ka aja jooksul rohkem räsida saanud, kuid ometi terviklik ja harmooniline piirkond, mille edasist ehitustegevust suunates võiks planeerimis- ja ehitusprotsesside häid tavasid silmas pidada (mõtlen siin kohal kommet olemasoleva tiheasustusega alal järgida piirkonna ehitustraditsiooni). Siin näib olevat ka mõningane surve rajada aastaringseks kasutuseks mõeldud hooned. Hoolimata mõnedest sobimatustest viilkatusega hoonetest tulek selles piirkonnas lähtuda siiski algsest traditsioonist.



Piibelehe tänava suvilapiirkond.

Reeglid Piibelehe piirkonna hoonestamiseks :

- Piirkond säilitada suvilaalana.
- Väärtuslikud hooned säilitada!
- Miljööväärtuslikud hooned samuti säilitada, täieliku amortiseerumise korral on lubatud asendada.

- Asendatavate ja renoveeritavate hoonete puhul max ehitusalune pind 140 m².
- Lubatus on ühekorruselised kastkarniisiga katuse või madalakaldelise (kuni 20 kraadi) viil- või pultkatusega hooned, max kõrgus räästa 3,5 katusehari 4,5.
- Uushoonete puhul on lubatud ehitada osaline II korrus (mitte rohkem kui ¼ hoone ehitusalusest pinnast ja/või 40 m². II korruse katusekontseptsioon sarnane eelmisele punktile. II korruse max harja kõrgus 6 m.
- Fassaadimaterjal 50 % ulatuses rõht- või püstlaudis (vältida poola laudist ja imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivipinda meenutavad viimistlusplaadid jms)

Ülejäänud Võsu territoorium

Et ülejäänud alade puhul on üldpilt hoopis kirjum, siis rohkem selliseid konkreetsete ühisnimetajatega alasid moodustada ei saa. Küll aga on võimalik anda üldised hoonestusprintsüübid, mille rakendamine ehk arhitektuurset destruktsiooni vältida võimaldab. Eraldi esiletoomist vääriwad ka üksikud väärtuslikud hooned, mis jäävad eelpoolmainitud aladest väljapoole (eelkõige on siin peetud silmas pritsimaja ja Võsu koolimaja, mis mõlemad on Võsu kontekstis küllalt silmapaistvad hooned).

Reeglid ehitus- ja planeerimistegevuseks Võsul väljaspool eelpool piiritletud alasid

- Väärtuslike ja väga väärtuslike objektidega kinnistute puhul lähtuda igasuguste tegevuste kavandamisel nn „objekti passist” – nende säilitamine algupärasel kujul on oluline nii Võsu miljöö kui Eesti arhitektuuriloo seisukohalt.
- Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda ümbritsevast hoonestusest – mitte kavandada suuri korterelamu, ridaelamu ja puhketeenindust väikeste eramute vahele.
- Eramute max ehitusalune pind ei tohiks ületada 150 m², kõrgus 2 korrust.
- Kortereelamud, ridaelamud, puhketeeninduseks mõeldud eramumastaabist suuremad objektid kavandada praegustest tiheasustusega aladest eemale või olemasolevate korterelamute juurde Spordi tänava piirkonnas. Nende maksimaalne ehitusalune pind ei tohiks olla rohkem kui 400 m² kompaktsel ehitusmahu korral ja rohkem kui 800m² liigendatud ehitusmahu korral. Maksimaalne korruselisus kolm korrust. Maksimaalne kõrgus 11 m.
- Materjalikasutuses vältida imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivipinda meenutavad viimistlusplaadid jms)

Võsu kui mastapaane ja mitmefunktsiooniline alevik koos märkimisväärse arhitektuuripärandiga vajaks arengupotentsiaali parimaks realiseerimiseks kindlasti üldplaneeringut.