



1918

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
TARTU KOLLEDŽ

Säästva tehnoloogia õppetool

PÜSSI LINNA SUURELAMUKVARTAL KUI 20. SAJANDI ARHITEKTUURIPÄRAND -
MILJÖÖVÄÄRTUSLIKKUS JA KAITSE

THE VALUE AND PROTECTION OF MILIEU - APARTMENT BUILDING BLOCK IN PÜSSI
AS 20TH CENTURY CULTURAL HERITAGE SITE.

Magistritöö

Tööstus- ja tsiviilehituse ehitiste restaureerimise erialal

Üliõpilane: **Kristiina Liinak**

Juhendaja: **MA Jiri Tintera**

Tartu, 2015

Olen koostanud lõputöö iseseisvalt.
Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite
tööd, olulised seisukohad, kirjandusallikatest ja mujalt
pärinevad andmed on viidatud.

..... (töö autori allkiri ja kuupäev)

Üliõpilase kood:

Töö vastab magistritööle esitatud nõuetele

..... (juhendaja allkiri ja kuupäev)

Kaitsmisele lubatud: (kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees: (allkiri)

ABSTRACT

Liinak, K. Master's thesis. In two volumes. The value and protection of milieu - apartment building block in Püssi as 20th century cultural heritage site. Tartu 2015. 96 pages, 3 tables, 60 figures. Estonian.

Protection of 20th century cultural and architectural heritage is a type of heritage that is largely still in use in its original function, but is vastly losing its original appeal, because regulations have not yet been applied. Püssi is a small town in the Ida-Viru County, Estonia and offers a good example of a shrinking city that struggles with a variety of socio-economic problems.

The aim of this present thesis is to give an overview of the history and development of Püssi and analyse all aspects of apartment building block in Püssi as a cultural heritage site – planning, architecture, landscape, identity and overview of general state of building and technology. Analysis is followed by discussion on the value and character of cultural heritage. As a result of a close study and analysis, conditions and regulations are assembled, in order to assure the protection of the valuable elements that build an intact milieu. Regulations take into account socio-economic situation in the town of Püssi, so that protection of cultural heritage can further stimulate the development of the region rather than set obstructions that would lead to deterioration of the cultural heritage.

Keywords: shrinking city, socio-economics, cultural heritage, 20th century architecture, valuable milieu, planning, quality of soviet building methods, identity, spirit of place, modern heritage protection

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	5
1 EELUURINGUD JA TEOREETILISED ALUSED.....	8
1.1 Püssi linna ajalugu ja kujunemine.....	8
1.1.1 Püssi enne I maailmasõda	8
1.1.2 Püssi areng I ja II maailmasõja vahelisel perioodil.....	9
1.1.3 Püssi areng perioodil 1945-1960.....	12
1.1.4 Nõukogude perioodi individuaalelamud	14
1.1.5 Püssi areng perioodil 1971-1991.....	15
1.2 Püssi –vallasine linn.....	18
1.3 Kahaneva rahvaarvuga linna demograafia ja sotsiaalmajanduslikud probleemid.....	19
1.4 Soojamajandus	22
1.5 Püssi suurelamukvartal korteriturul.....	23
1.6 Kirjanduse ülevaade	24
2 METOODIKA.....	29
3 TULEMUSED JA ARUTELU.....	32
3.1 Plaanistruktuur	32
3.1.1 Vabaplaneeringu ja „orgaanilise arhitektuuri“ ideed	33
3.1.2 Tänavatevõrk.....	34
3.1.3 Hoonete paiknemine.....	35
3.2 Mahuline struktuur	36
3.2.1 Eksperimentaalsed suurpaneelilamud.....	39
3.2.2 117-kohaline ühiselamu	42
3.2.3 Viiekordne 30-korteriga elamu	43
3.2.4 Ridaelamu.....	44
3.2.5 Haljastus	45
3.2.6 Väikevormid.....	46
3.3 Tehniline seisukord	48
3.4 Identiteediväärtus	51
3.5 Kohaliku omavalituse seisukoht.....	55
3.6 Kokkuvõttev arutelu.....	57
3.7 Eritingimused planeerimise ja ehitamise reguleerimiseks	59
3.7.1 Üldisloomustus	59
3.7.2 Üldnõuded	60
3.7.3 Planeerimise üldised põhimõtted.....	63

3.7.4	Olemasolevate hoonete remontimine ja neile juurdeehitiste rajamine	64
3.7.5	Uute hoonete rajamise põhimõtted	66
3.7.6	Haljastus ja väikevormid	66
4	KOKKUVÕTE	68
	KASUTATUD KIRJANDUS JA ALLIKAD	71
	LISA 1 – Püssi suurelamukvartali plaan	78
	LISA 2 – Illustreerivad fotod	79
	LISA 3 – Ankeetküsimustik ja vastused. Intervjuud korteriühistute esindajatega	83
	LISA 4 – Ankeetküsimustik ja vastused. Kohaliku omavalitsuse hinnang Püssi suuelamukvartalile.	90

SISSEJUHATUS

2014. aastal läbisin tunnustatud professor Johan Silase käe all arhitektuurimagistrantidele mõeldud kursuse „Housing and Human Settlements“ Surabaya tehnikaulikoolis (Institut Teknologi Sepuluh Nopember). Kursuse raames tutvustati põhjalikult ÜRO inimasustuste arendamise programmi – UN Habitat, mille ülesandeks on tagada jätkusuutlik linnade areng ning leida lahendusi inimasustuste arenemisega kaasnevatele probleemidele. Hoolimata sellest, et kursuse põhiliseks fookuseks oli arengumaades tormilise urbaniseerumisega kaasnevatele probleemidele lahenduste otsimine, juhatas teemadekäsitlus mind Eestis aina teravamaks muutuva vastandliku probleemi – kahaneva rahvaarvuga linnade juurde. Teema aktuaalsust tõestab ka see, et käesoleval aastal toimival UN-Habitat III konverentsil valmib ülemaailmne raport, mille tarbeks koostatakse ülevaade Ida-Euroopa linnades viimase paarikümne aasta jooksul toimunud muutustest.¹

Eelpooltoodud algetelt on käesoleva lõputöö teemavalik saanud inspiratsiooni uurimaks Püssi linna suurelamukvartalit, mis on välja toodud Kultuuriministeeriumi ja Muinsuskaitseameti 20. sajandi arhitektuuri kaitsmise ja väärtustamine programmi nimekirjas.² Käesoleva magistritöö eesmärgiks on Püssi linna suurelamukvartali kui arhitektuuripärandi väärtuste määratlemine, kaardistamine ja kaitsetingimuste seadmine. 20. sajandi pärandikaitse kontekstis on muuhulgas oluline arvesse võtta inimasustust puudutavaid ühiskondlikke tegureid. Minu kodulinna Püssi keskus on hea näide sotsialistliku plaanimajanduse ideoloogiast kantud industrialiseeritud massehituse tulemusena kiiresti kerkinud terviklikust kvartalist. Plaanimajanduselt turumajandusele üleminek on linnale kaasa toonud hulgaliselt sotsiaalseid ja majanduslikke probleeme, mille tagajärjel on linna elanikkond märkimisväärselt kahanenud – elanike koguarv viimase 25 aasta jooksul on langenud rohkem kui poole võrra.³ Raskes majanduslikus olukorras vaevlevale linnale, kus aina enam kortereid suurtes elamutes jääb tühjaks, pole piirkonna miljööväärtuslikkuse uurimine ning kaitsmine esimeseks prioriteediks ning seetõttu võib lähiajalugu jäädvustav pärand märkamatuks hävida.

20. sajandi arhitektuuriväärtuste kaitsmise ja väärtustamise programmi eesmärgiks on välja selgitada 20. sajandi arhitektuuri paremik, mis väärrib riiklikku kaitset kultuuriväärtuseks

¹UN-Habitat. (2015). Experts from Eastern Europe discuss preparations for Habitat III. [WWW] <http://unhabitat.org/experts-from-eastern-europe-discuss-preparations-for-habitat-iii/> (30.03.2015)

² Hansar, L. (2008) Ida-Virumaa XX sajandi arhitektuuri inventeerimine. – *Muinsuskaitseamet*. [WWW] <http://www.muinas.ee/files/Ida-Virumaa.pdf> (26.02.2015)

³ Statistikaamet [WWW]

http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=Rv0291&ti=RAHVVAARV%2C+PINDALA+JA+ASUSTUSTIHEDUS+HALDUS%DCKSUSE+V%D5I+ASUSTUS%DCKSUSE+LIIGI+J%C4RGI%2C+1%2E+JAANUAR&path=./Database/Rahvastik/01Rahvastikunaitajad_ja_koosseis/04Rahvaarv_ja_rahvastiku_koosseis/&lang=2 (23.05.2015)

tunnistamise näol.⁴ Projekti raames on koostatud ka maakonniti 20. sajandi arhitektuuriväärtuslike ehitiste nimekirjad ning inventariseerimistabelid. Ida-Virumaa osast võib nimekirjast leida ka Püssi linnas asuva suurelamukvartali, mida on hinnatud miljööväärtuslikuks alaks.⁵ Miljööväärtusliku ala kaitsetingimuste seadmine kuulub kohaliku omavalitsuse ülesannete hulka. Käesolevat tööd saab vajadusel rakendada miljööväärtusliku ala kaitsetingimuste koostamisel alusmaterjalina ning lisaväärtusena aitab see tõsta kohaliku elanikkonna teadlikust nende elupaiga väärtustamise vajadusest. Püssi linna suurelamukvartali arhitektuursete väärtuste määramisel ning kaitsetingimuste koostamisel võetakse aluseks 20. sajandi arhitektuuri kaitsmise programmist lähtuvad väärtuskategooriad. Kasutatakse Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud ning muinsuskaitse spetsialist PhD Lilian Hansare koostatud meetodilist juhendit „Miljööväärtused linnas“, mis pakub välja miljööväärtusega hoonestusalade määramise meetodika. Põhjalikus meetodikas on käsitletud keskkonnaanalüüsi meetodikaid mujalt maailmast, selle kujunemist Eestis ning Viljandi, Haapsalu, Kuressaare ja mitmete Eesti väikelinnade näiteid, mida on analüüsitud Eesti väikelinnade identiteedi projekti raames.⁶

20. sajandi arhitektuuriväärtuste kaitsmisega seoses kerkib esile mitmeid vastuolulisi asjaolusid, mida on antud töö esimeses osas käsitletud muuhulgas Püssi asula kujunemislooga, kuivõrd need on üksteisest lahutamatud. Nii tänapäevane kui ka ajalooline kontekst on baasmaterjaliks miljööväärtuslike alade piiritlemiseks, kirjeldamiseks ja väärtustamiseks ning sellest on antud eeluringutega ülevaade töö esimeses ja teoreetilises osas. Teine osa keskendub töö eesmärkide, ülesannete ja läbiviimise meetodika tutvustamisele. Kolmandas osas tutvustatakse töö tulemusi ja on esitatud välitööde käigus kogutud andmete analüüs ja arutelu, tegeletakse kaardistamisega ning esitatakse võimalikud kaitsetingimused. Neljas osa annab kokkuvõtliku ülevaate töö sisust ja tulemustest.

20. sajandi arhitektuuri kaitsmine hõlmab eneses mitmeid probleeme, küsimusi ning vastuolusid, mis tulevad eriti kontrastselt esile sajandi II poole arhitektuuriga tegelemisel. Tegemist on noore pärandiga, mida seal elavad inimesed tajuvad kui oma igapäevast ruumi. Programmi raames on koostatud metodoloogia, mis tõstab esile kolm väärtuskriteeriumit – ajalooline väärtus, esteetiline väärtus ning kasutusväärtus. Kaitsetingimuste koostamisel arvestatakse pärandi elujõulisust, autentsust ning ajastule iseloomulikke tunnuseid.⁷

⁴ Eesti XX sajandi arhitektuuri kaitsmise programm.. (2007) L. Hansar, L. Välja, M. Kalm, T. Ojari, L. Põdra, A. Randla, E. Lankots, Muinsuskaitseamet. [WWW] <http://www.muinas.ee/muinsuskaitsetegevus/projektid/arhitektuuri-inventeerimine> (26.02.2015)

⁵ Hansar, L. (2008) Ida-Virumaa XX sajandi arhitektuuri inventeerimine. – *Muinsuskaitseamet*. [WWW] <http://www.muinas.ee/files/Ida-Virumaa.pdf> (26.02.2015)

⁶ Hansar, L., (2004) Miljööväärtused linnas, lk 7. [Online] Rahvusraamatukogu digiarhiiv. (07.03.2015)

⁷ Eesti XX sajandi arhitektuuri kaitsmise programm.. (2007) L. Hansar, L. Välja, M. Kalm, T. Ojari, L. Põdra, A. Randla, E. Lankots, Muinsuskaitseamet. [WWW] <http://www.muinas.ee/muinsuskaitsetegevus/projektid/arhitektuuri-inventeerimine> (26.02.2015)

Püssi linna kõige teravam küsimus täna päeval, millega kohalikul omavalitsusel tuleb rinda pista, on selle elujõulisuse tagamine. Rahvaarvu drastiline vähenemine, elamukvartalis asuvate korterite madal hõivatus ning madalad kinnisvarahinnad, kehvast ehituskvaliteedist tingitud kiire amortisatsioon ning pikalt lahenduseta soojamajanduse küsimus on vaid osa probleemide rägastikust. Teravate sotsiaalmajanduslike probleemide lahendamise valguses ei teki kogukonnas diskussiooni elamukvartali miljööväärtuslikkuse üle ega tunneteta elupiirkonda atraktiivsena. Selle aspekti olulisust rõhutab oma metoodikas ka Lilian Hansar: „Miljööväärtusliku hoonestusala identiteedi puhul hinnatakse ala tähendust ja tähtsust kohalikele elanikele.“ Identiteet on üks olulisi aspekte hoonestusala miljööväärtuse määramisel ning seega on miljööväärtusliku piirkonna piiritlemisel määrav roll seal elavatel inimestel.⁸ Kohaliku elanikkonna nägemusi, Püssi suurelamukvartali identiteeti ja tulevikuperspektiivi püüab käesolev töö käsitleda ühes põhjaliku miljöö-, arhitektuuri- ja ehitustehnilise väärtuse kirjeldamise, illustreerimise ning analüüsiga. Töö tulemusel koostatakse soovituselid miljööväärtusliku ala planeeringuteks ning kaitse- ja kasutamistingimused.

⁸ Hansar. L., (2004) Miljööväärtused linnas, lk 18. [Online] Rahvusraamatukogu digiarhiiv. (07.03.2015)

1 EELUURINGUD JA TEOREETILISED ALUSED

1.1 Püssi linna ajalugu ja kujunemine

1.1.1 Püssi enne I maailmasõda

Püssi linn asub Ida-Virumaa lääneosas, Lügänuuse vallas. Püssi on ajalooliselt tekkinud Tallinn-Sankt Peterburi raudteeliini äärde ning on tänaseni töötava jaamaga raudteelinn. Lääne poolt piirneb Püssi Purtse jõega ning idapoolt piirab linnaterritooriumi Kohtla jõgi.

Ajalooallikate kohaselt mainiti Püssi (Püssz) asulat esmakordselt 1472. aastal. Andmed Püssi (Puisse) mõisa kohta pärinevad 1540. aastast. 15-16. sajandil kuulusid Püssi(Pühs) mõisa maad Tuvede-Taubede valdusesse. 17. sajandist kuni 18. sajandi alguseni kuulus Püssi mõis Oxenstiernade suguvõsale ning 1732. aastast kuni võõrandamiseni Stackelbergidele. Püssi alasid on nimetatud ka Uue-Purtseks ehk saksapäraselt Neue Isenhofiks. Endisaegne mõisakeskus asus Püssi jaamast ligikaudu 2 km kaugusel ning on tänase haldusjaotuse kohaselt Lügänuuse aleviku südameks. Mõisa härrastemaja pole säilinud, selle vundamendile on ehitatud Lügänuuse Keskkool (endine Püssi Keskkool). Lügänuuse aleviku keskuses on säilinud peamiselt 19. sajandi lõpukümnenditel ehitatud mõisakompleksi kuulunud elu- ja majapidamishooned.⁹

Püssi alad olid mõisale kuuluvad maad, mis olid soised ja raskesti läbitavad. Püssi kui iseseisev asum hakkas arenema 1870-l, kui rajati Tallinn-Narva raudtee. Püssi jaam otsustati ehitada selleks, et vedureid Purtse jõe veega varustada, kuid kuna krahv Stackelberg ei andnud jaama mõisakeskusesse rajamiseks luba, ehitati see mõisast eemale Hiiesoosse. See otsus tähendas aga hilisemat vajadust rajada läbi soo tee jaama. See tee on kasutuses tänaseni Lügänuuse aleviku ja Püssi linna ühendajana. Täna nimetatakse tänavat Kiviteeks, mille rekonstrueerimise käigus 2013. aastal munakivid tänava pinnakatte alt eemaldati.

Jaamahoone ehitati Püssi koos raudtee rajamisega 1896. Aastal (Foto 1). Jaamahoone oli kahekordne puidust ehitis, mille teisel korrusel paiknesid jaamaülevaate eluruumid. Jaamahoone ehitati tüüpprojekti järgi ning sarnanes oma välimuselt lähedal asuva Kabbala (Kappel) jaamaga, kuid sarnaseid jaamahooneid võib tänapäevani leida ka näiteks Aegviidust, Paldiskist ning Keilast. Jaamahoone kõrvale ehitati elamud, pagasiait, tööriistakuur, pumbamajaga veetorn, platvormkaal suuremate kaupade kaalumiseks ja väljakäik. Jaamahoone ja osa hoonetest hävis II maailmasõjas.¹⁰ Püssi jaam on üks vanemaid raudteejaamasid Eestis.¹¹

⁹ Komplekssed teaduslikud uuringud. Kohtla-Järve rajoon. Püssi mõisa ajalooline ülevaade.(1988). – Rahvusarhiiv. ERA.T.-76.1.12508. Tallinn, lk 6-8

¹⁰ Püssi linna arengukava aastateks 2003-2018. (2003) – *Lügänuuse vald, lk 7* [WWW] <http://www.lyganuse.ee/documents/119048/1789628/Arengukava+2003-2015+Muudetud+31.01.2008+ja+29.02.2012.doc/c5beb666-5c0d-453c-8d6a-7b1959d848a2> (02.04.2015)

¹¹ Narbekov, L., (2006)Kui raudtee kord Eestimaale tuli. Jõhvi: Trükis, lk 36-37



Foto 1. Püssi raudteejaam, ehitatud 1896. aastal, sõjas hävinud. - Allikas: koduloo-uuriija J.Kangro arhiiv

Neue Isenhof'i või Uue Purtse esimeseks tööstusettevõtteks oli mõisa saeveski Purtse jõe kaldal, mille ehitamiseks andis tõuke valminud raudtee ristumine palkide parvetamiseks sobiva jõega. Raudtee lõi mõisale hea võimaluse oma toodangut väljapoole müüa, saeveski toodangu kõrval sai välja vedada ka näiteks mõisa meierei toodangut, mida turustati koguni Sankt Peterburgi.

1.1.2 Püssi areng I ja II maailmasõja vahelisel perioodil

Peale lauavabriku ja raudteejaama Püssis muid ehitusi ei olnud. Osvald Tooming on ajalehes „Vaba Maa“ kirjeldanud Vabariigi algusaegade aegset Püssit kui soode ja metsadetagust kolkajaama, kus ei liikunud ei inimesi ega elu. Põlevkivitööstuse kui uue tööstusharu tekkimise algusaastad ei mõjutanud Püssi elu suuremal määral, sest Kiviõli õlitööstuse ning Küttejõu kaevanduse töölised leidsid elukoha lähiümbrusesse. Alles peale majanduskriisi möödumist 1930. aastail hakkas Püssi rahvaarv kasvama. Riik rajas Püssi maa-alasid läbiva kraavi Purtse jõkke, mille kaudu piirkonda kuivendati, et tekitada ehitamiseks sobivaid krunte.¹²

19. sajandi lõpus tuli Suurbritannias aedlinna ideega välja Ebenezer Howard, kelle mõtted olid vastureaktsioon suurlinnade kiirest kasvust tingitud elutingimuste halvenemisele. Eestisse jõudsid ideed 20. sajandil ning rakendama asuti neid pärast I maailmasõda.¹³ Ehitustegevus sai Püssis hoo sisse pärast I maailmasõda ning intensiivistus eriti 1930.aastatel. Sellest tulenevalt hakkas raudtee ümbrusesse ja jaama viiva tee vahetusse lähedusse kujunema traditsionalistlikus ehituslaadis elamutega aedlinn. Kõige rohkem on säilinud hooneid, mis pärinevad II maailmasõja eelsest perioodist jaama ümbruses – Jõe ja Kitzbegi tänava ning Raudtee tänava ääres. Lõunapool raudteest Männiku tänava ääres on säilinud üksikud seda perioodi esindavad elamud. Esimese vabariigi aegseid hooneid on säilinud ka Püssi mõisa jaamaga ühendanud tänase Kivitee ääres.

¹² Tooming, O., Tooming, P., (1993). Maantee kutsub . Jõhvi:Ida-Viru Maavalitus, lk 69-70.

¹³ 100 sammu läbi 20. sajandi Eesti arhitektuuri. (2013). L. Hansar., toimetaja L. Välja., Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, lk 12

Omaaegsetest hoonetes kõige suurem on 1939. aastal valminud kahekordne haigla (Foto 2). Perioodi lõpus on ehitatud elamuid ka Hõbepaju tänava ümbrusesse.



Foto 2. Dr Lantovi haigla Kivitee 9, 1930. aastaist. - Allikas: autor (23.04.2015)



Foto 3. Raudtee 43, 1900. aastast. – Allikas: autor (23.04.2015)

Raudtee rajamine tingis lähiümbruses maanteed võrgu välja kujunemise. Püssist kulges läbi maantee, mida kasutasid Maidla inimesed Lüganuse kirikus ja kalmistul käimiseks. Püssist sai oluliste teede sõlmpunkt, mistõttu olid esimesed Püssi rajatavad ehitised kauplused ja ärid.¹⁴ Kaevanduste aedlinna tähtsamateks hooneteks oli Anton Nurga segakauplus, Nurga pagariäri, Johannes Saaremaa pagariäri, Villem Olderi lihakarn, Robert Bilovi segakauplus, Lüti kõrtristoran, Jaaniste segakauplus, Sabanovsky rohukauplus, Milderi mööblitööstus, Hermani nahaparkimise tööstus, Julius Kangro lukussepa-mehaanika töökoda. Püssis tegutses Singeri õmblusmasinate ja jalgrataste agent, kaubeldi kartulitega, tegutses kingsepp ja juuksur.¹⁵ Nendest andmetest võib järeldada, et vabariigiaegses Püssis käis vilgas majandustegevus.

1934. aastal alustati AS Virumaa Elekter poolt põlevkivil töötava elektrijõujaama ehitust, mis lasti käiku 1937. aastal. Raudtee ja Purtse jõe ristumispaika rajati silmapaistev tööstushoone, mis on sellele perioodile iseloomuliku funktsionalismi näide. Traditsiooniline ühendati uuendusliku funktsionalismi ideedega ja kombineeriti raudbetooniga. Turbiinide saali postideta raudbetoonist lagi on tänaseni säilinud. Kooli tänaval on säilinud 2 elektrijaama tööliste ehitatud elamut. Enne Nõukogude Liidu okupatsiooni oli Püssis 52 elamut ning kümme edukat ärimeest, kelle seas paistis silma Anton Nurk (Foto 4).¹⁶

¹⁴ Karukäpp, T., (1988). Püssi-minu kodu: koduloo-uurimus. Lüganuse Keskkooli koduloomuuseum, Lüganuse.

¹⁵ Jaanson, J.,(1992). Püssi minu vanaisa mälestustes: koduloo-uurimustöö. Lüganuse Keskkooli koduloomuuseum, Lüganuse.

¹⁶ Püssi linna arengukava aastateks 2003-2010. (2003). - *Lüganuse vald*, lk 7 [WWW]

<http://www.lyganuse.ee/documents/119048/1789628/Arengukava+2003-2015+Muudetud+31.01.2008+ja+29.02.2012.doc/c5beb666-5c0d-453c-8d6a-7b1959d848a2>

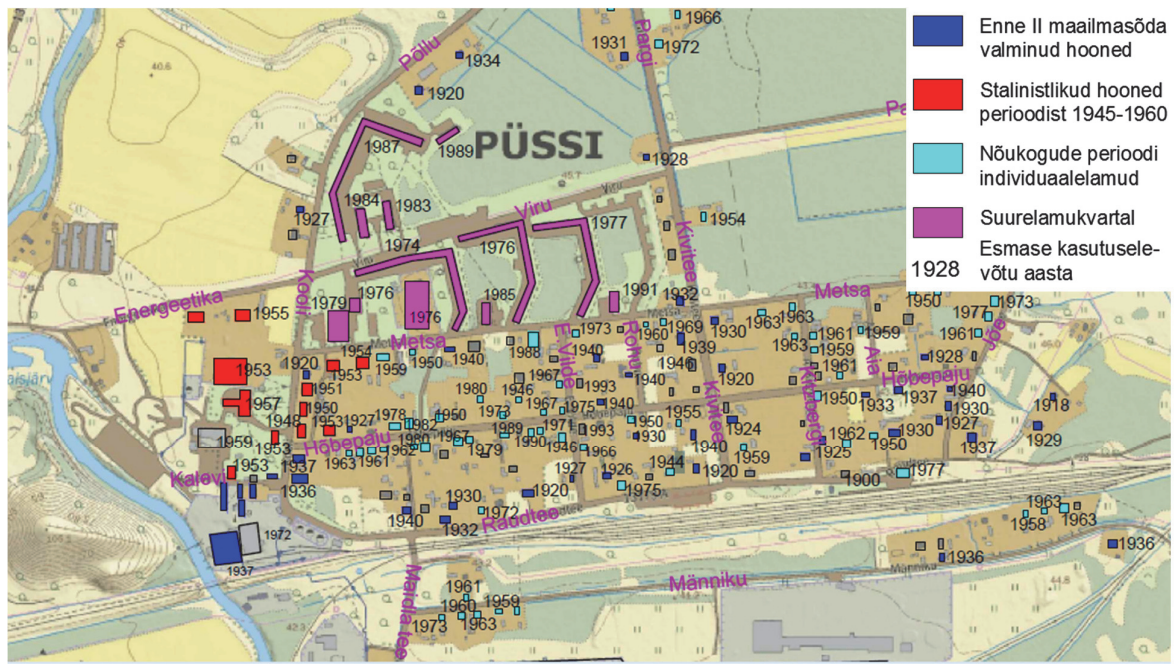
(02.04.2015)



A. NURGA KAUPLUS, õuel perenaine
*nõuk. ajal universaalkauplus; paremp. hoones
raamatukogu; foto tegemise ajast hiljem
(veel enne sõda) ehitati poe ette raudvärav,
mis nõuk. ajal tõsteti koos postidega jõujaama
väravaks; alles ka vasakul kasvav saar.*

Foto 4. Ajalooline foto koos allkirjaga. – Allikas: koduloo-uuriija J.Kangro arhiiv.

Täna seks päevaks säilinud hoonestuse kujunemise illustreerimiseks on koostatud kaart (Joonis 1). Iga hoone juurde on märgitud selle kasutusele võtmise dateering. Vabariigiaegse hoonestuse markeerimiseks on kasutatud tumesinist värvitooni. Püssi linna hoonestuse ajaloolist kujunemist kirjeldava kaardi koostamisel on aluseks võetud Ehitisregistrisse kantud andmeid esmase kasutusõiguse kohta. Erinevate värvidega on eristatud ajastule iseloomuliku arhitektuurse lahendusega hoonestusalad: hooned II maailmasõjale eelnevast perioodist, nõukogudeaegsed individuaaleamud, stalinistlikud hooned perioodist 1940-1960, suurelamukvartal perioodist 1972-1991. Püssi aedlinna osas võib eristada piirkondi, kus on säilinud rohkem vanemast perioodist hooned ning uemat osa, kuid hoonestuse sarnasuse ning perioodide lõimumise tõttu ei ole selgepiirilisel eristatav ajastupõhine miljöö. Selgelt on eristatavad aga aedlinn, stalinistlikud hooned ja suurelamukvartal, mis moodustavad ka piiritlevad miljööalad.



Joonis 1 Püssi hoonestuse kujunemine.¹⁷

1.1.3 Püssi areng perioodil 1945-1960

Teises maailmasõjas kandis Püssi suuri kahjusid. Sõja alguspäevadel oli eesmärgiks raudteetühenduse halvamine. Pommitamistes hävis jaamahoonne ning põlema süttisid mitmed elamud. Jõujaam jäi esialgu puutumata, kuid hiljem hävisid siiski jõujaama turbiinid ja katlad.¹⁸

Nõukogude ideoloogia üks põhilisi fookuspunkte – industrialiseerimine, sai kõige intensiivsema väljundi Kirde-Eesti põlevkivibasseinides. Riigikord, mille märksõnadeks on tsentraliseeritud keskvõim ning eramaade riigistamine, võimaldas rajada esinduslikke linnaosad, mis mõjusid kompositsiooniliste tervikutena.¹⁹ Jõujaama töö taastati 1946. aastal Riikliku Rajooni Elektriijaama nr 3 nime all, millele allus ka Põhja Kõrgelõu geotermilise keskus. Püssi soojuselektriijaama ümbrusesse hakkas sellega seoses kerkima terviklik linnak: kortermajad, saun, söökla, lastesõim,

¹⁷ Maa-ameti kaardiserver. Ehitisregister. [WWW] http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app_id=UU82&user_id=at&punkt=673130,6584129&zoom=1210.74461538787&setlegend=SHYBR_ALUS01=0,SHYBR_ALUS08_82=1&LANG=1 (31.03.2015)
<https://www.ehr.ee/app/otsing?5&advanced=true> (19.05.2005)

¹⁸ Püssi linna arengukava aastateks 2003-2018. (2003) – *Lüganuse vald, lk 7* [WWW] <http://www.lyganuse.ee/documents/119048/1789628/Arengukava+2003-2015+Muudetud+31.01.2008+ja+29.02.2012.doc/c5beb666-5c0d-453c-8d6a-7b1959d848a2> (02.04.2015)

¹⁹ 100 sammu läbi 20. sajandi Eesti arhitektuuri. (2013). L. Hansar., toimetaja L. Välja., Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, lk 62

kultuurimaja, park. Sellise tervikliku ansambli rajamine oli ühtlasi uue riigikorra kehtestamise sümbol.²⁰

Ehitati ridamisi stalinistlikus stiilis kahekordseid elamuid elektrijõujaama töölistele, mis on tänaseni säilinud oma esialgses kasutuses kortermajadena (Foto 5). 8-korteristest elumajadest esimene rajati 1948. aastal. Samale tänavajoonele valmis analoogseid kortermaju 1950. ja 1951. aastal. Esimeses järjekorras valminud kortermajade välisilmes ei ole märgata stalinismile omast rikkalikku dekoori, vaid funktsionalismi ja neoklassitsismi mõjudega traditsionalismi. Selleaegsed linnaelanikud mäletavad, et hoonete ehitus oli mehitatud Saksa sõjavangidega. Arhitektuuriteadlaste hinnangul tulenes hoonete ilme vabariigiaegsete arhitektide mentaliteedist, mis ei kohanenud sotsialistlike ideedega.²¹ 1953. aastal valmisid lasteaed ja söökla, mille puhul stalinistlik välisilme on ilmekamalt väljendunud. 1953. aastal valmis linnakeskusesse veel kaks kortermaja, 1954. aastal üks kortermaja ning viimane stiililisse ansamblisse kuuluv kortermaja valmis 1955. aastal Energeetika tänava algusesse. Energeetika tänavale rajati lastesõim, mis hiljem oli kasutuses tootmishoone ja ambulatooriumina. Levis kuuldus, et samas stiilis hoonestu pidi Energeetika tänaval lainema kuni Purtse jõeni ning selle taha pidi rajatama puhkepark, kuid selle kinnituseks plaani pole säilinud ning suurejooneliste ideede ellu viimine ei saanud kunagi teoks.²² 1955. aastal valmis elektrijaama vahetusse lähedusse stalinistlik saun. 1957. aastal valmis kogu linnaosa kõige suurejoonelisem hoone – Kultuurimaja, mis sarnaselt teiste väikelinnade kultuurimajadele ehitati Arnold Matteuse projekti järgi (Foto 6).²³ Kultuurimaja ümbruses on tänini säilinud park. Püssi sai alevistaatuse 27. mail 1954. aastal. 1959. aasta veebruarist määrati Püssi administratiivselt Kohtla-Järve linna alluvusse.^{24 25}

²⁰ Püssi linna arengukava aastateks 2003-2018. (2003) – *Lüganuse vald, lk 7* [WWW] <http://www.lyganuse.ee/documents/119048/1789628/Arengukava+2003-2015+Muudetud+31.01.2008+ja+29.02.2012.doc/c5beb666-5c0d-453c-8d6a-7b1959d848a2> (02.04.2015)

²¹ 100 sammu läbi 20. sajandi Eesti arhitektuuri. (2013). L. Välja, toimetaja L. Välja., Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, lk 166

²² Paul Alasi, (30.03.2015). Intervjuu endise kommunaalosakonna juhatajaga. Autori intervjuu (käsikiri). Püssi.

²³ 100 sammu läbi 20. sajandi Eesti arhitektuuri. (2013). M. Kalm, toimetaja L. Välja., Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, lk 158

²⁴ Püssi linna arengukava aastateks 2003-2010. (2003). Lüganuse vald, lk 7. [WWW] <http://www.lyganuse.ee/documents/119048/1789628/Arengukava+2003-2015+Muudetud+31.01.2008+ja+29.02.2012.doc/c5beb666-5c0d-453c-8d6a-7b1959d848a2> (02.04.2015)

²⁵ Hoonete rajamisaastad pärinevad Ehitisregistrist. [WWW] <https://www.ehr.ee/app/esileht?0> (02.04.2015)



Foto 5. Kooli tänava korterelamud. - Allikas: autor (23.04.2015)



Foto 6. Stalinistlik kultuurimaja, valminud 1957. - Allikas: autor (23.04.2015)

1.1.4 Nõukogude perioodi individuaalelamud

Nõukogude perioodil on aedlinn laienenud raudteest põhjapoole. Hõbepaju tänaval paiknevatest hoonetest enamik on individuaalelamud, mis valminud tüüpprojekti järgi ning ehitatud aastatel 1960-1980. Nõukogude ideoloogia soosis kollektiivset elulaadi, kuid eluasemete puuduses lubati ehitada ka individuaalelamuid. Majade suurus oli reglementeeritud ning 1958. aastast oli maksimaalne lubatav viie toa elamispind 60 m² ja lubatav kogu maja pind 90 m².²⁶ Sellest tulenevalt ei erine ka sellest ajastust pärinevate hoonete maht ja pind suurel määral. Mõningatele hoonetele on välja ehitatud eluruumid ka teisele korrusele (Foto 7).

Domineeriv on ajastule omane silikaatkivist viimistlus ning kivikatuse asemel pleki või eterniidi kasutamine. Nõukogudeaegseid individuaalelamuid võib leida ka Jõe, Kitzbergi, Metsa ja Vilde tänavatelt (vt Foto 5, lk 14). Aedlinn laienes ja asustus tihenes järk-järgult kuni nõukogude perioodi lõpuni. Kõige vilkam ehitustegevus toimus 1960ndail ja 1970ndail.



Foto 7. Individuaalelamud Hõbepaju tänaval. - Allikas: autor (23.04.2015)

²⁶ 100 sammu läbi 20. sajandi Eesti arhitektuuri. (2013). – Individuaalelamu. M. Kalm, toimetaja L. Välja., Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, lk 48

1.1.5 Püssi areng perioodil 1971-1991.

1971. aastal sai Püssi Puitplaatide Kombinaadi ehituse algusega alevi areng erilise hoo. Lisaks rajatavale suurele Mall Kriguli projekteeritud modernistlikule tootmiskompleksile (Foto 9) vajab tootmine töölisi ning viimased omakorda elukohtasid ja infrastruktuuri. 1970. aastal oli Püssi elanike arv 816 ning järgneva 10 aastaga tõusis see enam kui tuhande elaniku võrra.²⁷ Väikesest ja rahulikest aedlinnast sai 1972. aasta suvel ehitustanker. Ehitustegevus toimus väga kiires tempos ning aastatel 1974- 1988 valmis Metsa ja Viru tänavate piirkonda 10 suurt paneelelamut, kauplus, postkontor, ning lasteaed. Elamute ehitamiseks valitud piirkond oli kaetud männimetsaga ning kvartal kujundati nii, et parkmets säilitati elamublokkide vahelistes hoovides. Rajati uusi ja rekonstrueeriti olemasolevaid tänavaid, parklaid, haljastust ning rajati uus tänavavalgustus.²⁸

Iga kahe aasta järgi valmis Viru tänaval uus elamu. Kõik valminud hooned moodustasid arhitektuurselt puitlaastplaatide tehase modernistliku vormikäsitlusega ühtse terviku, hoolimata sellest, et tehas ei paikne suurelamukvartali vahetus läheduses ning lahendused on välja töötanud erinevad arhitektid. Hoonete puhul on tegemist Narva Ehitusmaterjalide Kombinaadis põlevkivituhast valmistatud poorbetoonist elementidest ehitatud paneelelamutega, mille välisviimistlusena on kasutatud valget PVA-tsementvärvi.²⁹ Pikad vinklitega hooned on liigendatud riskülikuliste hoonemahtude rütmilise eendumise või taandumisega. Neofunktsionalistlikku fasaadi ilmestavad lintjad akenderivid.



Foto 8. Viru 4 1974. aastal. - Allikas: Rassmann, K. 1988 Kodu-uurimus: Püssi – minu kodualev. Püssi.



Foto 9. AS Repo Vabrikud administratiivhoone. – Allikas: autor (19.05.2015)

²⁷ Püssi linna arengukava aastateks 2003-2010. (2003). Lüganuse vald, lk 19. [WWW] <http://www.lyganuse.ee/documents/119048/1789628/Arengukava+2003-2015+Muudetud+31.01.2008+ja+29.02.2012.doc/c5beb666-5c0d-453c-8d6a-7b1959d848a2> (02.04.2015)

²⁸ Rassmann, K. (1988). Püssi – minu kodualev: koduloo-uurimus. Lüganuse Keskkooli koduloomuuseum, Lüganuse, lk 10.

²⁹ 2. Püssi 3-kordsete elamute kvartal. (1971). – Rahvusarhiiv. ERA.V-127.1.178. Tallinn.

Elamutest esimesena valmis 1974. aastal kolmekordne 114 korteriga Viru tänav 4 elamu (Foto 8), 1976. aastal analoogne, kuid pisut väiksem 102 korteriga Viru tänav 6 elamu. 1978. aastal 96 korteriga elamu Viru tänav 8 ning 1981. aastal 120 korteriga maja Viru tänav 10. Kortrite nappus tingis olukorra, kus valmis kortereid anti kasutusse samal ajal kui hoone teist osa alles ehitati. Viru 10 elamu kuuekümmesse korterisse kolisid elanikud sisse juba 1980. aastal ning teine pool majast valmis alles järgneval aastal. 1976. aastal valmis uus postkontor ja automaat-telefonijaam. Samal aastal valmis ka uus lasteaed, milles oli kohti 90 lapsele. 1979. aastal avas ukсед toidu- ja tööstuskaupade kaplus. 1980ndatel aastatel toimus Püssi Puitplaatide Kombinaadi laiendamine. Eluruumide nappus jätkus ning 1982. aastal ehitati Viru tänav 3 ühiselamu, 1983. aastal hakati ehitama selle kõrvale teist analoogne ühiselamu (Viru 1). Neil aastail tegeleti ka tänavate rekonstrueerimisega. Asfalteeriti Maidla tee ja Energeetika tänav. Korrastati Viru tänava ja Metsa tänava valgustus ning osaliselt ka Hõbepaju(endise nimetusega Nõukogude) tänava valgustus (LISA 1 – Püssi suurelamukvartali plaan). 1984. aastal valmis 30 korteriga viiekordne elumaja(Metsa 7). 1985. aastal alustati 120 korteriga elamu (Kooli tänav 16) ehitust. Jätkus tänavate korrastamine ning laiendati Kooli tänavat, asfalteeriti ning paigaldati valgustus. 1986. aastal tehti vanale stalinistlikule lasteaiale „Lumivalgeke“ juurdeehitus. Samal aastal valmis 60 korterit pooleliolevast Kooli 16 kortermajast ning elanikud võisid sisse kolida. Täielikult valmis teine 120 korteriga (Kooli tänav 16) elumaja 1987. aastal. 1988. aastal jätkuvad ehitustööd teise viiekordse 30 korteriga(Metsa 11) elumaja ehitamisega.³⁰

Kõigi mugavustega kortermajades oli tsentraalne soe vesi, keskküte ning kanalisatsioon. Kõigi kommunikatsioonide tagamise eest vastutas Puitplaatide Kombinaat ning selle katlamaja. Katlamaja, mis rajati olemasoleva jõujaama juurde tehasega samal aastal - 1972. Kohalike elanike mälestustes oli sel perioodil temperatuur korterites talveperioodil tihti koguni liiga kõrge, sest madal kütuse hind ei tinginud säästlikku suhtumist ega seadnud piire soojusenergia pakkumisel.³¹

Seoses Püssi Puitplaatide Kombinaadi laienemisega valmis 1982. aastal projekt suurelamuehituse II järgu tarbeks. Kavandati teist sama suurt kvartalit teisele poole Kiviteed Metsa ja Alajaama tee vahelisele alale. Projekti realiseerimisega ei jõutud enne Nõukogude perioodi lõppu alustada, rajati vaid Roodu arteesia-pumbajaam.³² 1985. aastal alustati 880 kohalise koolimaja ehitamist, mille

³⁰ Rassmann, K. (1988). Püssi – minu kodualev: koduloo-uurimus. Lüganuse Keskkooli koduloomuuseum, Lüganuse, lk 10.

³¹ Paul Alasi, (30.03.2015). Intervjuu endise kommunaalosakonna juhatajaga. Autori intervjuu (käsikiri). Püssi.

³² Karukäpp, T. (1988). Püssi – minu kodualev: koduloo-uurimus. Lüganuse Keskkooli koduloomuuseum, Lüganuse.

ehitus takerdus rahvus-poliitilistesse küsimustesse ja rahapuudusesse ning jäigi lõpetamata. Pooleliolev ehitus on tänaseks lammutatud.³³

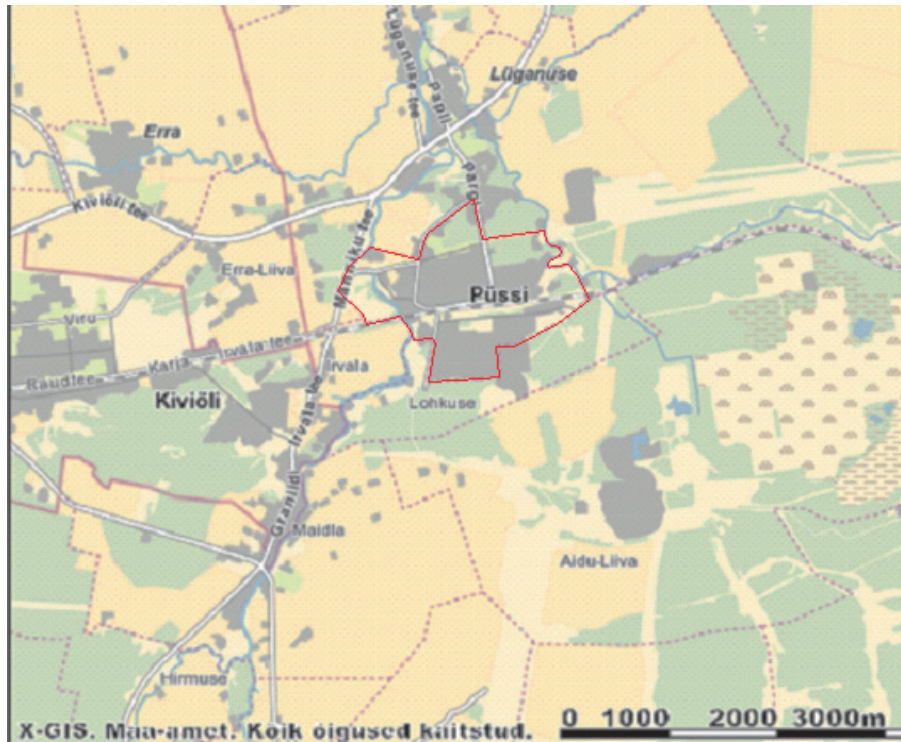
Iseseisvumise järgsel perioodil on Püssi kui asumi areng olnud tagasihoidlik. 2009. aastal rajas OÜ MK Holding Püssi As Repo Vabritkute territooriumi vahetusse lähedusse kiudplaadivabriku, kuid 2010. aastal kuulutati välja selle pankrot ning see läks AS Viisnurk valdusesse, mille all tegutseb tehas tänaseni.³⁴

Taasiseseisvumise alguses sattus Püssi, kui ühe suurettevõttega linn, raskustesse. Plaanimajanduselt turumajandusele üleminekul sai erastamise järgselt Püssi Puitplaatide Kombinaadist eraettevõtte - AS Repo Vabrikud. Pikaleveninud erastamine tekitas linnale suuri majanduslikke kahjusid. Ühelt poolt võlgnes ettevõtte linnale maksutulused, teisalt võlgnes linn ettevõttele kütte eest. Automatiseerimise käigus kadusid paljud töökohad. Palju ebakindlust tekitas uus olukord, kus plaaditehas polnud kohustatud linnale keskkütte teenust pakkuma. Suur sõltuvus AS Repo Vabrikutest kui linna ainsast suurettevõttest, põhiliselt tööandjast ja keskkütte soojuse pakkujast pani linna turumajanduse oludes raskustesse.

³³Püssi linna arengukava aastateks 2003-2010. (2003). Lüganuse vald, lk 7. [WWW]
<http://www.lyganuse.ee/documents/119048/1789628/Arengukava+2003-2015+Muudetud+31.01.2008+ja+29.02.2012.doc/c5beb666-5c0d-453c-8d6a-7b1959d848a2> (02.04.2015)

³⁴AS Viisnurk omandas Püssis asuva kiudplaadivabriku (2011) Börsiteated. Skano Group. [WWW]
<http://www.skano.com/et/uudised/borsiteated/2011/90-as-viisnurk-omandas-puessis-asuva-kiudplaadivabriku> (23.05.2015)

1.2 Püssi –vallasine linn



Joonis 2 Asukoha skeem.³⁵

Ajalooliselt on Püssi alati olnud Lügenuse valla osa ning seetõttu on sidemed tihedad ning lõimumine suur. Püssi on territoriaalselt ümbritsetud Lügenuse valla maadega: põhjas Lügenuse alevik, läänes Ivala küla, lõunas Lohkuse küla ning idas Mustmäta küla (Joonis 2). Kuna Püssi linn moodustab ümbritsevate valdadega ühise majandusruumi ja infrastruktuuri, siis tegi Püssi Linnavolikogu 2010. aastal Lügenuse ja Maidla Vallavalitsustele ettepaneku ühinemiseks. Haldusreformi käigus liitusid 2013. aasta 27. oktoobril vabatahtlikult kolm omavalitsust: Lügenuse vald, Maidla vald ja Püssi linn.³⁶ Selle hetkeni iseseisvad omavalitsusüksused moodustustasid uue põhikirja vastuvõtmisega uue omavalitsuse - Lügenuse vald, millega sai Püssi kui Eesti väikseim omavalitsusüksus uue staatuse - vallasine linn. Vallasinise linna territoorium on kokku 2,1 km² ning rahvastikutihedus 2014. aasta seisuga on 487,1 elanikku km² kohta.³⁷

³⁵ Maa-ameti Geoportaal [WWW]

http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app_id=UU82&user_id=at&punkt=673130,6584129&zoom=7470.90878209157&setlegend=UUKAT1_82=0,UUKAT1L_82=0,SHYBR_ALUS01=0,SHYBR_ALUS07_82L=1&LANG=1 (19.05.2015)

³⁶ Lügenuse valla, Maidla valla ja Püssi linna ühinemisleping. (2013). Lügenuse vald. [WWW]

<http://www.lyganuse.ee/documents/119048/1789628/L%C3%BCganuse+Maidla+P%C3%BCssi+%C3%BChinemisleping.pdf/29678e4f-e1e2-4d0e-a133-490ff00a91cd> (06.04.2015)

³⁷ Statistikaamet [WWW]

<http://pub.stat.ee/px->

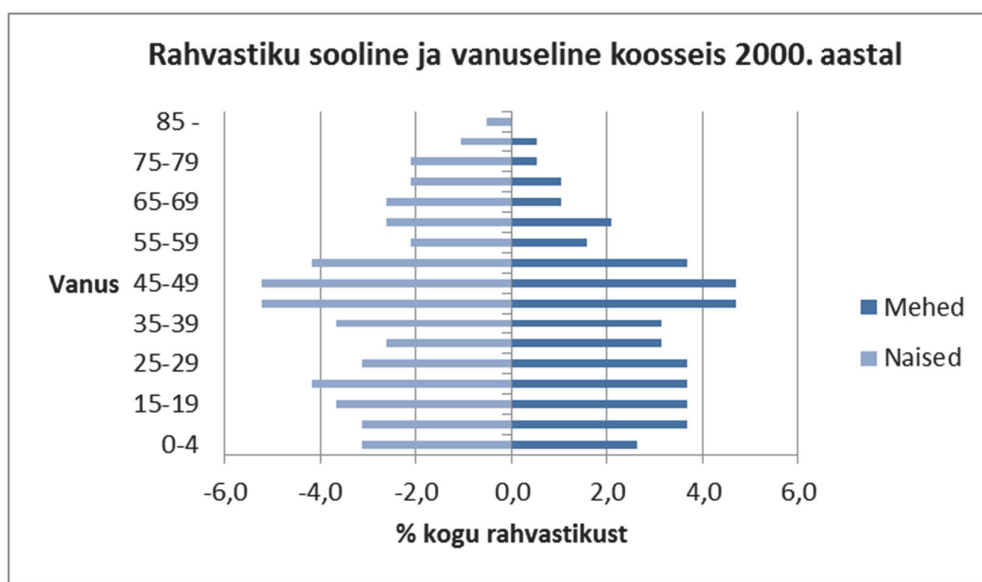
[web.2001/Dialog/varval.asp?ma=Rv0291&ti=RAHVAAARV%2C+PINDALA+JA+ASUSTUSTIHEDUS+H+ALDUS%DCKSUSE+V%D5I+ASUSTUS%DCKSUSE+LIIGI+J%C4RGI%2C+1%2E+JAANUAR&path=](http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=Rv0291&ti=RAHVAAARV%2C+PINDALA+JA+ASUSTUSTIHEDUS+H+ALDUS%DCKSUSE+V%D5I+ASUSTUS%DCKSUSE+LIIGI+J%C4RGI%2C+1%2E+JAANUAR&path=)

1.3 Kahaneva rahvaarvuga linna demograafia ja sotsiaalmajanduslikud probleemid

Püssi linna rahvaarv on ajavahemikust 2001-2014 kahanenud 867 inimese võrra ehk 45,87%. See näitaja on kõikide Eesti linnade arvestuses kõige suurem rahvaarvu langus - kaotatud on pea pooled elanikud. Pikemas perioodis vaadelduna on rahvaarv vähenenud 59,6% - võrdluses 1989. aastal registreeritud 2532 inimesega on 2014. aastal elanike nimekirjas 1023 inimest (Tabel 1).³⁸

Püssi elanikkond on muutunud nii vanuselises kui rahvuslikus koosseisus. 20-64 aasta vanuste elanike osakaal kogu rahvastikust on viimase 14 aasta lõikes jäänud samaks – ligikaudu 64%. Alla 19-aastaste osakaal on samas vahemikus aga oluliselt langenud - 25,1%-lt 14,1%-ni. 65-aastaste ja eakamate osakaal rahvastikust on tõusnud – varasemalt 11,5%-lt 22,0%-ni (Joonis 4).³⁹

puhul on tegemist vananeva rahvastikuga linnaga(



Joonis 5, Joonis 6).

Sellised muutused elanikkonnas on tingitud tööealise ning sünnitusealise elanikkonna väljavoolust. Ajavahemikus 1970-1989 Püssi linna elanikkond järjepidevalt suurenes ning pöördus järsult langusele 1990-ndate aastate alguses, mil lagunes Nõukogude Liit ja tekkis iseseisev Eesti Vabariik (Joonis 3). 1989. aastal elas Püssis mitte-eestlasi 60,7% ning seisuga 31. detsember 2011 oli vastav osa 46,4%.⁴⁰ Püssi Puitplaatide Kombinaadi (PPK) rajamisel toodi suur osa töölistonnast

./Database/Rahvastik/01Rahvastikunaitajad_ja_koosseis/04Rahvaarv_ja_rahvastiku_koosseis/&lang=2 (23.05.2015)

³⁸ Ibid.

³⁹ Statistikaamet [WWW] http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RV0282&ti=RAHVASTIK+SOO%2C+VANUSER%DCHMA+JA+HALDUS%DCKSUSE+V%D5I+ASUSTUS%DCKSUSE+LIIGI+J%C4RGI%2C+1%2E+JAANUAR&path=../Database/Rahvastik/01Rahvastikunaitajad_ja_koosseis/04Rahvaarv_ja_rahvastiku_koosseis/&lang=2 (23.05.2015)

⁴⁰ Püssi linna arengukava aastateks 2003-2010. (2003). Lügänuise vald, lk 19. [WWW]

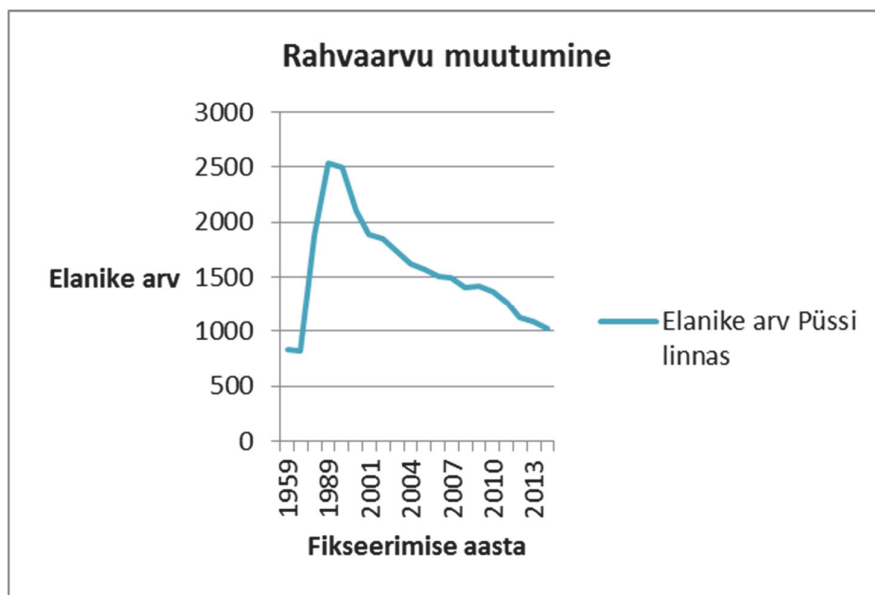
[http://www.lyganuse.ee/documents/119048/1789628/Arengukava+2003-](http://www.lyganuse.ee/documents/119048/1789628/Arengukava+2003-2015+Muudetud+31.01.2008+ja+29.02.2012.doc/c5beb666-5c0d-453c-8d6a-7b1959d848a2)

[2015+Muudetud+31.01.2008+ja+29.02.2012.doc/c5beb666-5c0d-453c-8d6a-7b1959d848a2](http://www.lyganuse.ee/documents/119048/1789628/Arengukava+2003-2015+Muudetud+31.01.2008+ja+29.02.2012.doc/c5beb666-5c0d-453c-8d6a-7b1959d848a2) (02.04.2015)

väljastpoolt tänase Eesti Vabariigi piire ning sellevõrra kasvas 1970. aastatest alates mitte-eestlaste osakaal Püssi elanikkonnas. PPK õigusjärglaseks on AS Repo Vabrikud, mille tööhõive langes iseseisvumise järgsel perioodil märkimisväärselt. 1991. aastal töötas PPK-s 1397 töötajat, kellest Püssi elanikke 814. 1998. aastal töötas AS Repo Vabrikud keskmiselt 652 inimest, kellest oli Püssi elanikke ca 375. Ajavahemikus 1991-1998 vähenes Püssi elanike hõivatus ettevõttes AS Repo Vabrikud 439 inimese võrra ning sellises suurusjärgus töökohti muudes valdkondades Püssi linnas juurde ei tekkinud. Enamik sissetoodud töolistest olid noored, kelle jaoks PPK oli esimene töökoht ning kelle jaoks oli turumajanduse tingimustega kohanemine ning uue töökoha leidmine keeruline. Suur hulk inimesi lahkus koos peredega poliitilistel ja sotsiaalsetel põhjustel.⁴¹ Sotsiaalsetel ja majanduslikel põhjustel on väljaränne jätkunud tänaseni ning elanike arv jätkab langustendentsi.

PÜSSI LINNA RAHVAARV																				
AASTA	1959	1970	1979	1989	1991	1998	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
ELANIKE ARV	832	816	1869	2532	2492	2104	1890	1850	1730	1620	1570	1500	1490	1410	1420	1370	1260	1129	1089	1023

Tabel 1. Püssi linna rahvaarv. Allikas: Püssi linna arengukava⁴², Statistikaamet⁴³.



Joonis 3. Rahvaarvu muutumine Allikas: Statistikaamet⁴⁴, Püssi linna arengukava.⁴⁵

⁴¹ Ibid., lk 19.

⁴² Ibid., lk 16.

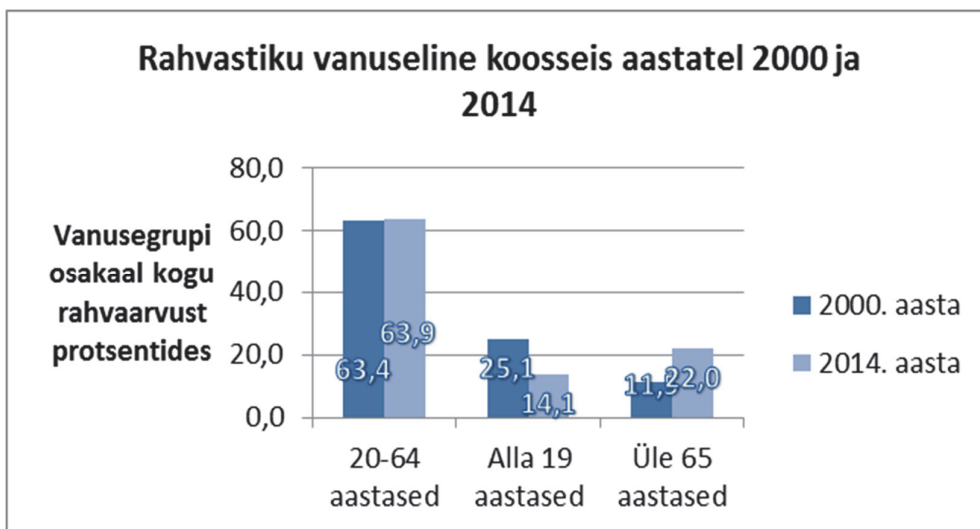
⁴³ Statistikaamet [WWW]

http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=Rv0291&ti=RAHVAARV%2C+PINDALA+JA+ASUSTUSTIHEDUS+H+ALDUS%DCKSUSE+V%D5I+ASUSTUS%DCKSUSE+LIIGI+J%C4RGI%2C+1%2E+JAANUAR&path=../Database/Rahvastik/01Rahvastikunaitjad_ja_koosseis/04Rahvaarv_ja_rahvastiku_koosseis/&lang=2
(23.05.2015)

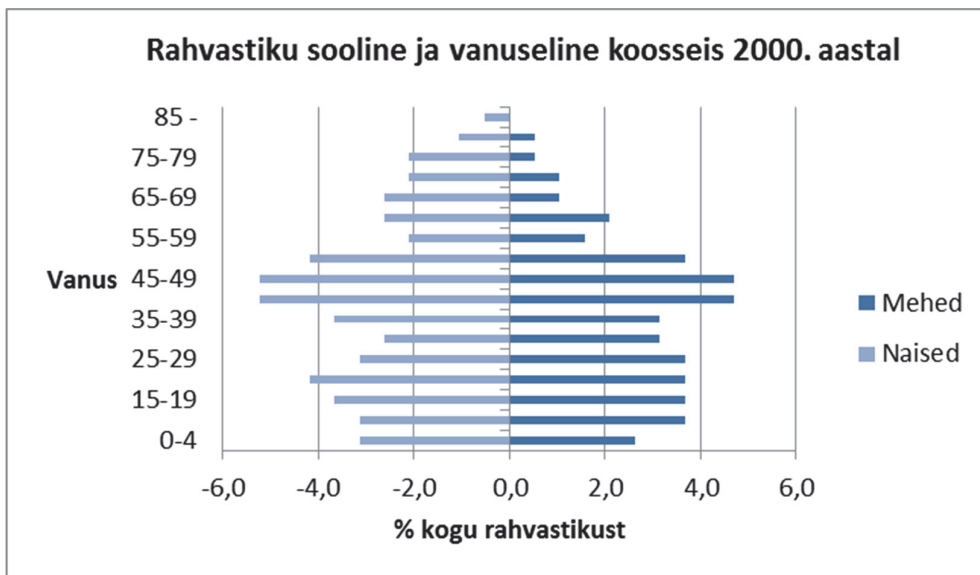
⁴⁴ Ibid.

⁴⁵ Püssi linna arengukava aastateks 2003-2010. (2003). Lügänuſe vald, lk 16. [WWW]

<http://www.lyganuse.ee/documents/119048/1789628/Arengukava+2003-2015+Muudetud+31.01.2008+ja+29.02.2012.doc/c5beb666-5c0d-453c-8d6a-7b1959d848a2> (02.04.2015)



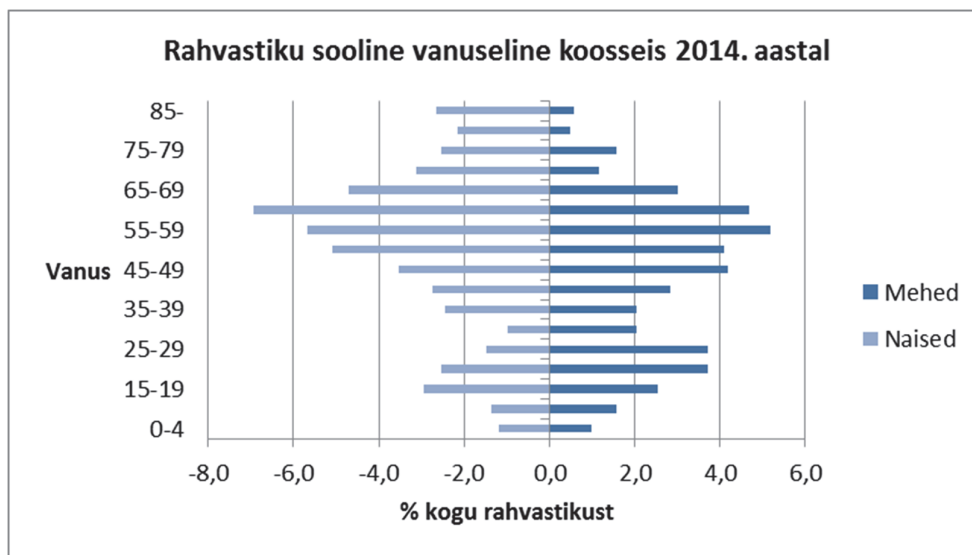
Joonis 4. Rahvastiku vanuseline koosseis vanusegruppide kaupa aastatel 2000 ja 2014. Allikas: Statistikaamet⁴⁶



Joonis 5 Rahvastiku sooline ja vanuseline koosseis 2000. aastal Allikas: Statistikaamet⁴⁷

⁴⁶ Statistikaamet [WWW] http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RV0282&ti=RAHVASTIK+SOO%2C+VANUSER%DCHMA+JA+HALDUS%DCKSUSE+V%D51+ASUSTUS%DCKSUSE+LIIGI+J%C4RGI%2C+1%2E+JAANUAR&path=../Database/Rahvastik/01Rahvastikunaitajad_ ja_ koosseis/04Rahvaarv_ ja_ rahvastiku_ koosseis/&lang=2 (23.05.2015)

⁴⁷ Ibid.



Joonis 6. Rahvastiku sooline ja vanuseline koosseis 2014. Aastal
 Allikas: Statistikaamet⁴⁸

Rahvastiku kahanemise tendents kajastub korterelamute järkjärgulises elanikest tühjenemises. Enam kui 10 aastat tagasi suures osas tühjaks jäänud 120 korteriga hoone, aadressiga Viru 10, on tänaseks päevaks lammutatud. Linnavalitsus kolis hoone lõplikult tühjaks juba 2003. aastal põhjendades otsust hoone kehva tehnilise seisukorraga ning vajadusega korrastada korteriturgu – täita viimaste allesjäänud elanikega tühimikke teistes korterelamutes. Lammutusprotsess leidis aset juba 2007. aastal, kuid lammutusjätmed on tänaseks teisaldatud vaid ühe kolmandiku hoone osas. Täna on kohalik omavalitsus siiski eraldanud raha majajäänuste likvideerimiseks.⁴⁹ Rahvastiku kahanemise senise tendentsi jätkumisel võib prognoosida, et tühjaks võib jääda veelgi hooneid, millede saatuseks võib olla lammutus.

1.4 Soojamajandus

Alates 1972. aastast kuni 1990. aastateni Püssi linna tagas tsentraalküttega varustamise AS Repo Vabrikud (endine Püssi Puitplaatide Kombinaat). 1972. aastal ehitati ümber Püssi soojuselektrijaam masuudil töötavaks katlamajaks. Naftapõhine masuut oli hinnalt odav ning selle transport mööda raudteed lihtne. Iseseisvumise järgsel perioodil 1990. aastate alguses, kui AS Repo Vabrikute ja linna vahel sõlmitud keskkütte teenuse pakkumise lepingulõpetamise tingimused tekitasid linnas ebakindlust, püüti leida alternatiivseid lahendusi keskkütte teenuse tagamiseks. Iseseisva soojamajanduse tagamiseks rajas linn 1996. aastal masuudil töötava katlamaja, mis pidi linna vajadused katma. Kahekordset masuudi hinnatõusu aga ette ei nähtud ning kuna keskkütte hinda elanike jaoks ei tõstetud, maksti vahe kinni linnaelarvest. Linnal tuli oma katlamajast loobuda

⁴⁸ Ibid.

⁴⁹ Püssi majajäänused veetakse minema. - *Põhjarannik*, 6. detsember. 2014. [WWW] <http://www.digar.ee/ajalehed/dea?a=d&d=pohjarannik20141206.2.4.3&e=-----et-10--1--txt-txIN%7CtXTI%7CtXAU%7CtXTA-----> (20.03.2015)

ning taas hakati sooja ostma Repo Vabrikutelt, kes pakkus odavamalt. 2002. aastaks oli Püssi nii suurtes majanduslikes raskustes, et linnal polnud enam vahendeid kalli katlamaja rajamiseks võetud laenu tagasi maksta. Võlakohustuste koorem oli suurem kui linna eelarve ning abipalvega pöörduti riigi poole. Kohtusse esitas Püssi linna vastu hagi nii masuuti tarninud ettevõtte kui naaberomavalitsus Kiviõli, kellele Püssi polnud suutnud tasuda hariduskulusid Kiviõlis õppivate laste eest. Sellele lisandus linnaelanike maksmata soojaarved üle 4 miljoni krooni ulatuses (ca 250 000 EUR). Riigieelarve abiga linna võlad tasuti ning laenu tagatiseks koostati Püssile rahandusministeeriumi kinnitatud saneerimiskava kommunaalmajanduse ümberkorraldamiseks. Linn kohustus soojamajanduse üle andma äriühingust operaatorile ning viima lõpule korteriühistute loomise.⁵⁰ 2006. aastal andis Püssi soojamajanduse 10 aastaks rendile AS-le Fortum Termest, kes kohustus ehitama linna uue gaasikatlamaja ning rajama gaasitorustiku.⁵¹

Püssi linnas on pikaajaliseks probleemiks olnud kõrge soojusenergia hind. Täna on neljas korterelamus keskkütteteenuse pakkumine suurte võlgnevuste tõttu lõpetatud. Isoleeritusse jäänud korterite kütmine on elanike oma vastutus. Toasoojaga varustatakse end põhiliselt elektriradiaatorite ning õhksoojuspumpadega, mis on korterelamute fassaadidele paigaldatud. Probleemide lahendamiseks on tellitud Tallinna Tehnikaülikoolilt eksperthinnang, mis annaks ülevaate Püssi linna soojavarustuse alternatiivvariantidest. Ekspertiisi tulemusena loodeti saada juhiseid, millises suunas soojamajanduses tuleks liikuda – et hind, mis küündib 82,93 euronit megavatt-tunnis – saaks langeda. Soovitud vastust see siiski ei pakkunud, sest hinnalanguse saavutamist ei soodusta järsult vähenenud klientide arv ning torustiku pikkusega seotud soojuskaod.⁵² Probleemid soojamajandusega on inimeste väljarännet soodustavaks asjaoluks.

1.5 Püssi suurelamukvartal korteriturul

Kinnisvaraturul on tekkinud olukord, kus nõudlus korterite järele on nii madal, et korterite müük on muutunud väga keeruliseks. Maa-ameti 2014. aasta korteriomandi ostu-müügi tehingute statistika kohaselt oli keskmine ruutmeetri hind 40,84 EUR/m². Kõige madalam korteri müügihind oli 405 EUR ning kõrgeim 8226 EUR.⁵³ Elaniketa tühjalt seisvaid kortereid on palju ning nende korterite puhul esineb tihti suuri võlgnevusi kommunaalkulude tasumisel.

Numbrid rahvaarvu vähenemise kohta ei kajasta aga seda, kuidas suur hulk tühjaks jäänud korteritest on täna leidnud uued omanikud. Suur osa Püssi suurelamukvartali korteritest on väliskodanike omanduses, kellest valdav osa on Vene Föderatsiooni kodanikud. Sellist tendentsi on

⁵⁰ Riik eraldas Püssi linnale 9,6 miljonit krooni. - *Äripäev*, 19.jaanuar. 2005. [WWW] http://www.aripaev.ee/mod/emb/pressiteade/index.html?ID=131203&leht_id=2980 (20.03.2015)

⁵¹ Püssi uus katlamaja kerkib oktoobriks. - *Põhjarannik*, 4.aprill.2006. [WWW] <http://www.pohjarannik.ee/modules.php?name=News&file=print&sid=2580> (20.03.2015)

⁵² Romanovitš, G., Uuring tunnistas Püssi kaugkütte süsteemi perspektiivituks – *Põhjarannik*, 27. september 2014. [WWW] <http://dea.digar.ee/cgi-bin/dea?a=d&d=pohjarannik20140927.2.6.4#> (21.03.2015)

⁵³ Maa-amet: Kinnisvara hinnastatistika päringud.[WWW] <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/Start.aspx>(29.03.2015)

soodustanud Viru 6 ja Viru 8 elamute tsentraalse keskkütte süsteemist väljalülitamine, sest see langetas igakuiseid kommunaalkulusid mitmekordselt. Enamasti kasutavad välisriikide kodanikud kortereid hooajaliselt ning tihemini suvel kui küte polegi vajalik ning seetõttu on korteri madalad ülalpidamiskulud soodne eeltingimus ostutehinguks. Suur hulk Venemaa kodanikest soetab odavat kinnisvara eesmärgiga saada Schengeni viisat.⁵⁴ Niisamuti esineb näiteid Püassis välisriikide kodanikest, kes on soetanud korteri muudel põhjustel kui selle otstarbe kohane kasutus ning ei tasu korrektselt kommunaalkulude eest. Korteriühistute jaoks on Venemaa kodanikelt leidmine ning neilt kohtu kaudu võlgade sisse nõudmine väga aeganõudev ja mitmete takistustega ülesanne.

1.6 Kirjanduse ülevaade

Miljöö tähendab eesti keeles keskkonda, ümbruskonda, õhkkonda - see on kogum väliseid elutingimusi, milles inimene või muu organism asub ja mis teda mõjutavad.⁵⁵ Keskkonnaanalüüsi erinevaid meetodikaid Põhjamaades on põhjalikult oma tööst analüüsinud Lilian Hansar ning seetõttu käesolev töö ei paku ülevaadet nende kujunemisest ega võrdlust nende rakendamisest. Miljööväertusliku linnakeskkonna väärtustamise printsiipidest Skandinaavias ja Eestis on ülevaate koostanud Lilian Hansar väljaandes „Miljööväärtused linnas“, mis pakub lisaks miljööala väärtustamise alustele ka metoodilist juhendit miljööala määratlemiseks Eestis ning praktilisi näiteid. Väljaandes esitatud metoodika on baasiks ka käesolevas töös käsitletud linnaruumi väärtuste määramisel ning sellest antakse ülevaade töö teises osas „Metodoloogia“. Hansar selgitab ja annab ülevaate seadusandlusest, erinevatest lähenemistest, hindamissüsteemidest ning terminoloogiast. „Miljööväärtused linnas“ on välja kasvanud 2001. aastal Keskkonnaministeeriumi ja Muinsuskaitseameti poolt läbi viidud Eesti väikelinna identiteedi projektist.⁵⁶

Kultuurikeskkonna kaitsmise vajadus ülemaailmsel tasandil kerkis kokkusattumusena päevakorraale samal aastal, mil selle töö raames vaadeldavat hoonestusala rajama hakati. 1972. aastal toimus Pariisis UNESCO Maailma kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsioon. 2012. aastal - 40 aastat hiljem - on aastapäeva tähistamise raames antud välja uuenenud juhend pärandikaitsega tegelemiseks – „Managing World Cultural Heritage“, mis pakub uuenenud lähenemist, peegeldades vajadust pärandikaitse võtta arvesse ka sotsiaalseid, majanduslikke ning keskkonnakaitse ühiskondlikke aspekte (Joonis 7).⁵⁷ Seni on pärandi kaitsmisel tegeldud peaaesjalikult üksikobjektidega, milleks olid varemalt tavaliselt kas kindlused või kirikud. Neid on vaadeldud ümbritsevast keskkonnast eraldiseisvalt. Tänapäevaks on muinsuskaitse käsitus muutunud ning üldise arusaama kohaselt on kogu keskkond mõjutatud inimtegevusest ning seetõttu tuleb hinnata iga

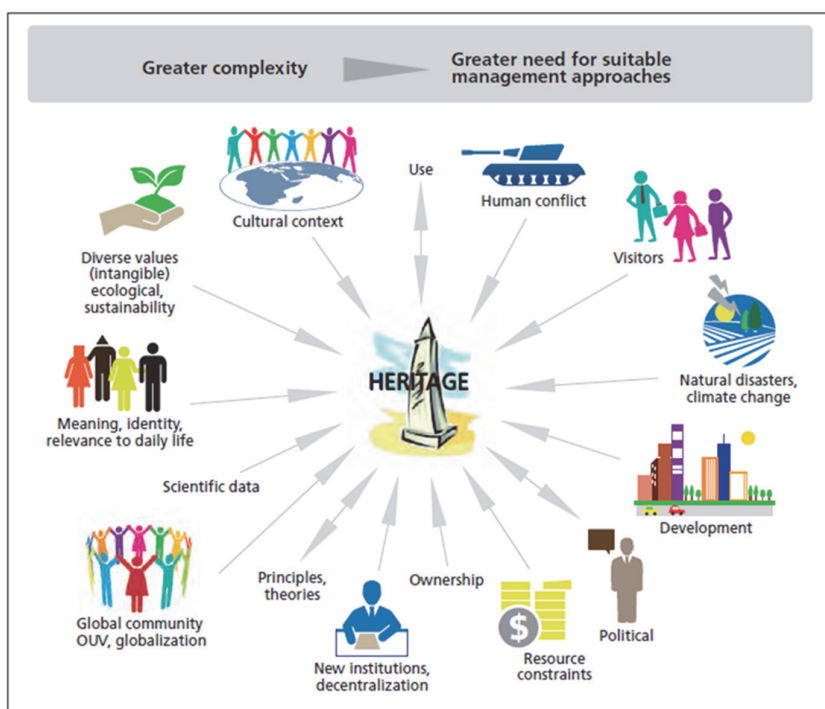
⁵⁴ Leitmaa, D., Ida-Virumaal ostavad maju ja kortereid kokku venemaa kodanikud – *Eesti Päevaleht*, 03. jaanuar 2013. [WWW] <http://epl.delfi.ee/news/eesti/ida-virumaal-ostavad-maju-ja-kortereid-kokku-venemaa-kodanikud?id=65480770> (17.05.2015)

⁵⁵ EKSS 2009 *sub* miljöö.

⁵⁶ Hansar, L., (2004) Miljööväärtused linnas. [Online] Rahvusraamatukogu digiarhiiv. (07.03.2015)

⁵⁷ Managing World Cultural Heritage. (2013). - *United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization*, lk 1. [WWW] <http://whc.unesco.org/en/managing-cultural-world-heritage/> (07.04.2015)

keskkonda kui väärtuslikku pärandit. Laienenud käsitlus on avardnud oluliselt ka piire, millist tüüpi hooneid ja paiku saab pärandina käsitleda. See hõlmab eneses nii linnakeskuseid, arheoloogilisi leiupaiku, tööstuspärandit kui ka miljööväärtuslikku maastikku. Mitmekülgsem ja keerukam lähenemine tähendab tihti aga konflikti erinevate huvigruppide, väärtushinnangute, sotsiaalsete küsimuste ja tuleviku väljavaadete vahel, mistõttu neid kõiki tuleb kaitsetingimuste seadmisel eraldi vaadelda ning hinnata, et valida sobiv lähenemine.⁵⁸ See põhjendab ka käesolevas töös antud küsimuste käsitlemise vajalikkust, et pakkuda vajalikku taustsüsteemi arhitektuuriväärtuste hindamiseks ning analüüsimiseks vastavalt tänapäevasele käsitlusele.



Joonis 7. Näiteid vanadest ja uutest aspektidest pärandikaitse kontekstis Allikas: *Managing world cultural heritage*. UNESCO.⁵⁹

Uue lähenemise erinevuseks algupärase kõrval on eelkõige see, et kui varem keskenduti üksikobjektide eraldamisele riiklikul tasandil kaitseks, siis nüüd keskendutakse terviklikule keskkonnale ning lisaks riiklikele eesmärkidele lähtutakse ka kogukondlikest ja rahvusvahelistest huvidest. Pärandi säilitamisel ei peeta huvigruppide silmas turiste ja külalisi, vaid pigem kohalike elanike huvisid. Kaitsetingimuste määramise ning pärandi säilitamise protsessis osaleb integreeritud lähenemise kohaselt suurem hulk erinevaid huvigruppe.⁶⁰ Jätkusuutliku arengu tagamiseks ei saa pärandikaitse suhtuda kui passiivsesse mineviku konserveerimisse, vaid see

⁵⁸ Ibid., lk 13.

⁵⁹ Ibid., lk 15.

⁶⁰ Ibid., lk 16.

peab endas kandma vahendeid kujundamiseks, piiritlemaks ja kannustamiseks homse ühiskonna arengut.⁶¹

Eestis lasub miljööaladele seatavate planeerimise ja ehitamise põhimõtete kehtestamine Ehitus seaduse aluses kohalikul omavalitusel.⁶² Selline korraldus tagab elanike osalemise avalikustamise protsessis ning annab üldsusele ka vastutuse miljööväärtusliku ala säilitamisel. Selline käsitlusviis on kooskõas UNESCO lähenemisega maailma kultuuripärandi kaitsele, mis võtab arvesse laia spektrit ühiskondlikke mõjutusi ning paigutab seeläbi samuti rõhuasetuse kogukonna osalusele. Kohalike elanike kaasamine tagab objektiivsema hinnangu ning panustab ka inimestesse kui väärtuste hoidjatesse. „Väärtustamine on pärandile väärtuse andmine, mida saab teha ainult kultuuripärandit teaduslikult uurides, analüüsides, süstematiseerides ja teadvustades,“ arutleb Lea Täheväli-Stroh. Stroh rõhutab Muinsuskaitse rolli käsitleva artikli lõpetuseks, et kodanike ja mälestise omanike puhul pole tegemist mitte ohuga mälestise säilimisele vaid peamise jõuga selle säilitamisel ja hooldamisel ning kõige olulisem on nende nõustamine ning selgitustöö.⁶³ Linnaehituse spetsialistide roll keskkonna kujundamise kõrval on linnaelanike väärtushinnangute kujundamine. Praktikas on linnakujundajad elanikest võõrdunud ning see takistab nägemast avaramat pilti ning mõistmast inimese ja keskkonna vahelist harmooniat.⁶⁴

Miljööväärtusliku ala kujundavad arhitektuurile lisaks haljastus, tänavatevõrk ja krundijaotus. Miljööväärtusega on just need alad, kus eelmainitu on hästi säilinud ja üldmulje harmooniline ning väärtuslikkus ilmneb pigem ansambli kooslusest kui iga maja individuaalsest arhitektuurist väärtusest. Miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutamistingimusi seatakse üldplaneeringu või detailplaneeringu koostamise korras. Miljööväärtusliku hoonestusala määratlemiseks on kõige sobivam üldplaneering, seda juhul kui linnal puudub kehtiv detailplaneering. Üldplaneeringu täiendamise ja täpsustamise korras miljööväärtusliku ala määratlemiseks sobib teemaplaneering. Detailplaneering on miljööväärtusliku ala määratlemiseks sobiv, kui kaitse- ja kasutamistingimusi soovitakse seada või muuta üksiku piirkonna puhul. Seaduses ei ole täpsustatud ega määratud kaitse- ja kasutamistingimuste spetsiifikat ning see on antud täielikult kohaliku omavalitsuse pädevusse, kes vastavalt koha eripärale peab kehtestama üldised põhimõtted ja reeglid.⁶⁵

Kuna käesolevas lõputöös käsitletakse 20. sajandi arhitektuuripärandit, lähtutakse Muinsuskaitse 20. sajandi arhitektuuri kaitsmise programmis ära toodud printsiipidest. 2007. aastal loodud programmi koostajate nägemus ühtib ülal kirjeldatud UNESCO programmis välja toodud

⁶¹ ICOMOS. (2011). Heritage, Driver of Development: 17th General Assembly and Scientific Symposium, Paris, Prantsusmaa, 27. november – 2. detsember 2011 – Paris Declaration, lk 4. [WWW] http://www.international.icomos.org/Paris2011/GA2011_Declaration_de_Paris_EN_20120109.pdf (20.05.2015)

⁶² Ehitusseadus. (2002). –*Riigi Teataja* I, 99, 109.

⁶³ Täheväli Stroh, L. (2009). Muinsuskaitse või võitlus tuuleveskitega. - *Sirp*. 2009, (11), lk 14 [Online] Rahvusraamatukogu digitaalarhiiv (29.04.2015)

⁶⁴ Hansar, L., (2004) Miljööväärtused linnas, lk 20. [Online] Rahvusraamatukogu digiarhiiv. (07.03.2015)

⁶⁵ Ibid., lk 12.

seisukohtadega, milles tõstetakse samuti esile noore pärandi kaitsmise problemaatilisust. „Ühiskondlik ja tehnoloogiline areng on viimasel viiekümnel aastal seatud justkui kiirendatud režiimile, mis tähendab seda, et hoonete kasutusotstarbed muutuvad pidevalt ja neid ehitatakse sageli ümber,“ tõdeavad muinsuskaitsejad.⁶⁶ Sellest tulenevalt hävib 20. sajandi ehituspärand kiiresti ning vajab autentsuse säilitamiseks kaitset. Ajastu arhitektuurse iseärasusena on välja toodud arhitektuuris kajastuvad tehnoloogilised ning ühiskondlikud protsessid, mis iseloomustavad möödunud sajandil toimunud suurt ning kiiret muutust. Ehitusmaastikule tõi 20. sajand uuenduslikke tehnoloogiaid ja materjale, mis tulenesid tööstusliku tootmise revolutsioonist ning tõi enesega kaasa uued hoonetüübid. Kõige dramaatilisema muutuse tegid läbi maa-asulad, millede ilme sotsialistliku ideoloogia ellu viimisel teines radikaalselt. 20. sajandi arhitektuuri kaitsmisel on üheks problemaatiliseks küsimuseks Eestis nõukogude perioodil läbi elatud kannatuste seostamine arhitektuuriga. Muinsuskaitseamet on aga seisukohal, et selle ajastu pärandi ignoreerimine ning hävitamine ei muuda minevikusündmuse, küll aga aitab kaasa ajaloolise „dokumendi“ hävimisele. Tähelepanu pööratakse ka aegunud käsitlusele, mille kohaselt pole tähtis mitte ainult stiilipuhtus ja unikaalsus, vaid ka inseneriarhitektuuri ning tüüpehitiste- ja keskkondade kaitse. Eristatakse kolme väärtuskategooriat: ajaloolist väärtust, esteetilist väärtust ning kasutusväärtust. Ajaloolist väärtuslikkust kätkeb eneses piirkonna kultuuriloolist lugu jutustav arhitektuur. Kasutusväärtuse määramisel hinnatakse selle autentsust ja elujõulisust, mis tähendab seda, et objekte tasub kaitsealuseks tunnistada siis, kui neil on tulevikuväljavaateid ning neid vajatakse. Nõukogudeaegse arhitektuuri puhul tuleb hinnata ja arvestada ajastule iseloomuliku elukorraldust tähistavaid eripärasid. 20. sajandi arhitektuuri kaitsmise programm näeb tüüpelamute ja elamualade kaitsmiseks sobiva meetmena kohaliku omavalitsuse poolt alade miljööväärtusliku hoonestusalana piiritlemist. Nõukogudeaegsetele hoonetele on omane kehv ehituskvaliteet, mistõttu hoonete parandamine on vältimatu ning sealjuures ka kaasaegsete materjalide kasutamine paratamatu.⁶⁷

Kehv ehituskvaliteet, aegunud ning tänaseks koguni tervistkahjustavateks tunnistatud materjalide kasutus ja algeline ehitustehnoloogia nõukogude tüüpelamute puhul on üheks mõjusaks kriteeriumiks, mis seab kahtluse alla nende arhitektuurse väärtuslikkuse. Hooned, mis on projekteeritud tänapäevast erineva ideoloogia ja vahendite juures, ei võimalda elanikele selliseid mugavusi, milliseid täna inimesed soovivad ja vajavad. Ometi ei ole ainuüksi madalast kvaliteedist tulenevad kitsaskohad ainsaks argumendiks, mis arhitektuuriväärtuse tunnistamisele takistuseks osutuvad. Endistes Nõukogude Liidu maades on arhitektuuriväärtuslikkuse ignoreerimise põhjused

⁶⁶ Eesti XX sajandi arhitektuuri kaitsmise programm.. (2007) L. Hansar, L. Välja, M. Kalm, T. Ojari, L. Põdra, A. Randla, E. Lankots, Muinsuskaitseamet. [WWW]
<http://www.muinas.ee/muinsuskaitsetegevus/projektid/arhitektuuri-inventeerimine> (26.02.2015)

⁶⁷ Eesti XX sajandi arhitektuuri kaitsmise programm.. (2007) L. Hansar, L. Välja, M. Kalm, T. Ojari, L. Põdra, A. Randla, E. Lankots, Muinsuskaitseamet. [WWW]
<http://www.muinas.ee/muinsuskaitsetegevus/projektid/arhitektuuri-inventeerimine> (26.02.2015)

ideoloogilist ja poliitilist laadi ning muudavad selle kaitsmise küsimuse keerukaks. Tüüpelamute arhitektuuris pandi rõhku esmajärjekorras funktsionaalsusele ning loomingulisus, esteetika, prestiižsuse taotlemine ning sümbolism olid teisejärgulised püüdlused. Funktsionaalsus oli see, mis kujundas hoone vormi, plaanilahenduse, mahulise struktuuri, materjalikasutuse ning arhitekturse lahenduse terviklikult. Tööstusliku ehitamise üheks ilmselgeks eeliseks on unikaalsusele vastanduv asendatavuse ning korratavuse printsiip, mis ei sobitu traditsioonilisse pärandikäsitusse, mille kohaselt tuleb kõike algupärast ka sellisena säilitada. Küsitavaks muutub hoone arhitektuurne väärtus siis, kui tema arhitektuuri keskne idee ehk funktsionaalsus on ajas hääbunud ning aegunud. See on ka üks põhjuseid, miks kasutuseta jäänud 20. sajandi arhitektuurile on keeruline leida uut rakendust – selle algne funktsioon on väga tugevalt esindatud arhitektuuris.⁶⁸

Muinsuskaitsete piirangute eesmärgiks on kaitsta ajaloolist pärandit ja esteetikat, kuid need võivad osutada takistavateks piirkonna elujõulisuse tagamisel. Juhul kui muinsuskaitse eritingimuste täitmisel muutuvad parendustööd ja ümberehitused keerulisemaks ning kulukamaks, siis langeb sellises olukorras kinnisvara väärtus ostjale ning nõudlus sellise kinnisvara järgi kahaneb. Võimalik on ka vastupidine mõju. Mõne ala miljööväärtuslikuks piirkonnaks tunnistamine aitab üldsust teavitada miljööväärtuslikul alal paiknevate hoonete olemusest, tähtsusest ja kvaliteedist. Selliste väärtuste, mis võivad ilma miljööväärtuslikkuse tunnistamiseta jääda märkamatuks, identifitseerimine võib aidata kinnisvara väärtust tõsta ning muuta seda atraktiivsemaks. Eravaldustes tehtavate muudatuste üle järelevalve tegemine võib kaasa tuua piirkonna positiivses suunas arenemise ning soodustada selle elujõulisuse taastamist.⁶⁹ Diskussioon käib ka Eestis, sest esimesed katsetused 20. sajandi arhitektuuri kaitsmise programmi rakendamisel on tekitanud vaidlusi, sest hoone omanikud ei ole lisapiirangute kehtestamisest huvitatud. Eestis ei ole laiaulatuslikke pärandimõju uuringuid tehtud ning seetõttu puudub ka ülevaade pärandikaitse materiaalsest kasumlikkusest.⁷⁰

Kõiki ülaltoodud küsitavusi ning kogu problemaatilisust arvesse võttes on selge, et 20. sajandi arhitektuuri kaitsmine vajab uuenenud käsitlust.

⁶⁸ Szmygin, B., (2012). Protection of modern architecture-contemporary theory and practice, lk 164.
http://www.gdynia.pl/g2/2012_11/60542_fileot.pdf (21.03.2015)

⁶⁹ Coffin, A. D.,(1989) The Impact of Historic Districts on Residential Property Values.- *Eastern Economic Journal*, 15(3), lk 221

⁷⁰ Jänes, L., Talk, T. (2015) Arhitektuuri lähipärand/Lähisajandi arhitektuuripärand. – *Sirp*. (1) lk 34-35
[Online] Rahvusraamatukogu digiarhiiv. (29.04.2015)

2 METOODIKA

Kuna töös keskendutakse Püssi suurelamukvartalile, mis on ehitatud riikliku tellimuse alusel lühikese ajaga ning väga terviklikult ühtse lahendusena, ei vaja piirkond keskkonnaanalüüsi teostamiseks väga keerukat kombineeritud metoodikat, mistõttu sobib miljööväärtuslikkuse hindamisel kasutada Lilian Hansare metoodikat miljööväärtuslike hoonestusalade määramiseks. Hansare välja töötatud metoodika põhineb Taani SAVE süsteemil, selle alusel koostatud Kuressaare Linnaatlase koostamise kogemustel, mille edasiarendamine on toimunud Eesti väikelinnade identiteedi projekti ja Kuressaare miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu koostamise käigus. Metoodika on jagatud kolmeks osaks: kirjeldatud on töö protsessi, miljööväärtuslike hoonestusalade määramise aluseid ning miljööväärtuslike hoonestusalade planeerimise ja ehitamise üldisemate põhimõtete, nõuete ja reeglite seadmise põhimõtteid. Hansare metodoloogiale vastavalt on üles ehitatud ka käesolev töö ja selle struktuur.⁷¹

Analoogsete suurpaneelamutega hoonestusalade miljööväärtuse määramine on Eestis seni pretsedenditu ning seetõttu on täiendavalt Hansare välja töötatud metoodikat toetamas Muinsuskaitseameti 20. sajandi arhitektuuri kaitsmise programmi raames välja töötatud metodoloogia ehk väärtused ja valiku kriteeriumid. Arvesse võetakse kolm üldist väärtuskategooriat: ajalooline väärtus, esteetiline väärtus ja kasutusväärtus. Ajaloolise väärtuse puhul vaadeldakse kuivõrd objekt väljendab kohale omast eluviisi ja spetsiifilist otstarvet, esteetilise väärtuse puhul hinnatakse hoone väärtust mitte ainult tipparhitektuuri seisukohalt ning kasutusväärtuse määramisel võetakse arvesse hoone kasutatavust ning funktsiooni. Tipparhitektuuri väärtustamise kõrval antakse juhised massi- ja argiarhitektuurile tähelepanu pööramiseks ning seda mitte ainult riiklikul, vaid ka kohalikul tasandil. Paljude kohtade identiteeti ja miljööd loob just massi- ja argiarhitektuur. Väärtustamisel on muinsuskaitseameti poolt ette nähtud hinnata lisaks autentsusele ehk moonutamatusale ka elujõulisust. Elulisuse printsiip tähendab seda, et kaitset on mõttekas rakendada vaid juhtudel kui hoonetel, planeerimisstruktuuril, infrastruktuuri osadel ja muudel väikerajatistel – mis on asulas olulise märgilise tähendusega – on ka tulevikku.⁷²

Tööprotsessi kirjeldus

Tööprotsessi käigus viiakse läbi konsultatsioonid huvigruppidega ning eeluuringute käigus uuritakse linna ajalugu, linnaplaani ja hoonestuse kujunemist, arhitektuuri iseärasusi. Kasutakse omavalitsuses, muuseumides, arhiivides olevaid materjale nagu fotod ja plaanid ning intervjuueeritakse kohalikke inimesi. Linnaplaanil tähistatakse linna erinevad ehitusperioodid. Vastav kaart on esitatud töö esimeses osas, koos hoonestuse kujunemise kirjeldamisega. Välitööde

⁷¹ Hansar, L., (2004) Miljööväärtused linnas. [Online] Rahvusraamatukogu digiarhiiv. (07.03.2015)

⁷² Eesti XX sajandi arhitektuuri kaitsmise programm.. (2007) L. Hansar, L. Välja, M. Kalm, T. Ojari, L. Põdra, A. Randle, E. Lankots, - *Muinsuskaitseamet*. [WWW] <http://www.muinas.ee/muinsuskaitsetegevus/projektid/arhitektuuri-inventeerimine> (26.02.2015)

käigus määratakse eeluuringute käigus kogutud materjalidele tuginedes visuaalse vaatluse teel linnaehituslikult miljööväärtuslikud hoonestusalad. Antud töö raamides on keskendutud Püssi linnaehituse ajaloos kõige hilisema ehitusperioodi käsitlemisele ning tegeldud on Püssi suurelamukvartali väärtuslikkuse analüüsimisega. Teistel ajastutel kujunenud hoonestuspiirkondi ja neile iseloomulikke tunnuseid on käsitletud põgusalt peatükis 1.1 „Püssi linna ajalugu ja kujunemine“. Ala piiritletakse linnaplaanil ning illustreeritakse iseloomulike fotodega. Tulemuste analüüsi järel täpsustatakse miljööala piirid, mis tähistatakse linnaplaanil ning koostatakse vastavad kirjeldused ja elamukvartali plaan. Tulemustest tehakse kokkuvõte ning seejärel esitatakse tingimused iseloomulikku planeerimisstruktuuri ja mahulist struktuuri kujundavate elementide säilitamiseks. Vastavad tingimused esitatakse ehitiste remondile, uute hoonete või nende osade rajamisele ning väikevormide kohta ning viidatakse vastavatele seadusandlikele aktidele, mis seda reguleerivad.

Juhised hoonestusalade määratlemiseks

Hansare metoodikas on välja toonud ka väärtuste määratlemise alused. Miljööalade puhul on oluline piirkondade väljakujunenud terviklikkus - hinnatakse nende originaalsust, plaanstruktuuri ja mahulist ülesehitust. Piirkonda muudab väärtuslikumaks traditsioonilisus või erilisus, iseloomulik haljastus ja väikevormid. Hinnatakse ning uuritakse järgnevaid aspekte:

1. *Plaanstruktuuri* uurimisel vaadeldakse eraldi planeeringut, tänavate struktuuri ja hoonete paigutust. Planeeringu puhul analüüsitakse selle kujunemist ja ajalugu, struktuuri, originaalsust, omapära, krundijaotust ja topograafiat. Tänavate puhul analüüsitakse tänavate kujunemist, kulgemise iseloomu, laiust, väljakuid ja nende vastavust planeeringule. Hoonestuse puhul analüüsitakse selle plaanstruktuuri ajaloolist kujunemist, paigutust kvartalis, tänavate suhtes ja krundil.
2. *Mahulise struktuuri* uurimisel vaadeldakse arhitektuuri, hoonestuse ühtsust, haljastust ja väikevorme. Arhitektuuri puhul analüüsitakse hoonestuse mastaapi ajaloolise kujunemise kontekstis ning vastavust plaanstruktuurile, alale iseloomulikku arhitektuuri, materjale ja kujundusvõtteid ning originaalsust ja autentsust. Hoonestuse ühtsuse puhul analüüsitakse nende omavahelist sobivust tänaval, kvartalis ja linnaosas ning hoonestuse mahulist rütmi. Haljastuse puhul analüüsitakse selle iseloomu ning paigutust tänaval ja krundil. Väikevormideks loetakse tänavate kujunduse detaile nagu pinnakatted, kõnniteed, piirded, valgustuspostid, tehnilised elemendid ja muud iseloomulikud elemendid. Väikevormide puhul analüüsitakse nende paiknemist ja kujundust.
3. *Identiteediväärtuse* analüüsil ja hindamisel selgitatakse välja ala tähendus ja tähtsus kohalikele elanikele. Sellel eesmärgil on töö raames koostatud küsimustik kõigi korterelamute esindajatele ning vastuste analüüsi põhjal on koostatud vastav analüüs. Küsimustiku esimeses osas, kaardistatakse kortereamute hõivatust - kui palju on alalisi

3 TULEMUSED JA ARUTELU

3.1 Plaanistruktuur

Püssi suurelamukvartal jääb mastaapsuselt suuremate linnade analoogidele alla, kuid selle plaanistruktuur on koostatud kõiki nõukogudeaegse mikrorajooni kujundamise põhimõtteid järgides. Kantud sotsialistlikust ideoloogiast, mille kohaselt tuli kaotada erinevus linna ja maa vahel, asuti Püssi aedlinna ja stalinistliku kvartali kõrvale rajama suurpaneel elamutega elamukvartalit. Plaanilahendus on kujunenud aastatel 1971-1991, mil pidevalt rahvaarv suurenes ning korterite puudusel ei paistnud lõppu tulevat. Selline olukord sundis ehitustegevust ratsionaliseerima ning forsseerima. Mikrorajoonide rajamise põhiprintsiibiks oli nende kujundamine magistraalteede vahele nii, et majadevahelised territooriumid muutusid idüllilisteks, jalakäijasõbralikeks aladeks, kuhu rajati puhkealad ja mänguväljakud.⁷⁴ Samasugust tüüpilist lähenemist on kasutatud nii Tallinna elurajoonide (Mustamäe, Lasnamäe, Õismäe) kui ka Püssi elamukvartalil. Hooned on paigutatud suuremate tänavate vahele nii, et need moodustavad suletud sisehoovid, kuhu on kasvama jäetud Püssile iseloomulikud looduslikud parkmetsad – männikud. Lahendus on terviklik ja kompaktne ning kõik igapäevaeluliselt olulised avalikud asutused paiknevad jalutuskäigu kaugusel. Püssi suurelamukvartali plaanilahenduse võib leida käesoleva töö lisana (LISA).

Kvartali ehitusjärke saab mõtteliselt jagada kahte kümnendisse. 1970. aastail valmis esimene osa, mis oli piiratud Kivitee, Metsa, Kooli (endine Kingissepa) ja Viru tänavatega ning 1980. aastail laienes kvartal teisele poole Viru tänavat. Esimesel kümnendil ehitati nelja tänava vahelisele alale neli suurt kolmekordset korterelamut (Viru 4, Viru 6, Viru 8 ja Viru 10) ning kvartali läänepoolsesse otsa ehitati lasteaed-alkkool (Metsa 5), postisõlm (Viru 2) ning kaubanduskeskus (Kooli 14). 1980. aastail lisandus siseõuedesse kaks väiksemat viiekordset korterelamut (Metsa 7 ja Metsa 11). Teisele poole Viru tänavat, kus hoonestati Viru ja Kooli tänava vaheline nurk, rajati viies analoogne kolmekordne korterelamu (Viru 16) ja kaks väiksemat ühiselamu tüüpi kolmekordset korterelamut (Viru 1 ja Viru 3) ning üks ridaelamu (Kooli 16A). 1980. aastate lõpul valmis projekt, mille kohaselt nähti ette laiendamist 6 ridaelamu võrra, kuid valmis ehitati vaid üks (Kooli 16A). Ridaleamutele kavandatud maa on ka täna kehtivas Püssi linna üldplaneeringus märgitud pere- ja ridaelamu reservmaana. Kortere lamu reservmaaks on planeeritud vaid Metsa tänaval korterelamute Viru 6 ja Viru 8 vahelise sisehoovi osa.⁷⁵(LISA 1LISA).

⁷⁴ Ojari, T. (2004)., Elamispind. Modernistlik elamuehitusideoloogia ja Mustamäe. - *Kunstiteaduslikke uurimusi*. (2) lk 64 [WWW] http://ktu.artun.ee/articles/2004_2/ojari_042-070.pdf (19.05.2015)

⁷⁵ Püssi linnatüldplaneeringu seletuskiri, lk 18. [WWW] <http://www.lyganuse.ee/documents/119037/2449212/P%C3%BCssi+%C3%BCldplaneeringu+seletuskiri.pdf/f50ce6f9-84fd-4609-9e94-22c3618465e4?version=1.0>

1982. aastal valmis seoses puitlaastplaatide tehase laienemisega generaalplaan suurelamukvartali laienemiseks teisele poole Kivitee tänavat. Sellekohaselt oleks valminud kvartalitäis elamuid, kauplus ja lasteaed, millest 4 suurt vinkliga viiekordset ning 7 väiksemat 30-korterilist hoonet. Kvartali rajamiseni siiski enne kümnendi lõppu, mis tõi kaasa riigikorra lagunemise, ei jõutud ning plaanitust valmis vaid arteesiapumbajaam.

3.1.1 Vabaplaneeringu ja „orgaanilise arhitektuuri“ ideed

Kvartali plaanistruktuuri kujunemise eelduseks oli see, et 1960. aastatel kujunes linnaehituses märksõnaks „orgaaniline arhitektuur“, mis kujunes valdavaks planeerimises ning laienes seejärel mahulisele arhitektuurile. Põhiprintsiibiks oli hoone kujundamine sellisel viisil, et see oleks loodusega kooskõlas ning see sulanduks maastikku. Arhitektuuri sulandamine maastikku oli planeerimise teoreetiline alusraamistik ning käis kaasas looduskaitse mõiste avardamisega. Ruumiline planeerimine pidi piiritlema, mida ehitatakse ja vabaplaneering, kuidas ehitatakse. Eesti arhitektid on kirjutanud mitmeid artikleid oma tähelepanekutest Soome reisidelt, mis neid hilisemas loomingus on mõjutanud. Tapiola aedlinna puhul on Raul-Levroit Kivi tõstnud esile just vabaplaneeringut, kus hoonete üldmulje on helge ja valge ning need on paigutatud metsamaastikku, kombineerituna muruplatside, hekkide ja plaaditud teede ning puhke- ja mängualadega.⁷⁶

Kõiki need arhitekt Raul-Levroit Kivi poolt nimetatud Tapiolale iseloomulikud elemendid on näha ka Püssis. 1964. aastal võttis ka Püssi kvartalit kujundanud arhitekt Boris Mirov osa reisist Soome ning külastas Helsingit, Lahtit, Turut, Tamperet ja Tapiolat ning seal nähtu on tugevalt tema edasist loomingut mõjutanud. Arhitekt Boris Mirov töötas Põllumajandusprojektis ning hiljem Maaehitusprojektis, kust anti välja projektlahendus ka Püssi alevi suurelamukvartali rajamiseks. 1966. aastal sai Boris Mirovist Eesti Maaehitusprojekti peaarhitekt, mis tähendas administratiivkohustuste suurenemist ning loomingulise tegevuse vähenemist. Tema ülesanneteks oli valmis projektide üle vaatamine ning kinnitamine ning arhitekti selle aja loomeperioodi määratlemine on keeruline, sest planeeringute ja projektide välja töötamises on kaasa löönud mitmeid kaasautoreid. Samasse perioodi kuulub ka Püssi elamukvartal.⁷⁷ Suurelamukvartali kujundamisest ja planeerimisest on osa võtnud ka teised Eesti Maaehitusprojekti arhitektid - Hans Kõll, Tõnu Mellik ja Heli Velbri.⁷⁸ Mart Kalmu andmetel võttis Soome reisidest osa peaaegu pooled Arhitektide Liidu liikmetest, mistõttu Maaehitusprojekti büroos loominguna valminud Püssi

⁷⁶ Hallas-Murula, K., (2005)., Soome-Eesti: sajand arhitektuurisuhteid, Tallinn: Eesti Arhitektuurimuseum, lk 131, 141

⁷⁷ Karu, M., (2009). Arhitekt Boris Mirov 1929-1996. Tallinn: Eesti arhitektuurimuseum, lk 28

⁷⁸ 1.Püssi 3-kordsete elamute kvartal. (1971). – Rahvusarhiiv. ERA.V-127.1.178. Tallinn.

suurelamukvartali planeeringu puhul on äratuntavad kõik soomepärased planeerimise põhimõtted, millest toleaeagsed arhitektid vaimustusid.⁷⁹

Ajastule iseloomulikke ja Püsis avalduvaid muutusi tänavaruumis on kirjeldanud ka arhitektuuriteadlane Triin Ojari ning põhjendab neid just uute vabaplaneeringu põhimõtete Eesti arhitektuurimaastikule jõudmisega. Ta toob välja oluliste tunnustena orienteerituse valgusele ja ehitusökonomikale. Iseloomulik on see, et enam ei moodustanud hooned tänavaseina, mis tulenes nende paigutamisest loodusesse.⁸⁰ Hoonete paigutus aastatel 1970-1981 valminud Püsi suurelamukvartali osas, mis jääb Metsa ja Viru tänavate vahele on paralleelsete teede suhtes korrapärane, kuid ei järgi jäigalt tänavajoont. Kõikide vinkliga hoonete (Viru 4, 6, 8, 10) üks tiib paikneb Viru tänavaga rööbiti ning pöörduv seejärel 90° ning kulgeb ristsuunaliselt mõlema tänavaga. Hoonemahud pöörduvad veel enne Metsa tänavaga ristumist ning moodustavad lainurkse vinkli, mistõttu 3 vinkliga elamud ei paikne Metsa tänavaga rangelt risti. Vinkliga hooned moodustavad küll Viru tänava suhtes selgepiirilise tänavajoone, kuid kuna hooned on paigutatud tänavajoone suhtes eenduvalt ja taanduvalt, siis ei moodustu müürina kõrguvat tänavaseina. Hoonete selline paigutus kordab hoonemahtude rütmilist liigendatust. Vinkliga hooned on paigutatud nii, et päikesepoolsesse hoovi moodustuvad kolmest küljest piiratud sisehoovid. Hoone põhiplaan, mis kõigi hoonete puhul oma proportsioonidelt varieerub näib jälgivat justnimelt maastikku – Püsi kontekstis säilitatakse looduslik männimetsa miljöö. Hoonete sisehoovidesse on kasvama jäetud männikud, mida läbivad jalgrajad ning millede äärde on rajatud puhkealad ning laste mänguväljakud. Kvartalile on iseloomulik korrapärane plaanistruktuur, mille puhul iga järgneva hoone paigutus kordab eelmise süstemaatikat, kuid ühtaegu on iga hoone unikaalse põhiplaaniga tagatud loodusega orgaaniline sulandumine (LISA).

3.1.2 Tänavatevõrk

Peatänavatena saab Püsi suurelamukvartalis kästileda Viru, Metsa, Kivitee ja Kooli tänavat. Hiljuti rekonstrueeritud Kivitee on ühtlasi Püsit läbiv magistraaltee, mis viib raudteejaama ning AS Repo Vabrikute tehasesse ning kannab seetõttu suuremat liikluskoormust, sh rasketransporti. Metsa, Viru ja Kooli tänav on linnasisest liiklust teenindavad ning seetõttu on liikluskoormus väiksem, kuid ka tänavate heakord madalam.

Kõigi elamute õuealadest kulgevad läbi asfalteeritud teed, mis võimaldavad sõidukite ligipääsu hoovidesse. Eraldi juurdepääsuteed on ka väiksemate elamute juurde, kuhu on rajatud eraldi asfalteeritud teed ja parkimiskohad. Läbi õueala kulgevad teed on osa tänavatevõrgust. Võrdlemisi

⁷⁹ Hallas-Murula. K. (2005). Soome-Eesti: sajand arhitektuurisuhteid. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuseum, 2005 lk 127

⁸⁰ Ojari, T. (2004)., Elamispind. Modernistlik elamuehitusideoloogia ja Mustamäe. - *Kunstiteaduslikke uurimusi*. (2) lk 64. [WWW] http://ktu.artun.ee/articles/2004_2/ojari_042-070.pdf (19.05.2015)

laiad teed õuealal on tänasel päeval suuresti parkivate sõidukitega ülekoormatud. Autoomanike arvu suur kasv on tekitanud olukorra, kus omaaegne planeering ei vasta vajadustele, sest ei näinud ette eraldiseisvate parkimisalade rajamist. Püssi rajati küll mitmeid garaažikooperatiive, kuid need paiknevad kortermajadest võrdlemis kaugel ning nende ebapiisav arv ei lahenda parkimisprobleeme. Sissepääsude esistesse teetaskutesse autode parkimine pole kooskõlas tuleohutusnõuetega, kuna takistaks tulekahju korral päästemeeskonna juurdepääsu.⁸¹ Süsteemselt korraldamata parkimine ning autode suur arv rikuvad hoovi üldist pilti ning haljasaladel autode parkimine kahjustab pinnast ning haljastust. Parkimisprobleemide leevendamiseks on kohalikud elanikud rajanud omaalgatuslikult killustikuga täidetud parkimistaskuid haljasaladele.

Väikese kvartali teedevõrk on tihe ning hästi läbipõimunud. Peatänavate äärde on rajatud kõnniteed. Viru tänaval on kõnnitee sõiduteest eraldatud haljastuse ribaga. Kõigi sisehoove läbivate sõiduteedega paralleelselt kulgeb teisel pool hoonet asfalteeritud kõnnitee. Müürina kulgevate hoonete sissepääsud paiknevad hoone keskel ning asuvad nullkorrusel ehk tänava tasapinnas hoonet läbivates läbikäikudes. Läbikäigud ühendavad ühel pool maja paiknevaid kõnniteid sisehoovidega. Selline arhitektuurne lahendus ühes tänavate planeeringuga võimaldab jalakäijana liikuda igas suunas, ilma et pikad hooned liikumistrajektoori pikendaks või tekiks vajadus liikuda ringiga ümber müüritaolise hoone. Kõnniteedele lisaks läbivad parkmetsa ning haljastatud muruplatse jalgrajad, millistest suur osa on kaetud betoonkiviplaadidega.

3.1.3 Hoonete paiknemine

Kõigi korterelamutele krundijaotusele on iseloomulik see, et maareformi käigus välja mõõdetud krunt on ligikaudu sama suur kui hoonealune maa. See tingib olukorra, kuis korterelamuid ümbritsevad õuealad on üldkasutatav maa.

Esimesena valminud Viru 4 tänavapoolne fassaad läheneb keskosas tänavajoonel ning siis taandub uuesti enne esimest vinklikohta. Hoonet eraldab kõnniteest haljastatud mururiba, mida katkestavad sissesõiduteed, mis viivad läbikäikude alt läbi sisehoovi. Sissesõiduteed moodustavad sobiva tasku sõidukite parkimiseks, mis väldib nende paigutamist kõnniteele või sõidutee serva, kuid nagu juba eelnevalt mainitud ei ole see vastavuses tuleohutusnõuetega.⁸² Hoonele pole algupäraselt ette nähtud tänava poolset sõidukiga ligipääsetavust ning sellega on rikutud kõnniteed sõiduteest eraldavat haljasala. Viru 4 hoovis ei ole iseloomulikku parkmetsa, vaid siseõue on rajatud lasteaed-alkkool, mis on aiaga eraldatud. Hoovi pääseb Viru tänavalt läbi postkontori esise platsi, kust edasi kulgeb läbi õue hoone põhiplaani järgiv sõidutee, mis lõpeb ristudes Metsa tänavaga. Jalakäijad pääsevad Viru tänavalt Metsa tänavale mööda hoonest ida pool kulgevat asfalteeritud kõnniteed.

⁸¹ Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded. (2004). –*Riigi Teataja* I, 75, 525.

⁸² Ibid.

Viru 6, Viru 8 ja tänaseks lammutatud Viru 10 paigutati kvartalisse eelnevalt kirjeldatud printsiibil. Hoovides on parkmetsad, mida läbivad jalgrajad. Siseõue läbib hoone kuju jälgiv sõidutee ning tagaküljel kõnnitee. Viru 6 paikneb tänavajoonele kõige lähemal ning selle kõrval paiknev Viru 8 taandub taas tänavajoonest kaugemale, ning seda eraldab tänavast haljastatud muruplats. Viru 6 kortermaja sisehoovis asub viiekordne elamu – Metsa 7. Hooned on üksteisest eraldatud parkmetsaga ning omavad eraldi sissesõiduteid. Teine viiekordne elamu – Metsa 11, paikneb tänava lõpus. Esialgse planeeringu kohaselt paiknes hoone analoogselt varemvalminud Metsa 7 lahendusega suurema hoone sisehoovis, kuid täna avaneb vaade siseõue asemel korterelamu Viru 10 lammutusvaremete rohtukasvanud vallile. Lammusjäätmete mitteteisaldamise tõttu on sinna juurde toodud (ehitus)jäätmekäitlust ka mujalt. Planeeringu lõhkumine kõnealuses piirkonnas ning hoone alt vabanenud linnaruumi puudulik heakord mõjutab tugevasti kogu kvartali planeeringu esteetikat ning terviklikku üldmuljet. (Lisa 1)

Kvartali läänepoolse osa moodustab nõndanimetatud teenindav hoonestus. Lasteaia kõrvale rajati postkontor-automaattelefonijaam (täna postkontor ja kauplus) ning toidu- ja tööstuskaupade kauplus. Hoonete paigutus järgib ka siin vabaplaneeringu põhimõtteid. Hoonete ette on rajatud asfalteeritud platsid ning ümbrusesse haljastatud muruväljakud.

Pikk vinkliga elamu Kooli 16, ridaelamu Kooli 16A ja ühiselamud Viru 1 ja Viru 3, mis asetsevad laiendusega teisel pool Viru tänavat ning ei moodusta plaanstruktuurilt sellist tervikut nagu elamukvartali rajamise esimesel kümnendil. Osalt on see põhjustatud kavatsuste mittetäielikust elluviimisest, kuid vabaplaneeringuline lahendus on laienenud ka sinna. Kooli 16 hoone on tänavast ja kõnniteest eraldatud jällegi haljasalaga. Kõnniteelt viivad betoonkiviplatidest jalgrajad sissepääsudele ning läbikäikudest sisehoovi. Vinkliga hoone moodustab kaarja paigutusega sisehoovi, mille üldmulje on avaram, kuna parkmets ei paikne otseselt sisehoovis. Sisehoov ei ole müüritaolise hoonestusega piiratud mitte kolmest vaid kahest küljest. Kolmandat, idapoolset külge, piirab parkmets, mis läheb üle looduslikuks metsaks ning mida teisest küljest piirab juba Kivitee. Seda männikut on nimetatud Lüganuse valla arengukavas Viru pargiks, kuhu on tulevikus kavandatud terviserada.⁸³ Kooli 16 elamu sisehoovi pääseb Viru tänavalt, kust tee kulgeb ringjalt ümber kogu hoone ning viib teisel pool maja Kooli tänavale. Sisehoovi on ehitatud ühiselamud, millele juurde viib eraldiseisev sissesõidutee Viru tänavalt (LISA).

3.2 Mahuline struktuur

Nõukogudeaegne modernism oli programmiline ning nägi ette kogu ühiskonna progressi ja emantsipatsiooni. Modernismist sai nõukogude ühiskonna ametlik kood, mis kandis endas ideed kaotada erasfäär ning reguleerida sotsiaalne käitumine. Privaatse argiruumi ühiskondlikuks

⁸³ Lüganuse valla arengukava aastateks 2014-2024. (2014). – *Riigi Teataja aktiivne*, lk 15. [WWW] [https://www.riigiteataja.ee/aktiivne/4081/0201/4003/m%C3%A4%C3%A4rus%20nr%2042,%2025.09.2014%20lisa%201.pdf#\(25.05.2015\)](https://www.riigiteataja.ee/aktiivne/4081/0201/4003/m%C3%A4%C3%A4rus%20nr%2042,%2025.09.2014%20lisa%201.pdf#(25.05.2015))

muutmiseks anti välja kodukujundusõpetusi, normidega ette nähtud korteritüübid ja mikrorajooni jalakäigutrajektorid. Modernistlikku utoopiat – ehitada massiliselt ja ühtemoodi, hakati ellu viima ka Nõukogude Liidus, kus pärast Stalini surma võimule tulnud Hruštšov nõudis seniste ehituspõhimõtete muutmist. Liiga kõrged elustandardid tuli kaotada, et võimalda tervislikke eluruume suuremale osale rahvast ning selle elluviimiseks tuli ehitustegevust ratsionaliseerida ja standardiseerida arhitektuuri ja ehitustööstust.⁸⁴

Püssi alevi modernistlikud paneelilamud kujundati neofunktsionalistlikus stiilis. Hoone maastikku sulatamine ja hoonemahtude vaba paigutus on põhjamaise humaniseeritud modernismi tunnus.⁸⁵ Kujunduspõhimõtted hakkasid avalduma 1960. aastate keskpaigas, mil Eesti arhitektuuris oli põhiküsimuseks see, et massarhitektuuri monotoonsus vajab uut lähenemist. 1960. aastate keskpaigaks oli arhitektide seast läbi käinud vaimustuselaine Soome orgaanilise arhitektuuri suhtes ning Eestis hakkas esile kerkima rahvusvaheline stiil kui modernistliku arhitektuuri põhivool, mis tegi 1960. aastatel läbimurde nii elamuehituses kui unikaalarhitektuuris. 1965. aastal suri funktsionalismi suurmeister Le Corbusier ning tema elutööd tunnustavaid kirjutisi ilmus ka Eesti arhitektuurialases ajakirjanduses, mis pole tähtsusetu asjaolu neofunktsionalismi tärgamise käsitlemisel. Varasemate neofunktsionalistlike „valgete kastide“ puhul kasutati terrassmaja tüüpi, lintakent, pandust ning arhitektidest on „valgete kastidega“ enim seostatud eelkõige Toomas Reinu, kuid ka Püssi suurelamukvartali autorit Boris Mirovit. 1970. aastate algul ilmnisid murtud nurgad, „kaste“ hakati enam liigendama nagu see ilmneb ka Püssis. 1970. aastate keskpaigaks oli neofunktsionalism Eestis välja arenenud. See arenes projekteerimisasutuste sees, kus osa arhitekthe tegeles ainuprojekteerimise ja eksperimenteerimisega ning teine osa tüüpprojekteerimisega.⁸⁶

Eesti Maaehitusprojektis valminud Püssi uuselamurajooni elamute projektlahenduste hulgas on ajastule iseloomulikult nii tüüpprojekte kui eksperimentaalprojekte. Suuremad paneelilamud on valminud eksperimentaalprojekti järgi, mis oli vastureaktsioon massiehitusest ja tüüpprojektidest väsinud arhitektidelt. Modernistliku kvartali hoonestus on kujundatud funktsionalismile omaseid võtteid kasutades. Kujunduselementideks on puidust vaheosaga lintaken, lamekatus, valged seinapinnad ja riskülikulised hoonemahud, tumedaks toonitud puidu kasutamine. Esimesena valminud hoone (Viru 4) eksperimentaalprojekti on arhitektina allkirjastanud Boris Mirov, kuid järgnevatel projektidel on ka kaasautoreid ning eksperimentaalse idee mitmekordsel teostamisel on modifikatsioonide tegemise juures tegevad olnud erinevad insenerid ja arhitektid. Püssi linna arhviis leiduvate projektikaustade joonistel kirjanurgad puuduvad. 1970. aastaid võib Mirovi

⁸⁴Ojari, T. (2004)., Elamispid. Modernistlik elamuehitusideoloogia ja Mustamäe. - *Kunstiteaduslikke uurimusi*. (2) lk 64. [WWW] http://ktu.artun.ee/articles/2004_2/ojari_042-070.pdf (19.05.2015)

⁸⁵ Kalm, M. (2006). Saunapidu suvilas. – *Kirikiri*. [E-ajakiri] http://www.kirikiri.ee/article.php?id_article=299 (03.05.2015)

⁸⁶ Kodres, K., Kalm, M., (1993). Valged majad on midag muud. - *Teisiti: funktsionalism ja neofunktsionalism Eesti Arhitektuuris. = Toisin: funktsionalismi ja neofunktsionalismi Viron arkkiteatuurissa*. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, lk 28.

loomingu valdavalt näha elamuid, milles on näha Eesti arhitektuurimaastikul toimuvad muutused ja pöördumine ratsionalistlikuma lähenemise poole.⁸⁷ Tollel ajal polnud Soome arhitektide ideede kopeerimine mitte häbiasi, vaid läänemaaailma ideede ja kvaliteedi importimine auasi. Autorikaitse oli tollal võõras ning autorsust ei rõhutatud eraldi. Projektide kirjanurkades on palju osalisi ning ka Boris Mirov ise on toleagegsete arhitektide põlvkonda iseloomustades toonud esile tagasihoidlikkust, sest geniaalsuse kontseptsioon polnud moes.⁸⁸

Elamute puhul võib Püssis eristada nelja erinevat hoonetüüpi - eksperimentaalprojekti alusel valminud suurpaneel elamud (Viru 4, 6, 8, 10 ja Kooli 16) (Foto 10), 117-kohaline ühiselamu tüüpprojekt nr. 163-80-64 (Viru 1 ja Viru 3) (Foto 11), viiekordsed tüüpelamud projekt nr. 111-66-6 (Metsa 7, 11) (Foto 12) ja ridaelamu (Kooli 16A) (Foto 13). Kvartalisse kuulub 3 ühiskondlikku hoonet: lasteaed (Metsa 5), kaubanduskeskus (Kooli 14) ja postkontor (Viru 1), mis oma arhitektuurselt ilmelt erinevad korterelamutest. Kuna eelpool mainitud ühiskondlikud hooned on 20. sajandi arhitektuuri kaitsmise programmis soovitatud võtta eraldi riikliku kaitse alla, siis jääb nende hoonete arhitektuurse lahendus analüüs antud töö mahust välja (LISA).



Foto 10. Eksperimentaalprojekti järgi valminud suurpaneel elamu Viru 4. - Allikas: autor (10.05.2015).



Foto 11. Joonis 8 Ühiselamu tüüpi elamu Viru 3. -Allikas: autor (04.03.2015).

⁸⁷ Karu, M. (2009) Arhitekt Boris Mirov 1929-1996. Tallinn: Eesti arhitektuurimuuseum, lk 39.

⁸⁸ Hallas-Murula. K. (2005). Soome-Eesti: sajand arhitektuurisuhteid. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, 2005 lk 144



Foto 12. 30 korteriga viiekordne tüüpelamu Metsa 7. - Allikas: autor (10. 05.2015).



Foto 13. Ridaelamu Kooli 16a. - Allikas: autor (10.05.2015).

3.2.1 Eksperimentaalsed suurpaneel elamud

Suurpaneel elamuid rajati Püssi viis: 102 korteriga (Viru 4), 114 korteriga (Viru 6)(Foto 14), 96 korteriga (Viru 8) ja kaks 120 korteriga elamut (Viru 10 ja Kooli 16) (LISA ; LISA 2, Foto 1-4). Kõik tsementvärviga valgeks värvitud korterelamud on kolmekordsed ja kõrge sokliga. Tehases valminud betoonelementidest elamud on arhitektuurselt lahendatud ühtmoodi, variatsioonid on vaid põhiplaanis ning hoonemahtude paigutuses. Kõigil elamutel on parapetiga lamekatust kuhu avanevad ventilatsioonikorstnad. Maa-alune keldrikorrus puudub ning kuus panipaiga boksi asuvad soklikorrusel (Joonis 9).



Foto 14. Suurpaneel elamu Viru 6 sisehoov. - Allikas: autor (10.05.2015).



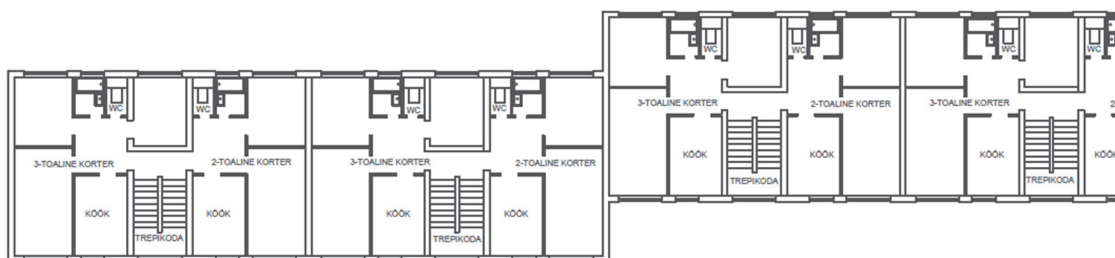
Foto 15. Näide läbikäigust. Viru 8. - Allikas: autor (04.03.2015).

Soklikorrusel läbivad hoonet majaanused läbikäigud, kus asuvad sissepääsud trepikodadesse (Foto 15). Läbikäikude laepinnad on kaetud laudisega. Algupärased välisüksed olid täispuidust. Läbikäikudesse rajati hiljem täiendavalt sissepääsude kõrvale seinafragmentid, mis pidid pakkuma tuulevarju (LISA 2, Foto 5). Täna on suurem osa originaalsetest välisustest välja vahetatud

moodsamate vastu, kuid pole jälgitud ühtset joont, mistõttu esineb palju variatsioone (LISA 2, Foto 6; LISA 2, Foto 7). Tüüpiliselt paikneb ühes läbikäigus hoone keskteljel kaks tuulevarjuga sissepääsu, mis asetsevad üksteise suhtes vastakuti ning viivad erinevatesse trepikodades. Trepipüstaku igal korrusel on kaks korterit, seega üks püstak teenindab kuute korterit. Valdavalt on hoones 2- ja 3-toalised korterid, vinklikohtades ja otstes ka 4- ja 5-toalised. Ruumiprogramm on esitatud alljärgnevatel joonistel (Joonis 10, Joonis 11). Akende jaotus on kujunenud vastavalt korteriplaanile. Köögi ja elutoa akna vaheline seinapind on välisfassaadil kaetud tumedaks peitsitud püstlaudisega. Projektis on ette nähtud väljast tumedad ja seest valged aknaraamid. Üheskoos tumedate aknaraamidega imiteerib akenderivi funktsionalistlikku lintakent. Akenderivi rütmistab kahe kaupa paari trepipüstaku üksik aken (LISA 2, Foto 8). Vastafassaadil vahelduvad tubade aknad väiksemate vannituba akendega (LISA 2, Foto 9). Soklikorrusel on väiksemad aknad, milledest üks avaneb keldriboksidesse ja üks trepikotta. Hoonete välisilme on tänasel päeval tugevalt muutunud – välja on vahetatud aknad, mis varieeruvad ruudujaotuselt (LISA 2, Foto 10).



Joonis 9. Suurpaneel elamu soklikorruse fragment⁸⁹



Joonis 10. Suurpaneel elamu I korruse fragment⁹⁰

⁸⁹ Käesoleva töö autori joonis Rahvusarhiivis säilitatava projektdokumentide põhjal. 2. Püsi 3-kordsete elamute kvartal. (1971). – Rahvusarhiiv. ERA.V-127.1.178. Tallinn.

⁹⁰ Ibid.



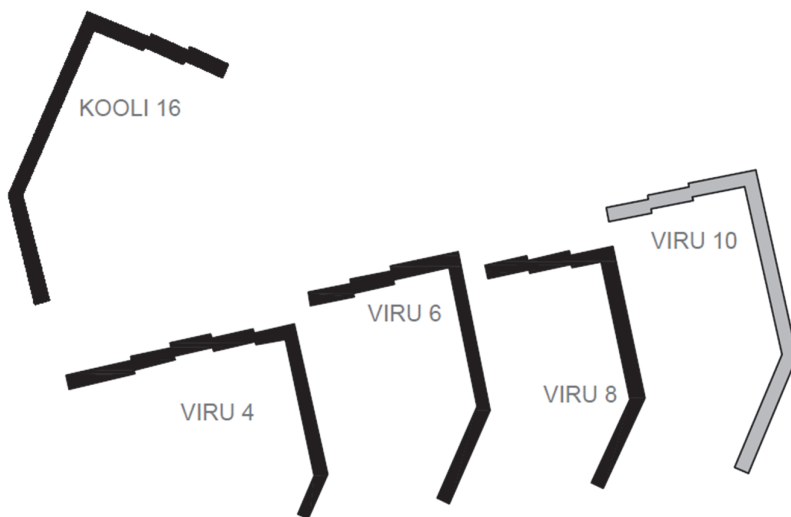
Joonis 11. Suurpaneel lamu I korruse fragment vinklikohast⁹¹

Boris Mirov on 1981. aastal. väljaandes „Ehituskunst“ arutlenud arhitektuurse projekteerimise ja planeerimise põhimõtete üle. Ta väidab kirjutises, et elurajoonide planeerimise alusprintsipi kohaselt tuleb tüüpelamutest luua nende vaheldusrikka paigutamisega foon, mille taustal kerkivad esile unikaalsed arhitektuurišedöövrid – ühiskondlikud hooned. Tüüpelamud on kompositsioonis algosakesed. Tüüpelamut on Boris Mirov pidanud siiski liiga suureks ühikuks, et luua paindlikke ruumilisi süsteeme või kompositsioone. Ta seab eesmärgiks luua eristuvaid lahendusi, hooneid ja elurajooni. Linnaehituse projekt peab püüdma keskkonda sisse sulanduda, mitte seda asendada. Boris Mirov kirjutab, et sellist taktikat tuleb kasutada eriti väikelinnades, kus elamukombinaat peab olema eriti paindlik ja peenetundeline olemasolevasse keskkonda uue hoonestuse rajamisel.⁹²

Eelpool kirjeldatud põhimõtteid on järgitud Püssi elamukvartali arhitektuurses lahenduses, kus silmatorkavalt erineva arhitektuuriga ühiskondlikud hooned „valgete kastide“ ehk elamute foonil selgelt eristuvad. Väikelinnale kohase paindlikkusega on eksperimentaalprojektid kombineeritud tüüpprojektidega. Projektahendusega on välja töötatud hoone tüüp, mille mahtusid on võimalik kombineerida ning seeläbi moodustada põhiplaan, mis järgivad olemasolevat keskkonda (Joonis 12). Betoonelement kui hoone väikseim algosake dikteerib korterite ruumilahenduse. Kortereid kui ehitusüksused omakorda moodustavad risttahukalised hoonemahud, millede kombineerimisel saavutatakse eriilmelised põhiplaanid, mis sobituvad olemasolevasse keskkonda. Arhitektuurset lahendust iseloomustab ratsionaalsus ja funktsionaalsus. „Valgete kastide“ kui algosakeste erineva paigutuse ja rütmistamisega on loodud mitmest hoonest koosnev terviklik ansambel, mis tekitab tervikliku ruumimulje.

⁹¹ Ibid.

⁹² Mirov, B. (1981). Massilisest elamuehitusest. - *Ehituskunst (1)*, Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia arhitektuuriteaduskond, lk 28-30.

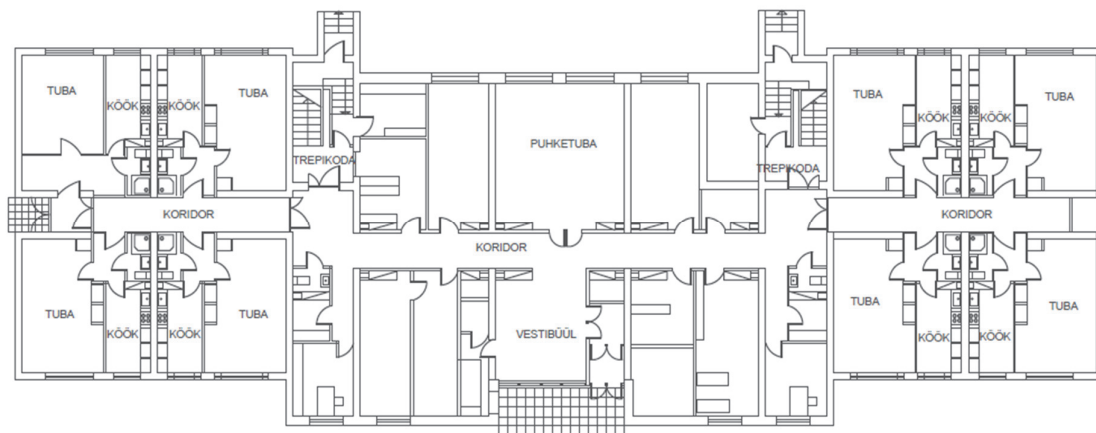


Joonis 12. Variatsioonid hoonemahtudega kombineerimise käigus tekkinud suurpaneelalamute põhiplaanidest.⁹³

3.2.2 117-kohaline ühiselamu

Eesti Maaehitusprojekti tüüpprojekt number 163-80-6 järgi on Püssis valminud kaks kolmekordset ühiselamu tüüpi hoonet - Viru 1 ja Viru 3, mis on hoonemahtudega liigendatud kolmeks (LISA ; LISA 2, Foto 11). Keskrisaliit on esifassaadil eenduv ja tagafassaadil taanduv. Välisviimistluseks on Püssile iseloomulik valge ning sokliosas helehall krohv. Algupäraste akende rütm, paigutus ja välisilme on analoogne varem valminud suurpaneelalamutele. Hoonele on projekteeritud viis sissepääsu - üks ees, kaks taga ning üks kummaski hoone otsas. Esifassaadil on laia trepiga paraaduks, mis viib vestibüüli, mida valgustab lintaken (LISA 2, Foto 12). Tagafassaadi sissepääsud viivad trepikodadesse ning otsaustest pääseb esimese korruse tubadesse viivasse koridori. Esimese korrusel paiknevad vestibüüli ümber majandusruumid, puhketuba ja kabinetid. Esimesel korrusel paiknevad korterid, kus on köök, vannituba-wc ja üks tuba, mis algupäraselt on mõeldud majutama kolme inimest (Joonis 13). Hoone otsafassaadil on sissepääsude kohal kahel ülemisel korrusel lodža tüüpi taandrõdud, kuhu pääseb hoone keskteljel pikisuunas kulgeva koridori otstest (LISA 2, Foto 13). Ülemistel korrustel kordub nurgarisaliitides esimese korrusega sarnane plaanilahendus, kuid keskosas on 4 ühiskööki ning elamuboksid kahe kahekohalise toaga, mis jagavad tualetti ja vannituba. Hoone nimetus projektis on „117 kohaline ühiselamu“ ning see tuleneb voodikohtade arvust kogu hoone kohta.

⁹³ Käesoleva töö autori joonis Maa-ameti Geoportaali aerofoto ja Püssi linna arhiivi toimik „Viru 10“ projektdokumentatsiooni põhjal. [WWW] http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app_id=UU82&user_id=at&pu_nkt=673130,6584129&zoom=878.179851556313&LANG=1 (25.05.2015)



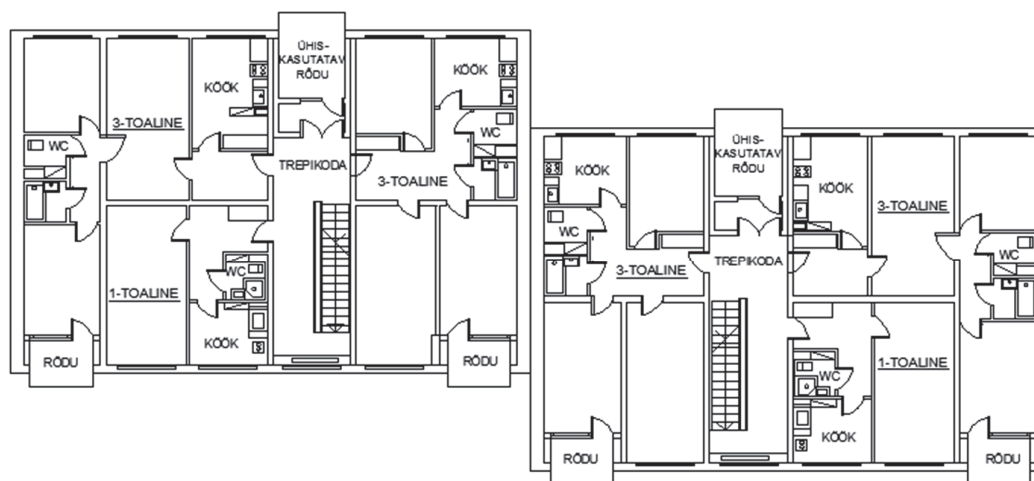
Joonis 13. Ühiselamu tüüpi elamu I korruse põhiplaan.⁹⁴

Elamus Viru 1 tegutseb ühiskondlikes ruumides apteek, perearstikeskus ja hambaarst. Sellisest funktsioonist lähtuvalt on hoonele lisatud pandus, et võimaldada liikumispuudega inimeste ligipääs hoonele (LISA 2, Foto 14). Veel hiljuti olid teises analoogses korterelamus (Viru 3) samad ruumid kasutusel linnavalitsusena, kuid täna seisavad tühjana. Viru 3 hoone lõunapoolsesse tiiba on ühte sellisesse korterisse rajatud kauplus ning selle kõrvale kontoriruumid. Asutustesse ligipääsuks on hoone fassaadi muudetud ning lisatud platvormiga metallkarkassil puidust trepp ning aknaavade asemele raiutud kumassegi korterisse ukseavad (LISA 2, Foto 15). Kontoriruumide vastaskorteris tegutseb juuksur ning sinna pääseb otsauksest.

3.2.3 Viiekordne 30-korteriga elamu

Viiekordseid korterelamuid on valminud “Estonprojekt” tüüpprojekt 111-66-6 alusel Püssi kaks - Metsa 7 ja Metsa 11 (LISA ; LISA 2, Foto 16; LISA 2, Foto 17). Tüüpprojekti autoriks on Arvo Niineväli. Hoone koosneb kahest eraldi sissepääsuga sektsioonist. Igal korrusel on kuus korterit, kummaski trepikojas pääs kolme korterisse (Joonis 14). Kokku on hoonetes 30 korterit. Trepikodadesse pääseb mõlemalt poolt hoonet. Trepikodade kohal on varikatused. Hoone välisviimistluseks on taaskord valge ning sokliosas helehall krohv. Tumedat puitu on kasutatud rõdupiirete ning tumedate puitraamidega akende puhul. Hoones on 3- ja 1-toalised korterid. Kolmetoalisel korteritel on läänefassaadil puidust piirdega rõdud, mis osaliselt on hiljem kinni ehitatud. Esifassaadil on kummagi sissepääsu kohal kõigil korrustel ühiskasutatavad rõdud. Tumeda puitraamiga akendest on enamik välja vahetatud ning asendatud valgete plastikakendega, mille ruudujaotus erineb algupärasest. Hoonel on majaanune kelder. Keldrikorruse aknad on kinni müüritud.

⁹⁴ Käesoleva töö autori joonis Püssi linna arhiivis säilitatava toimiku “Viru 3” projektijooniste põhjal.



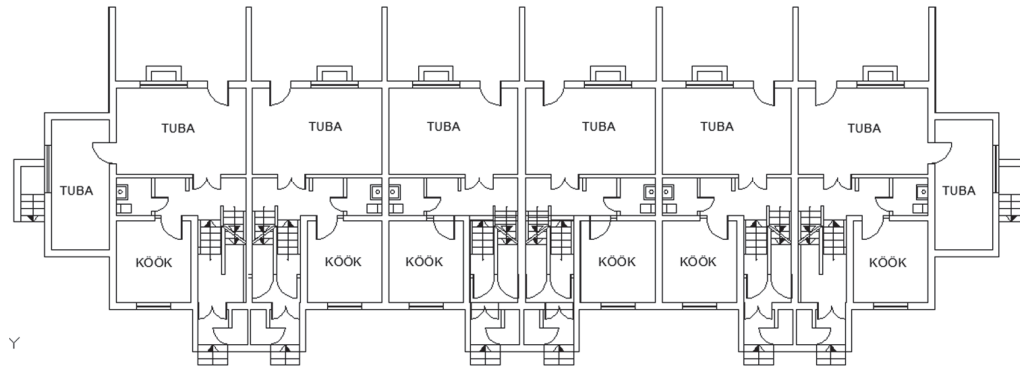
Joonis 14. Viiekordse tüüpelamu korruseplaan.⁹⁵

3.2.4 Ridaelamu

Ridaelamu (Kooli 16A) on valminud ainsana planeeritavast ridaelamute linnakust, mida suurelamukvartali piirialale pidi valmima mitmeid (LISA). Tegemist on kahekordse hoonega, kus on 6 korterit (Joonis 15). Kõik korterid on läbi kahe korruse. Hoonel on majaanune kelder. Korterelamut eristab teistest kvartali elamutest eterniidist viilkatus. Korterelamu aknad on ruudukujulised ning lintakna poole pürgimust hoone puhul ei ole täheldatav. Hoonet liigendavad eenduvad hooneosad, sealhulgas eraldi viiluga tuulekojad, milliseid on rajatud üks iga kahe korteri kohta. Välisviimistlusena on kasutatud kvartalile iseloomulikku valget värvi, kuid hiljuti on rekonstrueeritud hoone tuulekojad, mis on selle käigus värvitud kollaseks (Foto 13). Hoone esimesel korrusel paikneb köök, vannituba-wc ning üks tuba. Hoone otstes paiknevates korterites on põhimahust eenduvad madalamad hooneosad, kus paikneb lisatuba. Esimese korruse toast viib uks ridaelamutele iseloomulikku vahesintega eraldatud tagahoovi. Pürgimust intiimsema ja eraldatust pakkuva õueruumi loomisele on rõhutanud ka Boris Mirov, kelle loomingu ridaelamutel on täita kindel koht.⁹⁶

⁹⁵ Käesoleva töö autori joonis Püssi linna arhiivis säilitatava toimiku "Metsa 7" projektijooniste põhjal.

⁹⁶ Hallas-Murula, K. (2005) Soome-Eesti: sajand arhitektuurisuhteid. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum. lk 147



Joonis 15. Ridaelamu I korruse põhiplaan.⁹⁷

3.2.5 Haljastus

Püssile iseloomulik haljastus on hoonestuse rajamisel säilitatud olemasolev parkmets. Kvartali sees ja ümber paiknev männimetsa massiiv integreerib kvartali keskkonda ning hägustab selle piire. Parkmetsas on domineerivaks puuliigiks mänd. Parkmetsad on hooldatud ning neid läbivad jalgrajad (LISA 2, Foto 18). Hoonestuse vahele, sõiduteede ümbrusesse on rajatud äärekividega piiratud haljasalad – niidetavad muruplatsid. Haljasalade piirjooned väldivad teravnurki ning kulgevad voolujoonelistel kaartena asfalteeritud teede äärtes. Haljasalade ümarvormilised rõhutab orgaanilisust ja vabaplaneeringu põhimõtteid. Väiksematele haljasala ribadele, mis paiknevad hoonete vahetus ümbruses sisehoovides, on istutatud madalakasvulised hekid, ilupõõsad, okaspuu vormid ning mitmele poole on rajatud lillepeenrad (Foto 16). Kujundus erineb hoovides, sest on kujunenud ajapikku majaanike ning korteriühistute omal algatusel, mistõttu kvartaliülene terviklikkus on muruplatside kujunduses puudulik. Suurematel muruväljakute haljastus on kõrgem ning vähem kontsentreeritud (Foto 17).



Foto 16. Sisehoovide madalhaljastus. – Allikas: autor (10.05.2015).



Foto 17. Avaramatel haljasaladel on kõrgem haljastus. - Allikas: autor (10.05.2015).

⁹⁷ Käesoleva töö autori joonis Püssi linna arhiivis säilitatava toimiku “Kooli 16A” projektijooniste põhjal.

3.2.6 Väikevormid

Kvartalile iseloomulike väikevormidena võib loetleda tänavavalgustust, laste mänguväljakuid neis esindatud atraktsioonidega, pinkidega puhkealasad, spordiväljakuid, pesu kuivatamise poste koos nõõridega, vaipade kloppimise puid, tänavate pinnakatteid ja piirdeid ning tehnilisi elemente (LISA 2. Foto 19). Väikevormide puhul on kõige selgemalt väljendunud dünaamiline muutumine ajas, sest väikevormide likvideerimine, muutmine, välja vahetamine on kõige vähenõudlikum erinevate ressursside suhtes. Püssi suurelamukvartalis on säilinud elemente nii selle rajamise ajast kui ka hiljutisemast ajast.

Tänavavalgustus on rekonstrueeritud Kooli, Viru ja Kivitee tänavatel. Välja on vahetatud betoonist postid ja ebaefektiivsed lambid saledamate teraspostide ning energiasäästlikemate lampide vastu. Valgustusposte elektriga varustavad kaablid on viidud maa sisse ning sellega parandatud tänavate üldilmet. Valgustuspostide samm on muudetud tihedamaks. Vana tänavavalgustuse lahendus on säilinud sisehoovides ja Metsa tänaval ning mõjub kohmakalt ning raskepäraselt.

Elamukvartalite hoovidele on iseloomulikud pesukuivatusnõõrid ning vaibapuud. Vaibapuude tootmiseks valmis vastav projekt „Estonprojektis“ ning toode on esindatud kõikjal üle Eesti. Rajatise kasutatakse väikelinna korterelamute hoovides tänaseni. Vaibapuud on olnud populaarsed ka laste hulgas, kes neid turnimispuudena on kasutanud.⁹⁸ Olmerajatistid on märgilised sotsialistliku ideoloogiaga kaasas käinud kollektiivse eluviisi tähised.

Mänguväljakutel on säilinud nõukogude perioodile iseloomulikud ronimispuud ja redelid, milledest ajastule kõige iseloomulikum on ehk nn. „kosmoserakett“. Tänapäevaks suletud venekeelse lasteaia mänguväljakute atraktsioone on üle kolitud kortermajade hoovidesse. Ronimiseks mõeldud atraktsioonidele on üle värvimisega värskeimat ilmet antud (Foto 18). Nõukogudeaegsete mänguväljakute ohutuse küsimuses tekkis ühiskonnas avalik debatt esimest korda pärast õnnetut juhtumit, kus nõukogudeaegsetel turnimispuudel hukkus 3-aastane laps ühes Tallinna lasteaias. Teist korda kerkis probleem taas teravalt esile, kui surma sai väikelaps, kes jäi Tartus ühes elamukvartalis murdunud pesupuud alla.⁹⁹ Eeltoodud põhjusel sõltub kõnealuste hoovidele iseloomulike elementide säilitamise küsimus kõige enam objektide tehnilisest seisukorrast ja turvalisusest, mida peab iga hoovi valdaja hindama individuaalselt ning lähtuma eelkõige turvalisusest ning alles seejärel esteetikast ja funktsioonist. Nagu igale arenevale linnaruumile omane on korterelamute hoovidesse rajatud ka kaasaegseid mänguväljakuid, liivakaste ja atraktsioone ning pinkidega varustatud puhkealasad (Foto 18). Kooli 16 maja avaras sisehoovis on asfalteeritud korvpalliväljak, mille ääres on pingid ka pealtvaatajatele.

⁹⁸Kangur, K., Saar, J. (2012). Turnikad ehk metallist seadeldised vaipade puhastamiseks. - *Urbanistide uudiskiri. Postsotsialistliku linna eri.* (10). Lk 18-19

⁹⁹Randlaid, S. (2013). Abilinnapea: korteriühistud peaksid ise ohtlikest pesupuudest teatama [WWW] <http://uudised.err.ee/v/eesti/c3770f7d-41ed-4ecd-ad8b-6127a78ef082> (11.05.2015)



Foto 18. Nõukogudeaegsed ronimispuud- ja redelid Allikas: autor (10.05.2015).



Foto 19. Kaasaegne mänguväljak. Allikas: autor (04.03. 2015).

Tänavate pinnakatteks on valdavalt asfalt. Mõningate jalgradade markeerimiseks on kasutatud betoonkiviplaati. Äärekivid on betoonist. Tänavakatted on enamasti lagunened ning vajavad rekonstrueerimist. Heas korras on Metsa tänava kõnnitee. Kõnniteede äärekivid on kohati väga kõrged või ära vajunud ning ei arvesta kõikjal jalgratturite, lapsevankrite ja liikumispuudega inimeste vajadusi ega pea silmas liikumismugavust. Tänavakattes on auke ning sadevete äravool ei ole paiguti tagatud. Tänavaid kujundavate elementide analüüsil selgus, et nende paigaldamine on olnud ebakorrekne ja puudulik ning nende heakord on mitterahuldav, mistõttu mõjutavad nad tänavate üldilmet negatiivselt ning jätavad viimistlematu mulje. Killustikkattega parkimisalade piiritlematus ja ebakorrapärane paiknemine on asfalteeritud õuealadel silmatorkav kõrvalekalle üldisest kujundusstiilist.

Tehniliste elementidena on sisehoovides huvitavad maamärgid pinnasega kaetud betoonist veemahutid tuletõrje veevõtu tarbeks, mis moodustavad hoovimaastikus omanäolised murukattega künkad (Foto 20). Selline võtte on näotute tehnoseadmete linnaruumi „ära kaotamiseks“ hea lahendus. Mitmetesse hoovidesse on rajatud betoonist õõnespaneelidest moodustatud platvormid, mis ühest küljes on piiratud silikaattellistest müüritisega. Seesugused platvormid on ette nähtud prügikonteinerite paigutamiseks (Foto 21).



Foto 20. Pinnasega kaetud mahutid. Allikas: autor (10.05.2015).



Foto 21. Platvorm prügikogumis konteineritele. Allikas: autor (10.05.2015).

3.3 Tehniline seisukord

Nõukogudeaegne majandussüsteem tingis hoonete kehva ehituskvaliteedi. Ehitamise käigus oli ehitustehnoloogias ja ehitusvõtete puhul mitmeid vajakajäämisi, mis kajastuvad valusalt hoonete kvaliteedis ka täna. Nõukogudeaegset ehitusmaastikku iseloomustab materjalide kehv kvaliteet ning lohakas ehituskultuur. Ehitamine industrialiseeritud meetodil oli töökultuuri arvesse võttes ehituskvaliteedi seisukohast pigem hea kui halb nähtus. Betoonpaneelide puhul oli ka tehasingimustes valminud elementide puhul kvaliteedi kõikumine suur.¹⁰⁰

Kvaliteet on hoonestuse väärtuslikkuse määramisel oluline kriteerium, sest säilitada ja kaitsta on mõtekas vaid sellist hoonet, mille restaureerimine või rekonstrueerimine investeeringuna on tasuv. Hoone tehniline seisukord võib olla parem või halvem ning remonttööde maksumus vastavalt suurem või väiksem, kuid investeeringutasuvus sõltub sellest, kas tehtavad kulud tõstavad kinnisvara väärtust proportsionaalselt. Püssi korterelamutes on korterite turuväärtus madal ning see on ka üks põhjustest, millesse elamute rekonstrueerimine seni on takerdunud.¹⁰¹

Järgnevalt on töös käsitletud põhilisi kogu kvartali elamutele tüüpilisi ehitustehnilisi probleeme ning neist tulenevaid kahjustusi. Põhjalik ehitustehniline ekspertiis iga hoone puhul eraldi oleks mahuliselt iseseisev uurimisteema ning rekonstrueerimise läbi viimisel paratamatu, seetõttu pole asjakohast meetodilist juhendit võimalik antud töös rakendada. Ehituskvaliteedi käsitlemisel on lähtutud üldistest probleemidest hoonete tehnilises seisukorras, mis kogu kvartalis kõige teravamalt esindatud. Tehnilist seisukorda käsitlevas peatükis on kasutatud Püssi linna kommunaalosakonna endise juhataja Hr Paul Alasi mälestusi, sest ajastule iseloomulikult projektdokumentatsiooni täie

¹⁰⁰ Suits, M., (2012). Restauroori pilguheit 20. sajandi ehitusmaterjalidele Eestis. - *Kui pikk on ühe maja elu? Eesti ekspositsioon XIII Rahvusvahelisel arhitektuuribiennaalil*. Tallinn: Eesti Arhitektuurikeskus, lk 43-45.

¹⁰¹ Intervjuud korterelamute esindajatega. (aprill-mai 2015). Autori intervjuu (käsikiri). Püssi.

määral usaldada ei saa, kuna ehitamise käigus püüti kulusid kokku hoida ning ratsionaliseerida ning ehitati projektist mööda.

Vundamendid ja soklid

Kõige esimesena valminud elamu aadressil Viru 4 on ehitatud vaiadele. Vaiad rammiti võimalikult sügavale maa sisse ning välja jäänud osa lõigati ära, mistõttu on hoone vundamendi tugevus selle hoone puhul kõige paremini tagatud. Vaiade peale valati betoonplaat, mille peale paigaldati Narva Ehitusmaterjalide Kombinaadi tehases valmistatud betoonelementidest karkass. Samasugust vundamendi ehitamise tehnoloogiat kasutati osaliselt ka 1976. aastal valminud pisut väiksema Viru 6 kortermaja ehitamisel. Järgnevatel aastatel valminud korterelamute ehitukulusid ratsionaliseeriti ning hoonetele ei rajatud vaivundamente. Kasvupinnas eemaldati ning kaevetööde järgselt teostati tagasitäide põlevkivi seguse paekivi kruusaga. Järgmise kihina pandi peale peen killustik, mis tihendati ning mille peale valati betoonplaat. Kolmest suurest kortermajast ühel – 1981. aastal valminud 120 korteriga elamul (Viru 10) – ilmsensid kõige suuremad vajumid ning see oli ka üheks põhjuseks, miks see otsustati lammutada. Märkimisväärsete vajumite põhjuseks, mis avalduvad pragudena hoone fassaadil ja soklil on märg, soine pinnas.¹⁰²

Kaks viiekordset 30-korteriga paneelmaja (Metsa 7, 11), mis ehitati 1980ndate teisel poolel, rajati lintvundamendile koos maa-aluste keldritega. Nende hoonete puhul vajumite probleeme ei esine. Lintvundamentidele on ehitatud ka ühiselamu tüüpi hooned Viru 1 ja Viru 3, kus hoonealused keldrid on madalad ning ei sisalda hoiuruume. Ühiselamute keldritel on hüdroisolatsioon puudulik ning keldris on vesi ning sellest tulenevalt ilmnevad I korrusel niiskuskahjustused.

Soklikorruse seinad on ehitatud betoonplokkidest. Soklil on märgata krohviga täidetud pragusid kõigil elamute puhul, välja arvatud Kooli 16 ja Metsa 7, kus sokkel on hiljuti korrastatud. Soklikorruse seintel on vähem läbivaid pragusid ka Viru 4 ja Viru 6 hoonetel. Soklikorruse seintele põhjustavad ebapiisava pikkusega sadevete läbiviigid, mille kaudu juhitakse vihmavesi katuselt soklini, kust avanevad veesülitid fassaadile. Sülitid on mõnel pool lagunened või liiga kõrgel ning sadeveed jooksevad soklikorruse seinale (LISA 2, Foto 20). Kooli 16 hoonel on sadeveed juhitud hoone vundamendist eemale vastavate rennidega (LISA 2, Foto 21).

Seinad ja vahelaed

Hoonetel on kandvad põiki- ja pikiseinad ning õõnespaneelidest vahelaed. Välispiirded on ühekihilis kergbetoonist elementidest, mis on Narva Ehitusmaterjalide Kombinaadi toodang. Narva Ehitusmaterjalide Kombinaat, mis alustas põlevkivi lenduha kasutamist betoonelementide tootmises, ehitati 1966.-1969. aastatel. Tegemist oli Euroopa suurima gaasbetoonplokkide tootva tehasega. Suurte tootmismahude juures oli tehases palju probleeme toodete kvaliteedi tagamisega,

¹⁰² Paul Alasi, (30.03.2015). Intervjuu endise kommunaalosakonna juhatajaga. Autori intervjuu (käsikiri). Püssi.

seadmete vastupidavuse ja jäätmete suure hulgaga. Toodete kvaliteedi tagamisel oli probleem tuhas, mille omadused varieerusid, kuna elektri jaam tõstis vajadusel elektritootmise katelde võimsust masuudiga, mis tekitas filtertuhha osakestele klaasifaasi ja muutis tuha poorbetooni valmistamiseks sobimatuks. Tuhas sisalduv lubi ei kustunud enne betoonstruktuuri tekkimist kõrge rõhu ja temperatuuriga ning see põhjustas autoklaavis mahupaisumist ja armeeritud paneelides pragude teket. Alles 1970. aastate lõpus viidi tootmises sisse laborikontroll.¹⁰³ Püüdis otseselt betoonelementide kvaliteedist tulenevaid deformatsioone, jäikusprobleeme ning pragusid pole märgata. Seinü lãbivad praod on põhjustatud vundamendi sobimatusest Püüsi soisele pinnasele. Fassaadidel on kõigjal krohvi- ja värviirdumine (LISA 2, Foto 22).

Korterühistute jõupingutused pragude krohviiga tãitmisel ei oma soovitud efekti, sest hoone jãtkab „mãngimist“ ning vajumite erinevuse tõttu jãik tsementkrohv pragudes üle 2 aasta ei püüsi. Deformatsioonivuuke on tãidetud mõnel pool ka montaaživahuga. Suuri probleeme pragudega on Viru 8 ja Kooli 16 korterelamutel (LISA 2, Foto 23).

Vãlispüiretesse projekteeritud kũlmasillad on mãrgata ka energiatõhususe hindamise kãigus teostatud termokaamera uuringute kãigus. Metsa 7 korterelamul on teostanud otsaseinte lisasoojustamist, mis juba tãna tagab vãiksemad kũttekulud.¹⁰⁴

Lãbikãigud

3-kordsete suurelamute (Viru 4, 6, 8, 10 ja Kooli 16) lãbivaks ühiseks jooneks on omanõolised majaalust lãbikãiku pakkuvad sissepããsud.

Iga sissekãik teenindab 6 korterit. Ainsad ehitusvea tõttu ekslikult 3 korterit teenindavad sissekãigud on Kooli tãnav 16 elamu vinklikohas, kus paneelide vale paigutuse tõttu tuli sissepããsude planeeringut muuta. Lãbikãigu kohal oleva lae, õhtlasi I korruse põrandakonstruktsiooniks on õõnespaneelid. Lãbikãigu laest on lãbi viidud torustik, mille jaoks vastava ruum on tekitatud puitkarkassiga, mis on viimisrletud puitlaudisega 22x90 mm. Laudise all paigaldati soojustuseks nõukogudeaegne mineraalvillast(klaasvattist) isolatsioon. Tuuletõket ei paigaldatud ning villa paigaldamine kõikide elamute sissepããsude lagede soojustamisel on olnud puudulik. Viru 10 lammutamise protsessi kãigus selgus, et klaasvill jãeti mõnel pool tãielikult paigaldamata või tehti seda ebapiisavas koguses.¹⁰⁵ Sellest tulenevalt on sissepããsude lagede puhul tegemist kũlmasildadega, mis tingib nende kohal paiknevates korterites suuri soojakadusid. Torustiku kehva isolatsiooni tõttu tekkis suuri probleeme ka kũlmavee torustikuga milles

¹⁰³ Trumm, U., Kangur, P., Kããn, T. (2014) Põlevkivituhha kasutamine ehitusmaterjalide tootmiseks - *Eesti betoonehituse ajalugu*. Tallinn: In Nomine

¹⁰⁴ Renate Karro, (06.05.2015). Intervjuu Metsa 7 ja Metsa 11 korterühistute esindajaga. Autori intervjuu (kãsikiri). Püüsi.

¹⁰⁵ Paul Alasi, (30.03.2015). Intervjuu endise kommunaalosakonna juhatajaga. Autori intervjuu (kãsikiri). Püüsi.

suuremate külmakraadide korral talvel vesi tihti jäätus ning seda probleemi esineb madalate külmakraadidega tänaseni.

Sissepääsud töötavad vastava tuulesuuna korral tuulekoridoridena, mis põhjustavad tuuletõmbust. Algupärased välisuksed olid rasked täispuidust ukсед, mille sulgurvedrud tugevamale tuuletõmbusele vastu ei pidanud ning mille tagajärjel ukсед tihti koos hingedega eest paiskusid ning selle vältimiseks rajati hiljem välisuste kõrvale tuulevarjuks seinad.

Aknad

Aknaavades on kahe- või üheruuduga tumedate puitraamidega aknad. Algupäraste akende ehituskvaliteet on madal. Aknaraamid valmistati puidust, mille niiskusprotsent oli ebasobivalt kõrge ning seetõttu on akende tihedus kehv. Akende vahelised puitvoodriga kaetud osad on ebapiisava soojusisolatsiooniga ning tingivad tänaseni suuri soojakadusid. Aknaraamidesse paigaldatud klaasid olid raamide jaoks mitteparajad, mistõttu avatud aknad tuulega liikudes tihti purunesid. Ebakvaliteetsete akende soojapidavus madal. Täna on korterelamutel väga paljudel korteritel originaalsed puitaknad välja vahetatud plastikakende vastu.

Katus

Kõigil kortermajade katuslaed on ehitatud analoogset konstruktsioonilahendust kasutades. Õõnespaneel on kaetud mitmes bituumen- ja ruberoidkattega. Esimesena valminud Viru 4 hoone on saanud oma I ehitusjärgus ehk kolmandiku ulatuses projekti järgi katusele ettenähtud TEP-plaat isolatsiooni. Ülejäänud hoonete ehitamisel toimus taaskord ratsionaliseerimine ning seda ei paigaldatud. Katusele pääsud ei paikne igas trepikojas, vaid igas kolmandas. Katusele projekteeritud kalded vihmavee ärajuhtimiseks on rajatud mittekvaliteetselt ning katusel on ebatasasusi, kuhu vihmavesi loikudena koguneb. Äraviigud on paigaldatud hoonesiseselt ning väljaheitetorud avanevad tänavapoolsele fassaadile.

3.4 Identiteediväärtus

Identiteet ja pärand on mõistetena käsikäes käinud juba sajandeid ning erinevaid käsitlusi on loodud, täiustatud ning edasi arendatud nii akadeemilisel kui ühiskondlikul tasandil. Juba renessansiajastu humanistid, kes asusid tegelema minevikuväärtustega, arutlesid identiteedi tähtsuse üle riigi või linna elujõulisuse tagamisel.¹⁰⁶ Kohalike elanike suhestumist oma elupaigaga ja identiteeti ning võimalusi kohaliku elanikkonna kaasamiseks miljööväärtuslikkuse uurimisse on prioriseerinud ka Lilian Hansar oma metoodika koostamisel.¹⁰⁷

¹⁰⁶ Cultural heritage and identity politics. (2011)/ed. R. During, Alterra:Silk Road Research Foundation, lk 7 [WWW]
<https://webgate.ec.europa.eu/socialinnovationeurope/sites/default/files/sites/default/files/Cultural%20Heritage%20and%20Identity%20Politics.pdf> (20.05.2015)

¹⁰⁷ Hansar. L., (2004). Miljööväärtused linnas. [Online] Rahvusraamatukogu digiarhiiv. (07.03.2015)

Rahvusvaheliste Mälestiste ja Pärändipaikade Komitee ICOMOS (International Council on Monuments and Sites) on võtnud oma eesmärgiks kindlustada ja täiendada neid väärtushinnanguid, mis kaitseks „kohavaimu“ ja kogukonna identiteeti, mis aitaks parandada elukvaliteeti. Firenze deklaratsioon püüab tekitada avalikku diskussiooni, mis võimaldaks edendada jätkusuutlikku, harmoonilist ja kultuuridevahelist arengut, seades inimkonna selle debati keskmesse. Kultuuripärand, maastik ja miljööväärtus esindavad selles käsitluses kultuurilist mitmekülgust. Maastik on terviklik pärandi osa, mis on käegakatsutav side mineviku ja tuleviku põlvkondade vahel. Miljöö on põhiline kogukonna identiteedi määraja.¹⁰⁸ „Kohavaim“ koosneb ainelistest elementidest ning neist, mis on mittemateriaalsed või tundmuslikud. Esimesed ehk käegakatsutavad on paik ise, hooned, maastik, teedevõrk ja väikevormid ning mittemateriaalsete elementidena võib loetleda mälestusi, narratiive, kirjalikke dokumente, üritusi, mälestusteenistusi, rituaale, pärandkultuuri, traditsioone, väärtusi, tekstuure, värve, lõhnasid. Mittemateriaalne „kohavaim“ on tunnustatud oluliseks pärandkultuuri rikastajaks ning mõtestajaks ning et „kohavaimu“ elemente tuleb arvesse võtta pärandikaitsmise küsimustes otsuste langetamisel, siis tuleb nende väärtuste kandjaid ehk kohalikke elanikke kaasata miljööväärtuste uurimisse.¹⁰⁹ Uurides kohalike elanike suhtumist oma elukeskkonda ning kaardistades üldiseid väärtushinnanguid, saab miljööväärtusliku keskkonna mittemateriaalseid väärtusi reflektorselt analüüsida, sest just neid elemente võtavad elanikud elukeskkonna väärtustamisel teadlikult või alateadlikult arvesse.

Kohaliku elanikkonna suhtumist oma elukeskkonda on käesoleva töö autor uurinud läbi korteriühistu esndajate intervjuueerimise. Korteriühistud on valitud algandmete kogumiseks seetõttu, et nad omavad kõige paremat ülevaadet hoonete seisukorrast, probleemistikust ning elanikkonna suhtumisest. Korteriühistud panustavad kõige enam korterelamute ja kvartali arengusse. Andmete kogumiseks koostas autor küsimustiku, millega koguti andmeid kohaliku elanikkonna nägemusest miljöö väärtustamise ja kaitsmise osas ning probleemide olemusest korterelamute elanike ja korteriühistu vaatevinklist lähtuvalt. Küsimustiku koostamisel on kasutatud Duke Initiative on Survey Methodology (Duke University) juhendmaterjali, mis on koostatud Patrick A. Milleri poolt. Eeskujuna on kasutatud Christiansburgis, Virginia osariigis,

¹⁰⁸ ICOMOS. (2014) Final Communiqué: outcomes of the 18th ICOMOS General Assembly. Firenze 2014. Lk 2. [WWW]
http://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Secretariat/2015/GA_2014_results/GA2014_Finalcommunique_EN_20150114_finalcirc.pdf (15.05.2015)

¹⁰⁹ ICOMOS. (2008). Quebec declaration on the preservation of the spirit of place. 16th General Assembly of ICOMOS, Quebec, Canada, 29 september - 4 oktoober, lk 3 [WWW]
https://www.google.ee/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=0CCYQFjAC&url=http%3A%2F%2Fwhc.unesco.org%2Fdocument%2F116778&ei=45pVVaTDLYO3UdqwgZgB&usq=AFQjCNHjwn_YXEI4Vh7n08cm0VYF31-8bw&sig2=7qrO9RNSTJRn871WDtRJwg&bvm=bv.93564037,d.d24
(15.05.2015)

Ameerika Ühendriikides läbiviidud arvamusküsitlust, mis käsitles samuti miljöövärtusliku piirkonna loomise ja reguleerimise teematikat.¹¹⁰

Kaardistati iga hoone puhul korterite hõivatust ning paluti korteriühistute esindajatel hinnata suurelamukvartali miljöövärtuslikkust ning säilitamise vajalikkust. Uuriti, millised on peamised takistused korterelamute rekonstrueerimisel. Koguti andmeid selle kohta, kui paljudes korterites on alalised elanikud, kui paljud korterid seisavad tühjana, kui paljud on väliskodanike valduses, kui paljud kuuluvad kohalikule omavalitsusele ning kui paljusid kortereid kasutatakse hooajaliselt. Püüsi kontekstis on oluliseks taustainformatsiooniks ka see, kui palju on kortermajades võlglast, sest see mõjutab otseselt korteriühistu võimalusi hoonesse investeerida. Kommunaalkulude tasumisel käsitletakse antud töös võlglastena neid korteriomanikke, kes on maksmata jätnud summas, mis ületab kahe kuu kommunaalkulude maksumust.

Identiteedi küsimusest lähtuvalt on need andmed olulised, sest iga hoone ja paiga identiteet sõltub suures osas just seal elava elanikkonna profiilist. Tihedalt asustatud ja maha jäetud paiga olemuslik atmosfäär, mida võib käsitleda ka miljööna, on iseenesestmõistetavalt kardinaalselt erinevad ning seetõttu annab vastava taustsüsteemi fikseerimise võimaluse identiteeti analüüsida. Tühjade korterite osakaal kvartalis on 14,9%. Hooajaliselt kasutatakse kvartalis 21,7% korteritest, mis jätab alaliselt hõivatud korterite osakaaluks vaid 62,9%. Vastavad näitajad kinnitavad teatavat kvaliteetivõime uurimisel ilmnevat mahajäetust. Tihti arutletakse mahajäetud ehitiste arhitektuurse väärtuslikkuse üle, kuid harvem diskuteeritakse mahajäetuse mõjust arhitektuuripärandi miljöövärtuslikkuse aspektist lähtudes. Mahajäetus mõjutab miljöövärtuslikkust, mida tajuvad nii kohalikud inimesed kui külastajad. Kvantitatiivsetest küsimuste vastustest selgus, et kvartali kõikide korterite arvestuses on võlglast 14,1%. Võlglaste osakaal ei peegelda korteriühistul saamata jäänud rahasummasid, sest need varieeruvad vastavalt sellele, kas kortermaja on lülitatud tsentraalsesse keskküttesse või mitte ning kogusummat mõjutab üksikisikute võlgade suurus ning viivise lisandumise perioodi pikkus.

Kvalitatiivsete küsimuste vastustest saab hinnata, kuivõrd kohalikud elanikud teadvustavad elukeskkonna väärtuslikkust ning säilitamisvajadust ja ehitustegvusele seatavate eritingimuste ning regulatsioonide kehtestamise vajalikkust. 5 punkti skaalal paluti hinnata erinevate tegurite mõju, väärtuslikkust ning regulatsioonide kehtestamise vajalikkust. Sealjuures 5 punkti tähistab vastustes suurt mõju, väärtuslikkust ning vajalikkust ning 1 vastavalt nende puudumist.

Kaardistamiseks seda, millised probleemid on korteriühistutel kõige teravamad ning millised on murekohad, millega tuleb igapäevaselt tegeleda, paluti vastajatel hinnata, milliseid tegureid mõjutavad elukvaliteeti kõige enam negatiivselt. Siinkohal toodi välja kõige suurema mõjuga

¹¹⁰ Historic District Citizen Questionnaire. Town of Christiansburg. [WWW] <http://christiansburg.org/DocumentCenter/Home/View/293> (17.04.2015)

teguritena toasooja kõrge hind (4,8 punkti), korterite tühjenemise probleem (4,5 punkti) ja võlglaste suur arv (4,3 punkti). Tähelepanuväärseteks mõjuriteks hinnati ka suuri soojakadusid (4,0 punkt) ja õhureostust (4,0 punkti). Pigem negatiivselt mõjutavateks teguriteks hinnati konstruktsioonide halba seisukorda ja kiiret amortiseerumist (3,5 punkti). Põhiliseks õhureostuse allikaks on suurelamukvartali nõnda nimetatud „ema“ – AS Repo Vabrikud. Kõige vähem mõjutab eluvaliteeti negatiivselt korterite ruumiplaneering, müra, turvalisuse aste ja hoovide heakord, mida peeti rahuldavaks. Kõiki uuringu tulemused on koondatud tabelisse käesoleva töö lisa (

LISA 3).

Uuringust selgus, et mitte keegi polnud teadlik Püssi suurelamukvartali kuulumisest Muinsuskaitse 20. sajandi arhitektuuri kaitsmise programmi. Programmi kohaselt on soovitatud kohalikul omavalitsusel tunnistada Püssi suurelamukvartal miljöövärtuslikus piirkonnaks ning määrata sellele vastavalt kaitsetingimused. Küsimusele, kas see pigem soodustaks või takistaks elamukvartali arengut, vastates jäid korteriühistute esindajad pigem neutraalsele seisukohale ning arvasid, et see arengut ei mõjuta. Skaalal 1-st 5-ni, kui 1 on „takistav“ ja 5 „soodustav“ oli keskmine hinnang 3,5 punkti (

LISA 3). Tulemused kinnitavad, et elanikkonna seast oleks tarvilik läbi viia teavitustöö ning tekitada vastavasisuline arutelu, mis tooks muinsuskaitsete seisukohad ka suurelamukvartali elanikele ja kohalikule omavalitusele lähemale. Diskussioon oleks vahend väärtushinnangute kujundamisel mõlema osapoole jaoks. Antud intervjuude läbiviimisel selgus autorile, et kõnealused teemad on korteriühistu esindajatele uudsed ning vastamisprotsessis osutus vastuste leidmine keerukaks just seetõttu, et väljakujunenud arusaamasid pole veel jõudnud tekkida, kuna miljöö väärtustamise küsimus pole varem üles kerkinud. See võib olla üheks selgituseks, miks hinnangute andmisel kalduti neutraalseks jääma. Kõige enam säilitamisvärtuslikuks hinnati hooneid (4,8 punkti) ja plaanstruktuuri (4,7 punkti) ning vähem väärtuslikuks ja säilitamisvajalikuks peeti tänavatestruktuuri (3,0 punkti) ning väikevorme (2,7 punkti). Üle keskmise säilitamisvärtuslik arvati olevat haljastus (3,8 punkti). (

LISA 3)

Korteriühitid peavad kõige olulisemaks kohaliku omavalitsuse toetust korterelamute rehabiliteerimisel – ühehäälselt peeti seda väga vajalikuks (5 punkti). Ehitustegevuse reguleerimise vajalikkust (4,0 punkti) ning miljöövärtuslikuks hoonestualaks tunnistamise vajalikkust (3,8 punkti) hinnati üle keskmise kõrgeks. Võrdlemisi neutraalseks jäädid hinnates regulatsioonide vajalikkust spetsiifiliste eritingimuste näol. Kõige tähtsamaks peeti eritingimusi värvitsoonidele (4,0 punkti) ning kõige jäigemaid regulatsioone oodati arhitektuurile ja värvitsoonidele kehtestatud eritingimuste puhul (3,7 punkti). Kõige vähem jäika lähenemist peeti vajalikuks ehitusmaterjalidele seatavate eritingimuste puhul (2,7 punkti). (

LISA 3) Eelpool välja toodud tulemustest lähtuvalt võib väita, et korteriühistute poolne huvi oma elukeskkonna väärtustamisel ja kaitsmisel on üle keskmise kõrge, sest väärtustamist ja ehitustegevuse reguleerimist peeti üle keskmise tähtsaks ning hooneid ning plaanistruktuuri kui oma elukeskkonna keskseid elemente peeti väga väärtuslikuks. Elanikkonna nägemust ning väärtushinnanguid tuleks edaspidiste uuringute käigus laiemalt uurida pärast temaatilise tausta selgitamist ning elanikkonna kaasamist aruteludesse. Käesolev uuring tagab aga „mandaadi“ edasiste tegevuste jaoks sellel teel.

Kooli 16 elamus on väliriikide kodanike valduses 33,4 % korteritest. Viru 6 ja Viru 8 korterelamutest, kus tsentraalne keskküte puudub, on väliskodanike valduses vastavalt 29,4% ja 38,5% korteritest. Välisriigi kodanikele kuuluvaid kortereid on kvartalis kokku 25,5 %. Keskmine näitaja hooajalisest kasutatavusest on madalam - 22,3 %. (

LISA 3)

Püssi korterelamute elanikud tunnistasid küsimustikule vastamise käigus, et elamukvartali väärtuslikkust on aidanud nende jaoks esile tuua Püssi suurelamukvartalisel korteri soetanud Venemaa kodanikud, kes linnamiljööst ja ümbruskonna loodusmaastikust väga lugu peavad. Venemaalt siia korteri ostnud inimestest on mitmed kolinud siia alaliselt, kuid suur hulk kasutab korterit hooajaliselt ning suundub siia pühadeks ning suvepuhkuseks. Püssit näevad peamiselt Venemaa metropolidest Peterburist ja Moskvast saabunud inimesed väikese ja vaikse mändide aluse linnakesena, mille muudab atraktiivseks mere ning marja-ja seenerohkete metsade lähedus. Püssi sarnased madalate kinnisvarahindadega linnad Ida-Virumaal on soositud keskklassi spetsialistide hulgas: arhitektid, juristid, insenerid, õppejõud, kelle puhul nii kinnisvara maaklerid kui kohalikud elanikud kasutavad tihti iseloomustamiseks „intelligentsed“ ja „sõbralikud“. ¹¹¹ Selline tendents soodustab Püssi kui tööstuslinna transformeerumist suvituslinnaks. Turismarendamine on tööstuse kõrvale on tõusnud uue jõulise tööstusharuna ning tegeletakse tööstuslikult ammendunud maastiku taastamisega. Püssi vahetus läheduses asub Ida-Virumaa suurim turismiobjekt - Kiviõli tuhamäe suusakeskus ja seikluspark ning Püssi külje alla endisesse Aidu põlevkivikarjääri arendatakse välja Balti- ja Põhjamaade suurimat sõudesportikeskust.

3.5 Kohaliku omavalituse seisukoht

Kohaliku omavalitsuse seisukoha uurimiseks on koostatud ankeetküsimustik, mis suures osas kaardistab samu väärtushinnanguid nagu korteriühistute esindajate intervjuueerimiseks kasutatud ankeet. Küsimustikule on vastanud majandusosakonna nõunikud. Kortereid hõivatuse küsimused on asendatud Püssi linna murekohtasid puudutavate küsimustega. Vastuses küsimusele,

¹¹¹ Sikk, R. (2014). Aseri korterid tunduvad Peterburi elanikele mereäärse muinasjutuna. – *Eesti Päevaleht*, 03. Veebruar, [WWW] <http://epl.delfi.ee/news/eesti/aseri-korterid-tunduvad-peterburi-elanikele-mereaa-se-muinasjutuna?id=67732049> (16.05.2015)

millised on kohaliku omavalitsuse põhilised murekohad seoses Püssi suurelamukvartaliga, selgus, et pärast korteriühistute loomist omavalitsusel majadega erilisi probleeme pole. Tihti kerkib esile vaid kõrgete soojahindade probleem, mille alandamiseks elanikud omavalitsuselt lahendust ootavad. Teiseks probleemistikuks on Püssi linna majade haldamisaegsed märkimisväärsed (Eesti kroonides miljonitesse ulatuvad) võlad, mida aeg-ajalt üle vaadatakse ja lootusetud võlad maha kantakse. Omavalitsuse väike tulubaas, olemasolev võlakoormus ning raskused mitme väikesearvulise õpilaste arvuga kooli ülalpidamiskulude katmisel ei võimalda kohalikul omavalitsusel rahaliselt korteriühistute tegevust toetada.

Tühjaks jäänud kortermajade lammutamist hindab kohalik omavalitsus õigeks lahenduseks, sest elanike arv väheneb pöördumatult ning „tondilosside“ teke on negatiivsem nähtus kui tühjade hoonete täielik likvideerimine.

Kõige suuremaks poliitiliseks takistuseks Püssi suurelamukvartali arengus peabki kohalik omavalitsus oma piiratud vahendeid - skaalal 1 („takistav tegur“) kuni 5 („mitte mõjutav tegur“) hinnatakse oma vahendite puudumist 1 vääriliseks. Arengut takistavateks teguriteks, mida hinnati samal skaalal 2 punkti vääriliseks, on ka teised põhjused: valitsus ei teadvusta probleemi, valitsuse või kohaliku omavalitsuse finantstoetuse puudumine, poliitilise tahte puudumine, kohaliku omavalitsuse piiratud administratiivsed vahendid, kohaliku omavalitsuse teistsugused prioriteedid, omavalitsuse arvamus, et selline arendus on erasektori valdkond. Kõige enam elukvaliteeti negatiivselt mõjutavateks teguriteks hindab kohalik omavalitsus korterite tühjenemist, suuri soojakadusid ning võlglaste suurt arvu (5 punkti). 4 punkti vääriliseks hindab kohalik omavalitsus samas kontekstis konstruktsioonide halba seisukorda ja kõrget toasooja hinda. Siit võib järeldada, elukvaliteeti kõige enam negatiivselt mõjutavate tegurite hindamisel langeb kohaliku omavalitsuse hinnang korteriühistutega kokku ning probleemide olemust mõistetakse ühtviisi.

Kohalik omavalitsus hindab Püssi suurelamukvartali miljööväertuslikkust terviklikult 5 punkti skaalal, kui 5 on „miljööväertuslik“ ja 1 „ei oma miljööväertust“ 2 punktiga. Püssi suurelamukvartali miljööväertuslikuks hoonestusalaks tunnistamist prioriteetseks ei tunnista, skaalal 1st 5ni, kui 1 on „mittevajalik“ ja 5 „väga vajalik“ hinnatakse vastava tegevuse vajalikkust 2 punktiga. Sama hinne on antud ka ehitustegevuse reguleerimise vajalikkusele. Kaitseprogrammi rakendamist (Püssi suurelamukvartalile kui miljööväertuslikule alale kaitsetingimuste seadmine ja lasteaiale, kaupluse riikliku kaitse alla võtmine) hindab kohalik omavalitsus takistavaks. Seisukoha põhjendusena on vastuses toodud välja elamute ehituskvaliteet ja elanike madal maksevõime ja soov elamute korrashoidu panustada. Väärtuslikuks hinnatakse asendiplaanilist lahendust, mida käesoleva töös on käsitletud kui plaanistruktuuri. Suures osas lähevad lahku kahe huvigrupi arvamusel lahku kohaliku omavalitsuse toetuse vajalikkusest hoonete rehabiliteerimise osas. Korteriühistute esindajad hindasid selle vajalikkust ühehäälselt 5 punktiga, kuid kohalik omavalitsus jääb hinnangute andmisel neutraalseks ning hindab vajalikkust 3 punktiga.

Eritingimuste seadmise vajalikkuse hindamisel toob kohalik omavalitsus välja eritingimuste seadmise vajalikkuse arhitektuurile ja värvitoonidele (4 punkti) ning ei hinda jäikade eritingimuste vajalikkust oluliseks mitte ühegi kriteeriumi puhul (3 punkti). (LISA 4)

3.6 Kokkuvõttev arutelu

Püssi suurelamukvartal on nii plaanstruktuurilt kui mahuliselt struktuurilt ühtlasi nii unikaalne kui tüüpiline oma ajastu näide. Püssi on aja jooksul vähe muutunud ning uusi ehitisi pole rajatud ning suuri muudatusi olemasolevate juures pole tehtud. Püssi suurelamukvartali säilimist ei ohusta mitte linnaehituslik areng, vaid vastupidi majanduslikest ja sotsiaalsetest protsessidest tingitud taandareng. Suurelamukvartal on kaotanud tänaseks juba ühe iseloomulikest vinkliga pikkadest elamutest, mis on lõhkunud planeeringu terviklikkust. Ankeetküsimustikule vastanud korteriühistut esindajatest ei leia aga keegi, et lammutamisele oleks leidunud alternatiive ning sellist lahendust peetakse õigeks (4,7 punkti) (

LISA 3). Viru 10 elanike ümberasustamine kvartali teistesse majadesse parandas nende olukorda hõivatuse osas. Teiste hoonetele sarnast tulevikku elanikud sooviksid loomulikult vältida, sest oma korteritesse on alalised elanikud palju investeerinud ning ümberasustamine tähendaks elanikele nende investeeringute kaotamist. Alalised elanikud on motiveeritud kortermaja korrastamiseks ning väärtustavad oma kodukohta säilitamiseks, kuid suur osa hooajalistest ning pärijateta eakamad inimesed vastavat initsiatiivi üles ei näita. Vähemotiveeritud elanike suur osakaal kõigis korterelamutes on ka üheks peamiseks takistuseks kortermajade rekonstrueerimisel ning vastavate investeeringute tegemisel. Laenukapitali saamisel on takistuseks kinnisvara madal hind. Paljud elanikud teadvustavad samuti, et täiendavad investeeringud oma varasse ei tõsta selle hinda proporsionaalselt ning see mõjub demotiveerivalt. Olukord, kus elanikkond väärtustab ning soovib säilitada oma elukeskkonda, kuid seda takistavad sotsiaalsed ja majanduslikud tõkked, tekitab vajaduse uuenenud pärandikaitse käsitluse järele.

Ahitektuurne ning planeeringuline väärtus avaldub ajastule iseloomulikus läänelikku arhitektuuri matkimise tulemusena kujunenud üldilmes. 1960. aastatel tihenunud suhtlus Soomega kajastus siinsete arhitektide loomingus ning Püssi alev pakkus ideaalse alusmaterjali vaimustuse kohalikuks realiseerimiseks. Võib arvata, et Püssi kujundamisel oli otseseks eeskujuks Soome elamuehituse uhkus – vabaplaneeringuline metsalinn Tapiola.¹¹² Soome arhitektuuri mõjude Eestis avaldumine oli Nõukogude Liidu kontekstis erandlik ning tihedate kultuurisidemete hoidmine teadlik Eesti omariiklusele tulevikuväljavaadete loomine – nii on seda tõlgendanud oma ettekandes „President Kekkonen ja Eesti“ president Lennart Meri.¹¹³ Püssi suurelamukvartal ei ole nende ilmingute

¹¹² Hallas-Murula, K., (2005). Soome-Eesti: sajand arhitektuuri suhteid. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuseum. Lk 140.

¹¹³ Meri, L. (2000). President Kekkonen ja Eesti. - *Vabariigi presidendi kõned 1992-2000*. [WWW] <http://vp1992-2001.president.ee/est/k6ned/K6ne.asp?ID=3618> (17.05.2015)

avaldumise unikaalnäide Eestis, kuid sellegipoolest kultuuriajaloolise pärandi kandja, mis väärrib kaitsmist. Väärtuslik on Püssi ka suurepärase massiehituse funktsionaalse ja tervikliku näitena – maapiirkonna kaotamise ja urbaniseerimise elav näide. Sajandivahetusel „soode ja metsadetaguse kolkana“ kirjeldatud rahulik aedlinn muutub vaid poole sajandiga moodsaks linlikuks asulaks. Massiehituse monotoonsuse kaitseks on arhitekt Boris Mirov ise öelnud: „Võib taunida massikultuuri, kuid ei saa hukka mõista massilist tootmist, vähemalt seni, kui see on suunatud meie tõeliste, aga mitte väljamõeldud vajaduste rahuldamisele. Kuulutada see lihtsalt kultuuriväliseks oleks kultuurivaenulik tegu.“ Tänapäevast pärandikaitse kontksti silmas pidades on tollasele „monotoonsusevastasele“ kriitikale vastuargumendina kõlanud lause lausa prohvetlik.

Käesoleava töö raames seatavad eritingimused on alusmaterjaliks edasises töös Püssi suurelamukvartali miljööväärtuslikkusega tegelemisel ning väärtuslikkuse ja selle kaitse teemadel diskuteerimisel. Kolme omavalitsuse liitumisejärgsel perioodil kehtib omavalitsuses kolm eraldi üldplaneeringut ning ehitusmäärust. Seni pole ühtset ehitusmäärust veel poliitilise tahte puudumise tõttu koostatud ega vastu võetud ning üldplaneeringu koostamise kõrged kulud on takistuseks kogu omavalitsust terviklikult hõlmava planeeringu välja töötamiseks. Siiski võib arvata, et tulevikus jõutakse ühtlustamiseni ning ka selle protsessi käigus vaadatakse üle piirkonnas kehtivad regulatsioonid, mistõttu Püssi suurelamukvartali kultuuriväärtuslikkusele tähelepanu pööramine on päevakohane. Pikaajsete kohalike elanike suhtumises on tunda patriotismi oma kodukoha suhtes, kuid tuntavad on ka väheseid teadmised Püssi suurelamukvartali kujunemisloost ning pärnadiväärtuslikkusest. Teavitustöö, millist lisaväärtust annab ka käesolev töö, aitab teadvustada elukeskkonna väärtuslikkust mitte ainult kogukondlikus kontekstis vaid üleriigiliselt ning rahvusvaheliselt. Kogukondliku enesehinnangu tõstmine aitab tõsta kohalike elanike initsiatiivi elukeskkonna aktiivseks arendamiseks ja revitalizeerimiseks. Ida-Virumaa arengukava on ühe olulise arendamise eesmärgina toonud välja just mainekujunduse, sest piirkonna kehv maine pidurdab selle arengut ning vähendab atraktiivsust investorite ja turistide silmis.¹¹⁴ Muinsuskaitse nimekirjad ja dokumendikaustad ei kaitse hooneid, nagu ei tee seda ka avaliku arvamuse kujundamine väärtuslikkuse teadvustamisel. Tänapäevane majandusgeograafia on hoopis erinev kui varem ning kinnisvaraäri asukohaloogikast lähtudes on arhitektuuri hääbumine paratamatu.¹¹⁵ Sellest loogikast lähtudes peab pärandikaitse igal juhul soodustama majanduslikku arengut, sest kui see osutub seda takistama, siis see ühelgi viisil pärandi säilimisele kaasa ei aita. Tänapäevases kontekstis on Püssi korteriühistutevesindajad kalduvad neutraalsele seisukohale jääma, kuid tendents on siiski selline, pärandikaitse ja sellega kaasnevad regulatsioonid Püssi arengut pigem soodustavad.(3,5

¹¹⁴ Ida-Virumaa arengukava 2014-2015. Ida-Viru Maavalitsus 2014. [WWW] http://axis.ivmv.ee/mv_kodulehe_failid/failid/204749/Ida-Viru%20maakonna%20arengukava%202014-2020.pdf(17.05.2015)

¹¹⁵ Ojari, T., (2012). Nõukogude arhitektuuripärandi nostalgia ja tulevik. - *Kui pikk on ühe maja elu? Eesti ekspositsioon XIII Rahvusvahelisel arhitektuuribiennaalil*. Tallinn: Eesti Arhitektuurikeskus, lk 37-41.

punkti). Kohalik omavalistus vastupidiselt kardab pärandikaitse rakendamise takistavat mõju Püssi suurelamukvartali arengule.

3.7 Eritingimused planeerimise ja ehitamise reguleerimiseks

3.7.1 Üldisloomustus

Püssi suurelamukvartalisse kuulub 7 korterelamut, 2 semi-avalikku ning 3 avalikku hoonet. Käesolevas töös kehtestatakse regulatsioonid vaid suurelamukvartali planeeringule terviklikult ning arhitektuursed eritingimused kvartalile iseloomulikele tervikliku ansambli moodustavatele elamutele. Avalike hoonetele arhitekturseid eritingimusi ei kehtestata, sest „Ida-Virumaa XX sajandi arhitektuuri inventariseerimise“ nimekirjas on need liigitatud riiklikku kaitset vajavateks objektideks ning jäävad seetõttu käesoleva töö mahust välja.¹¹⁶ Miljööväärtuslik hoonestusala on piiritletud Lisis 1 esitatud Püssi suurelamukvartali plaanil.

Püssi suurelamukvartal - hoonestatud ala, kuhu on hoonestus rajatud aastatel 1972-1991. Sinna kuuluvad hooned järnevatel aadressidel: Viru 8, Viru 6, Viru 4, Kooli 16, Kooli 16a, Viru 1, Viru 3, Metsa 11, Metsa 7, Metsa 5 (lasteaed), Kooli 14 (kauplus), Viru 2 (postkontor). Kvartalit piiravad idast Kivitee ning selle ääres paiknevad individuaalamud, lõunast Metsa tänav, läänest Kooli tänav ning põhjast Viru tänav ning Viru park.(LISA 1)

Miljööväärtuslik hoonestusala on piiritletud kvartalit ümbritsevate tänavate keskteljega. Kvartalit piiritlevad tänavad, mille vahele hoonestusala on kujundatud, on Metsa, Kivitee, Kooli ja Viru tänav. Kooli ja Viru ja Kivitee vahelist ala piirab idast Viru park, kuhu on Lüganuse valla arengukavas ette nähtud rajada sportimisvõimalustega puhkepark.¹¹⁷ Parkmets on kontaktvöönd ajaloolise aedlinna ja suurelamukvartali vahel. (LISA 1)

Säilitamisväärtus on Püssi suurelamukvartalile **iseloomulik plaani- ja mahuline struktuur - männimetsa miljöö** ning **vabaplaneering**. Hästi läbipõimunud ning **loogiliselt kulgev tänavatevõrk** seob **kvartali terviklikuks**. Tänavate ja õuealade rekonstrueerimistöödel peab siiski arvestama tänapäeval suurenenud parkimiskohtade vajadusega, sest Püssi algne planeering on taotlenud igapidist hõlbust läbipääsetavust. Suurenenud parkivate sõidukite arv hoovides on asunud seda pärssima. Arhitektuurne lahendus kordab **läbipääsetavuse printsiipi**, mistõttu hoone aluste läbikäikude säilitamine ja korrastamine on prioriteetne. Suurelamukvartalile on iseloomulik vabaplaneeringuline hoonete ja nende mahtude paigutus kvartalis, krundil ja tänavajoonel. **Hoonete paigutus jälgib maastikku** ning püüdleb sellega sulandumise poole. Neofunktsionalistlikule

¹¹⁶ Hansar, L. (2008) Ida-Virumaa XX sajandi arhitektuuri inventeerimine. – *Muinsuskaitseamet*. [WWW] <http://www.muinas.ee/files/Ida-Virumaa.pdf> (26.02.2015)

¹¹⁷ Lüganuse valla arengukava aastateks 2014-2024. (2014). – *Riigi Teataja aktiivis*, lk 15. [WWW] <https://www.riigiteataja.ee/aktiivis/4081/0201/4003/m%C3%A4%C3%A4rus%20nr%2042,%2025.09.2014%20lisa%201.pdf#> (25.05.2015)

arhitektuurikäsitlelusele on iseloomulik **valge välisviimistlus, lintaken ning sirged ja selged jooned**. Terviku loomiseks on eksperimentaalprojekti alusel valminud hoonetele hiljem lisandunud tüüplahendustena ehitatud korterelamud kujundatud analoogset välisviimistlust kasutades. Suurelamukvartalile iseloomulikku kollektiivset eluviisi kannavad tänaseni kasutuses olevad väikevormid: **laste ronismispuid, vaibakloppimiseks ja pesukuivatamiseks mõeldud teraskonstruksioonid**, mis on toodetud Nõukogude Liidus valminud tüüprojektide alusel.

Planeerimise ja ehitamise reguleerimiseks seatavad eritingimused peavad arvesse võtma erinevate huvigruppide arvamusi. **Kohalikud elanikud, kohalik omavalitsus ning muinsuskaitse spetsialistid** peavad koostöös jõudma kõiki osapooli rahuldava tulemuseni nii, et oleks tagatud ajaloolis-kultuurilise väärtusega pärandi kaitse. Kultuuripärand on seotud kohaliku kogukonna eluga ning läbinisti integreeritud ühiskondlikesse ja majanduslikesse protsessidesse ning moodustab inimeste igapäevase keskkonna. Seetõttu kõik pingutused selle keskkonna kaitsmiseks ja sotsiaalse ning majandusliku heaolu tõstmiseks peavad arvestama kultuuripärandiga, nii nende võimaluste ja potentsiaali kui ka väljakutsetega, mida pärand eneses kätkeb.¹¹⁸ Sellest tulenevalt peab pärandikaitse integreerima ühiskondlikud ning majanduslikud aspektid miljööväärtuslikkuse säilitamise programmi ning arvesse võtma ressursside olemasolu – inim-, finants- ning intellektuaalsed vahendid.

Miljööalal eritingimuste seadmisel vaadeldakse reegleid eraldi gruppides: kasutusotstarve, arhitektuur, ehitusmaterjalid ja värvitoonid. Nõuete puhul eristatakse jäigad ja vähejäigad, kuivõrd, seesugune eristus võimaldab arvesse võtta ühiskondlikke protsesse. Eraldi kategooriates käsitletakse plaanilahendust, tänavastruktuuri, hooneid, väikevorme ja haljastust. Pannakse paika nõuded ja reeglid olemasolevate hoonete korrastamiseks ja juurdeehitusteks, uuehituste rajamiseks ning olemasoleva säilitamiseks ja kaitsmiseks.

3.7.2 Üldnõuded

Planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel arvestada Muinsuskaitse seadusega, Ehitusseadusega, Planeerimisseadusega, kõigi piirkonnas kehtivate planeeringutega. „Miljööväärtuslikku hoonestusala“ kui mõistet ei ole defineeritud ei Ehitusseaduses ega Planeerimisseaduses. Vastavasisuline muudatusettepanek on esitatud uue Ehitusseadustiku välja töötamise käigus.¹¹⁹ Täna on igal kohalikul omavalitsusel õigus defineerida miljööväärtuslikkust ning vastavalt seada miljööväärtuslikul alal kehtivad ehitamisele ja planeerimisele kehtivad tingimused. „**Miljööväärtuslik hoonestusala**“ planeeringuga määratletud ala, kus on kehtestatud piirkonna

¹¹⁸ Giovanni Boccardi, G., Duvelle, C. (2013) Introducing Cultural Heritage into the Sustainable Development Agenda. – *UNESCO*, sessions 3A and 3A-a. [WWW] <http://www.unesco.org/new/fileadmin/MULTIMEDIA/HQ/CLT/images/HeritageENG.pdf> (18.05.2015)

¹¹⁹ Seletuskiri ehitusseadustiku eelnõu teise lugemise jätkamise teksti juurde. [WWW] [file:///C:/Users/Kiks/Downloads/555%20SE%20II%20lugemise%20j%C3%A4tkamine\(3\)%20SK%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Kiks/Downloads/555%20SE%20II%20lugemise%20j%C3%A4tkamine(3)%20SK%20(1).pdf)

ajaloolis-kultuurilisest eripärast ja selle säilitamise vajadustest tulenevad spetsiifilised planeeringulised ja ehituslikud regulatsioonid.”¹²⁰

Muinsuskaitseaduses on pärandi säilimise tagamisel tehtavate töödena nimetatud restaureerimine, konserveerimine ja remont. Kuivõrd, miljööväärtuslikule alale kehtivate kaitsetingimuste seadmine on kohaliku omavalitsuse pädevuses ning käesoleva töö eesmärk on esitada pärandikaitsmise põhimõtted miljööväärtuslikule alale, mis võtaksid arvesse kõigi osapoolte huvisid, siis kasutatakse Püssi korterelamu kontekstis ka rekonstrueerimise mõistet. Käesoleva töö autor põhjendab seda seisukohta töökäigus ilmneva madala ehitustehnilise kvaliteediga, mis mõjub negatiivselt kohaliku elanikkonna elukvaliteedile ning pärsib kvartali arengut (

LISA 3).

Arhitektid olid sunnitud Nõukogude Liidu kaupade ja materjalide defitsiidi olukorras toimetama kättesaadavaga ning mitmed materjalid nagu eterniit, klaasvill ja Kiviõli keemiatööstuses valminud puiduimmutusõli on võimalik tänapäeva asendada tervist mittekahjustavate materjalidega. Elukvaliteedi tõstmiseks on oluline võimalada välispiirete rekonstrueerimine soojapidavamaks ning kaasaegse ventilatsiooni ja küttesüsteemi rajamine, mida restaureerimise ja konserveerimise läbi saavutada võimalik ei ole. Seetõttu miljööväärtuslikkuse säilitamiseks ei ole Püssi suurlamukvartali kontekstis aktuaalne autentsuse tagamine ning lubatud on ka kaasaegsete materjalide kasutamine tingimusel, et säilib arhitektuurne välisilme ning paraneb elukvaliteet hoone elanike jaoks. Restauraator Maris Suits on kirjutanud restaureerimise problemaatilisusest väljaandes “Kui pikk on ühe maja elu?” ning toob välja selle, et moodsad materjalid on restaureerimise kontekstis problemaatilisemad just seetõttu, et nende kasutamisel pole pikaajalist kogemust ning nende vananemine on ettearvamatu. Restaureerimisel kerkib esile ka küsimusi materjalide konserveerimise puhul. Võttes arvesse, et materjalid on valminud masstoodanguna industriaalsel viisil arutletakse selle üle, kas nende aja- ja töömahukas konserveerimine on otstarbekas ja põhjendatud või võiks halvas seisukorras elemendid asendada kaasaegsete analoogidega.¹²¹

“**Restaureerimine** on tööde kompleks, millega tagatakse mälestise või muinsuskaitsealal paikneva ehitise autentne ajaloolis-arhitektuurse seisundi fikseerimine, eemaldades vajaduse korral väheväärtuslikke ja ilmet rikkuvaid elemente ning kihistusi ja taastades puuduvaid osi teaduslikult põhjendatud kujul, tuginedes originaaldokumentidele ning uuringutele.”

¹²⁰ “Mis on miljööväärtuslik eluasemepiirkond?” - *Säästiva Renoveerimise Infokeskus*. [WWW] <http://www.miljooala.ee/?id=1401> (26.05.2015)

¹²¹ Suits, M., (2012). Restauraatori pilguheit 20. sajandi ehitismaterjalidele Eestis. - *Kui pikk on ühe maja elu? Eesti ekspositsioon XIII Rahvusvahelisel arhitektuuribiennaalil*. Tallinn: Eesti Arhitektuurikeskus, lk 43-45.

“**Konserveerimine** on tööde kompleks, millega tõkestatakse mälestise või muinsuskaitsealal paikneva ehitise edasine hävimine, kindlustades tehniliselt selle konstruktiivseid ja dekoratiivseid elemente, jättes need muutmata ning säilitades ajaloolise kihistuse.”¹²²

“**Ehitise rekonstrueerimine** on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine.”¹²³

Eritingimuste seadmisel lähtutakse järgneva vajalikkusest:

1. Säilitada olemasolev plaani- ja mahustruktuur.
2. Säilitada olemasolev tänavatevõrk.
3. Säilitada olemasolev haljastus.
4. Säilitada Püssi suurelamukvartalile iseloomulik terviklik arhitektuurne üldilme, mille väärtuslikkus on põhjendatud käesoleva töö eelmistes peatükkides.
5. Parandada hoonete ehitustehnilist kvaliteeti ja likvideerida ehitustehnilised vead säilitades kvartalile iseloomulik algupärane üldilme ja arhitektuurne lahendus.
6. Kaasajastamisele kuuluvad kõik kvartali tehnovõrgud, millest sõltub otseselt Püssi suurelamukvartali elukvaliteet.

Üldnõuded maakasutusele tulenevalt kehtivast Püssi linna üldplaneeringust:

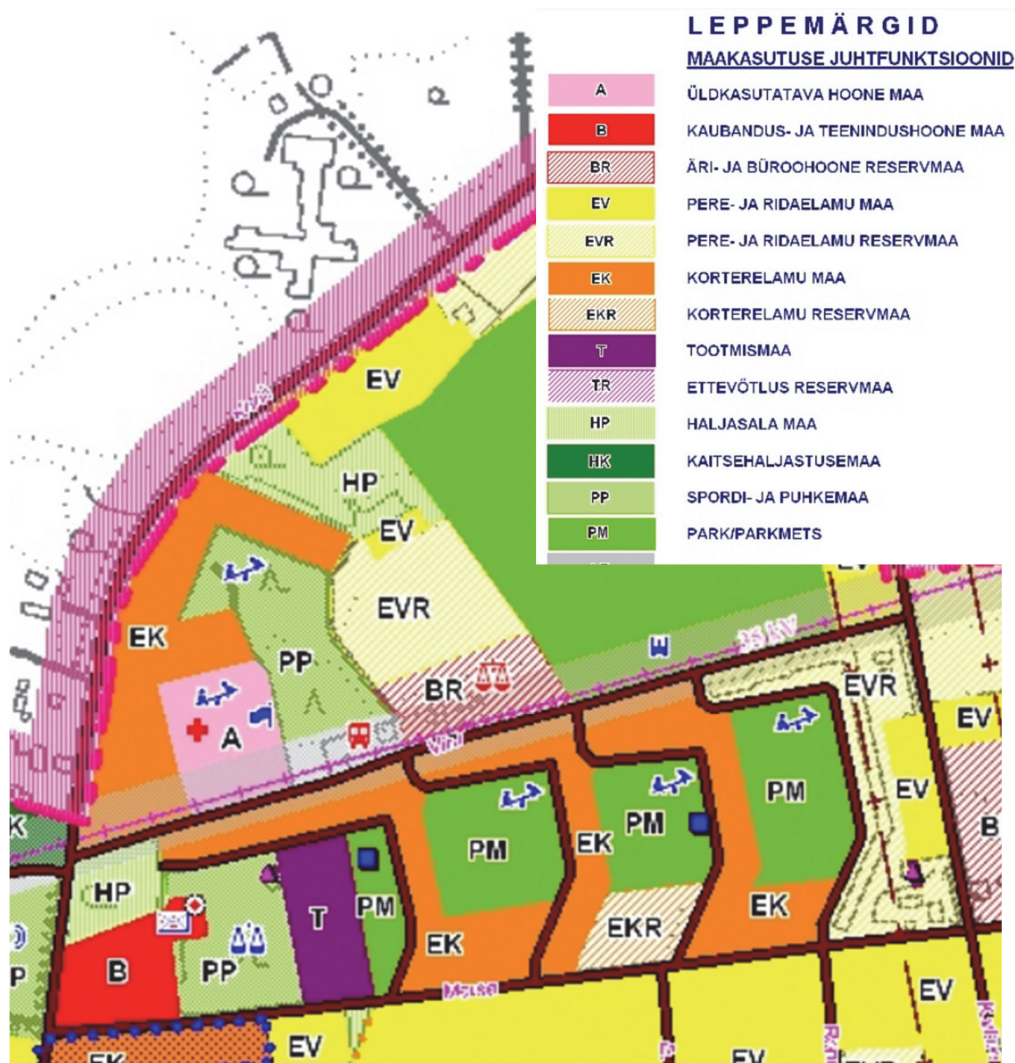
- Korterelamumaa on korterelmute ehitamiseks.
- Pere- ja ridaelamumaa on üksikelamute, kaksikelamute ja ridaelamute ehitamiseks.
- Haljasala maana käsitletakse avalikus kasutuses olevaid parke, aedu, haljakuid, mida on ette nähtud hooldada ning kuhu on lubatud ja soositud rajada teedevõrk, valgusteid ja väikevorme.
- Park/Parkmets on avalikult kasutatav haljasala, mida on ette nähtud säilitada loodusilmeliseks ning kuhu on lubatud rajada spordi – ja mänguväljaku inventari.
- Spordi- ja puhkemaana käsitletakse väiksemaid haljasalaid, kuhu on lubatud rajada spordi- ja mänguväljakuid.¹²⁴

¹²² Muinsuskaitseeadus. (2002). –*Riigi Teataja* I, 22, 153.

¹²³ Ehitusseadus. (2002). –*Riigi Teataja* I, 99, 109.

¹²⁴ Püssi linnaüldplaneeringu seletuskiri, lk 44. [WWW]

<http://www.lyganuse.ee/documents/119037/2449212/P%C3%BCssi+%C3%BCldplaneeringu+seletuskiri.pdf/f50ce6f9-84fd-4609-9e94-22c3618465e4?version=1.0>



Joonis 16. Fragment Püsi üldplaneeringu kaardist.¹²⁵

3.7.3 Planeerimise üldised põhimõtted

Plaanistruktuuri säilitamist miljöövärtuslikkuse säilitamise seisukohast peavad väga oluliseks nii korteriühistute esindajad, kohalik omavalitsus kui käesoleva töö autor. Sellest tulenevalt on enamik järgnevas peatükis esitatud põhimõtted jäika ehk kohustuslikku laadi.

Jäika ehk kohustuslikku järgimist nõudvad planeerimise põhimõtted:

1. Olemasoleva plaanistruktuuri ja tänavatevõrgu säilitamiseks tuleb jälgida väljakujunenud hoonete vabaplaneeringulist paigutusviisi ning vältida ühele joonele tänavaseina moodustamist.
2. Säilitada olemasolev tänavate struktuur ja olemasolevad kõnniteed kohandada kergliiklusteedeks.

¹²⁵ Ibid.

3. Keelatud on piirdeaedade rajamine, teede ja käiguradade tõkestamine hoonestuse või muude rajatistega, et säiliks kvartalile iseloomulik terviklik ligipääsetavus.
4. Säilitada, korrastada ja vajadusel uuendada jalgrajad, et säiliks kvartali jalakäija-sõbralikkus.
5. Olemasolevad tänavad tuleb korrastada ja kaasajastada – rajada sadevete äravool, kergliiklusteedele kohased madaldatud äärekivid ja reguleerida jalakäijate ning jalgratturite liiklus.
6. Liikluskorralduses lähtuda kaasaegsete liikluskorraldusvahendite võimalustest maksimaalse ohutuse tagamiseks.
7. Säilitada hoovisiseste sõiduteedega Viru ja Metsa tänava seotus ning vältida hoovisiseste teede tupikuteks muutmist.
8. Parkimisprobleemide lahendamiseks on lubatud õueala teedega piirnevalt rajada haljasaladele parkimistaskuid, mille rajamisel on jälgitud kvartalile omast kujundust ning kooskõlastada tegevus kohaliku omavalitsusega. Hoovialadel ette näha süsteemne parkimiskord.
9. Kõrghaljastuse likvideerimine hoonestuse rajamise eesmärgil ei ole lubatud mujal, kui täna üldplaneeringus ette nähtud elumumaal, kus tuleb krundil säilitada 80% olemasolevast väärtuslikust kõrghaljastusest.

Vähejäika ehk soovituslikku järgimist nõudvad planeerimise põhimõtted:

1. Olemasolevate tänavate ja jalgradade korrastamisel on lubatud pinnakatete ja tänavakivide eemaldamine ja kaasaegsete analoogidega asendamine eeldusel, et kaasaegne tehnoloogia tagab tänavate ja jalgradade lihtsama hoolduse, suurema kasutusmugavuse ja pikaajalise säilimise.
2. Olemasolevate betoonkiviplaatide ja äärekivide kasutamist soosida juhul, kui nende seisukord võimaldab neid otstarbekalt taaskasutada ning see tagab keskkonnasäästlikkuse.
3. Miljööväärtuslikku parkmetsa elustamiseks on soovitatav planeerida aladele vaba-aja veetmise võimalusi ja spordirajatisi.

3.7.4 Olemasolevate hoonete remontimine ja neile juurdeehitiste rajamine

Olemasolevate hoonete säilitamist miljööväärtuslikkuse säilitamise seisukohast peavad korteriühistute esindajad kõige olulisemaks. Kõrgelt väärtuslikuks arhitektuuriajalooliseks pärandiks tunnistab hoonestuse ka käesoleva töö autor. Kohalik omavalitsus on hoonete säilitamisväärtuse hindamisel neutraalsel seisukohal, põhjendades seda hoonete madala ehituskvaliteediga. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on ette nähtud korterelamute vastavalt

võimalustele muuta kvaliteetsemaks, et siduda hoonete kvaliteeti selle ümbruse kvaliteediga.¹²⁶ Kasutusotstarbe muutmise reguleerimise vajalikkust ei hinda kõrgeks ei korteriühistute esindajad ega kohalik omavalitsus. Käesoleva töö autor nõustub nende seisukohtadega, sest kasutusotstarbe muutmist tuleb lubada kõigil juhtudel, kui see elustab kasutuseta jäänud hooneid ja võimaldab neid uuesti kasutusele võtta ning uus funktsioon ei too kaasa miljöökahjustamist ja negatiivseid keskkonnamõjusid.

Jäika ehk kohustuslikku järgimist nõudvad hoonete remontimise ja juurdeehitiste rajamise põhimõtted:

1. Hoonete rekonstrueerimisel ja juurdeehitiste rajamisel tuleb maksimaalselt säilitada algupärast üldilmet, struktuuri ja korruselisust.
2. Juurdeehitiste rajamine eksperimentaalprojekti järgi valminud Viru 4, Viru 6, Viru 8 ja Kooli 16 hoonetele pole lubatud, kuivõrd need on unikaalnäited Eestis. Tüüpprojekti järgi valminud hoonetele juurdeehitiste rajamisel jälgida, et oleks tagatud kvartalile iseloomulik plaanistruktuur ja tänavatevõrk ning kõigitine terviklik ligipääsetavus.
3. Jalakäijasõbralikkuse tagamiseks säilitada hoonete alused läbikäigud algupärase lahendusena, lubatud säilitada või taastada hiljem lisatud tuulevarjud, mille kujundus ühtlustada kogu kvartalis.
4. Säilitada tuleb kogu kvartalile terviklikku ilmet andvate detailide neofunktsionalistlik arhitektuurne lahendus:
 - a. Akende kuju, värv ja ruudujaotus ning paigutus fassaadil.
 - b. Lintakna motiiv ja ja akenderivi taguse seinapinna taandatus ning veeplekid.
 - c. Katusekuju
 - d. Värvitoonina elamute puhul valge välisviimistlus seinapindadel ning sama tooni hall sokliosas.
 - e. Fassaadi puitlaudise vertikaalsus ning tumedaks toonitus, läbikäikudes soklikorrusega sobiv halli toon.
 - f. Läbikäikude lahendus
 - g. Rõdupiirete ja varikatuste algupärane lahendus.

Vähejäika ehk soovituslikku järgimist nõudvad hoonete remontimise ja juurdeehitiste rajamise põhimõtted:

1. Hoone rekonstrueerimise käigus on soovitatav kasutada kvaliteetseid puitaknaid ning kasutada loodussõbralikke materjale, mis sobivad metsalinna miljöösse. Analoogsete kaasaegsete materjalide kasutamine on põhjendatud energia kokkuhoiu saavutamise

¹²⁶ Püssi linnaüldplaneeringu seletuskiri, lk 44. [WWW]
<http://www.lyganuse.ee/documents/119037/2449212/P%C3%BCssi+%C3%BCldplaneeringu+seletuskiri.pdf/f50ce6f9-84fd-4609-9e94-22c3618465e4?version=1.0>

eesmärgil, tingimusel, et säilib algupärane välisilme. Looduslikke materjale imiteerivate kunstmaterjalide kasutamine ei ole soovitatav.

2. Kuigi kaasajastatud välisuste- ja akende varieerumine on tänastes kvartali oludes protsess, mida tagasi pöörata pole võimalik, on siiski soovitatav tulevikku vaadates kõigil korteriühistute konsensusena valida ülalloodud põhimõtteid arvesse võttes kõiki kriteeriume rahuldavad uste ja akende tüübid, mis aitaks edasist protsessi juhtida ühtlustamise poole kogu kvartalis terviklikult.
3. Avatud rõdude sulgemisel soovitatav kasutada raamistuseta matti klaasi, mis võimalikult vähe fassaadi üldilmet muudaks.

3.7.5 Uute hoonete rajamise põhimõtted

1. Uute hoonete rajamisel jälgida loodusesse ja maastikku sulandumise põhimõtet.
2. Uushoonestus on lubatud ehitada üldplaneeringus ette nähtud reservmaadele, kus vastavalt planeeringule tuleb säilitada metsasel alal kõrghaljastus vähemalt 60% ulatuses ning Metsa ja Alajaama tee vahelisele alal, kuhu oli kavandatud 1982. aastal suurelamukvartali laienemine (II ehitusjärg) on üldplaneeringuga kehtestatud erandkorras väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise ulatuseks määratud 80%.¹²⁷
3. Uute hoonete rajamisel käesolevas töös määratletud miljööväärtuslikule hoonestusalale olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimine lubatud ei ole.
4. Uute hoonete rajamisel tuleb jälgida väljakujunenud vabaplaneeringule omast planeerimisviisi ning vältida range tänavajoone tekkimist.
5. Uute hoonete projekteerimisel on soovitatav vältida ajaloolisi kujundusvõtteid ja traditsionalismi.

3.7.6 Haljastus ja väikevormid

Säilitamisväärtuslikkuse edetabelis on haljastust hinnanud korteriühistute esindaja tähtsuselt kolmandaks. Kohalik omavalitsus tunnistab haljastuse Püssi suurelamukvartalis samuti säilitamisväärtuslikuks. Käesoleva töö autor tuginedes plaanstruktuuri ja mahulisestruktuuri analüüsile peab kvartalile iseloomulikkude haljastust üheks olulisimaks miljööd kujundatest elementidest. Väikevorme hindavad kõik osapooled teistest kriteeriumitest väheväärtuslikeks.

Jäika ehk kohustuslikku järgimist nõudvad põhimõtted:

1. Säilitada parkmetsa alad ja täies mahus kõrghaljastus hoonete vahelistes siseõuedes.
2. Rajada parkimise süsteemsema korrastuse tagamiseks haljasalade arvelt parkimiskohti. Parkimiskohtade rajamine peab tagama kõrghaljastuse säilitamise.

¹²⁷ Püssi linnaüldplaneeringu seletuskiri, lk 45. [WWW] <http://www.lyganuse.ee/documents/119037/2449212/P%C3%BCssi+%C3%BCldplaneeringu+seletuskiri.pdf/f50ce6f9-84fd-4609-9e94-22c3618465e4?version=1.0>

3. Säilitada ja korrapäraselt hooldada olemasolevaid hoovirajatisi: mänguväljakuid, puhkealaid, pesukuivatuspuid, et oleks tagatud nende heakord ning ohtus. Lubatud on rajada täiendavalt kaasaegset inventari, et hoida metsaparki aktiivses kasutuses ja eksponeerida metsamiljöö atraktiivsust vaba aja veetmiseks ja puhkamiseks.
4. Säilitada muruväljakute ja asfalteede orgaaniline paiknemine, mis järgib hoonetealuste läbikäikude paigutust.
5. Rekonstrueerida lagunenuid tänavate pinnakate ja rajada sadevee kanalisatsioon, et vältida ulatuslikku sadevete kogunemist vihmaperioodil.

Vähejäika ehk soovituslikku järgimist nõudvad haljastuse ja väikevormide säilitamise ja rajamise põhimõtted:

1. Paigalda parkimise efektiivseks ja korrastatud viisil toimimiseks vastavad liikluskorraldusvahendid.
2. Lubatud on täiendava haljastuslike väikevormide ja aedade rajamine haljasaladele, tingimusel, et nende kujunduspõhimõtted jälgivad vabaplaneeringu printsiipe ja sobivad parkmetsa miljöösse.

4 KOKKUVÕTE

Püssi suurelamukvartal on Muinsuskaitseameti poolt läbi viidud XX sajandi arhitektuuri inventariseerimise käigus tunnistatud miljööväärtuslikuks. Püssi linn tervikuna on kvartali valmimise järgselt kogenud mitmeid raskusi, mille on kaasa toonud ühe ajastu lõpp ja teise algus. Nõukogude Liidu lagunemine ja Eesti Vabariigi süünd on Püssile kaasa toonud nii sotsiaalseid kui majanduslikke probleeme. Rahvaarvu vähenemine ja suutmatus soojamajandust efektiivselt korraldada on viinud Püssi linna pankrotti, millest on tänaseks üle saadud pretsedentitu riikliku saneerimiskava rakendamisega ning haldusreformi järgselt on Püssist saanud vallasine linn.

Sotsialistlikust ühiskonnakorraldusest kapitalistlikku astumine on Püssis kulgenud vaevaliselt, sest tegemist on ühe suure tehasega väikelinnaga. Linn on oma arengus sõltuv ja otseselt mõjutatud ettevõtte käekäigust. Suurelamukvartalis, mis ehitati sama tehase tööliste ning mille tekkimine ja areng sõltus kõige otsesemalt puitplaatide tehastest, avaldub probleemide teravus kõige kontrastsemalt. Töökohtade nappus ja madalad palgad soodustavad rahvastiku väljarännet, mis tingib korterite tühjenemine alalistest elanikest. Piirkonnale iseloomulik kinnisvara olematu väärtus tingib olukorra, kus investeringud hoonete ja kvartali korrastamiseks ei ole tasuvad. Hoonete ja soojatrasside suured soojakaod, mida vastavate investeringutega saaks likvideerida, kergitavad toasooja hinna kõrgele, mis veelgi inimeste lahkumist soodustab. Toasooja kõrge hind soodustab madalalpalgalise elanikkonna seas makseraskuste tekkimist ning korterite madal turuväärtus ei võimalda ka korterit turul realiseerida, mille tagajärjeks on võlglaste arv suur. Võlglaste suur arv pärsib korteriühistute võimekust investeerida elamute korrastamisesse.

Probleemiderägastikus suurpaneelilamute kvartali arengu taaskäivitamiseks ja revitaliseerimiseks lahenduste leidmisel jäävad hätta nii kohalik omavalitsus kui korteriühistud ise. Korteriühistute esindajad tõdevad, et peamine probleem, mis seni on takistanud korterelamute rekonstrueerimist on elanike initsiatiivi puudus, mis on tingitud osalt sellest, et sotsialistliku ühiskonnakorralduselt üleminekul on säilinud mentaliteet, mis ei soodusta omanike omavastutuse teadvustamist. Iga koha areng sõltub kõige enam seal elavate inimeste enda initsiatiivist oma kodukohta edendada.

Käesoleva töö eesmärgina on sõnastatud baasmaterjali loomine kohalikule omavalitsusele miljööväärtusliku hoonestusala kaitsetingimuste seadmiseks. Käesoleva töö autor analüüsib Püssi suurelamu kvartali väärtuslikkust ning annab soovitusel kaitsetingimuste seadmiseks. Lisandväärtusena aitab töö harida kohalikku elanikkonda ja selgitada piirkonna kultuuri-ajaloolist väärtust, mis algataks selleteemalise laiemat üldsust kaasava diskussiooni. Initsiatiiv elukeskkonna arendamisel saab tekkida vaid siis, kui elanikkond oma eluruumi väärtustab. Käesolevas töös on põhjalikult uuritud ja analüüsitud Püssi suurelamukvartali planeeringulist ja arhitektuurset väärtust kultuuri-ajaloolise pärandväärtuse aspektist lähtudes.

Miljööväärtuslikkuse uurimisel on kasutatud Lilian Hansare metoodikat ning lähtutud on Muinsuskaitseameti 20. sajandi arhitektuuri kaitmise programmi kriteeriumitest. Ühe kriteeriumina on esile toodud elujõulisus, mis sõltub kõige enam sellest, kas hoone leiab kasutust või mitte. Käesoleva töö raames on vastavalt Hansare metoodikale pandud rõhku kohaliku elanikkonna nägemuse välja selgitamisele, et uurida, mida ja mil määral väärtustavad oma elukeskkonna juures elanikud ise. Tulemustest selgub, et korteriühitutel ning kohalikul omavalitsusel puudus teadlikkus Püssi suurelamukvartali kuuluvusest 20. sajandi arhitektuuri kaitsmise programmi nimekirja, kuid ankeetküsimustikule vastates teemaga tutvudes hinnati miljööväärtuslikkust kõrgelt. 5 punkti skaalal paluti hinnata ka miljööväärtuslikkust ning ehitus- ja planeerimistegevuse reguleerimise vajalikkust ning kaardistati korterelamute hõivatust.

Väärtuslikkuse analüüs selgitab, millist kultuuri-ajaloolist väärtust Püssi suurelamukvartal eneses kätkeb. Käesoleva töö tulemusena valmis plaanstruktuuri ja mahulise struktuuri, identiteediväärtuse ja üldise tehnilise seisukorra analüüs ning arutelu, mille alusel on koostatud eritingimused, milles on püütud arvesse võtta kõiki huvigruppe ning püütud tagada miljööväärtuslikkuse tagamine sellisel viisil, et see ei takistaks elujõulisuse säilimist ehk ei soodustaks Püssi suurelamukvartali probleemide süvenemist ning selle tagajärjel hoonete veelgi mastaapsemat kasutuseta jäämist. Lisaks sellele, et mahajäetus pärsib pärandi elujõulisust on see ka väga suure mõjuga miljööväärtuslikkusele, sest viimast ei taga ainult materiaalsed objektid, vaid ka mittemateriaalne “kohavaim”, mida kannavad seal elavad inimesed. Kui paik on mahajäetud, siis lahkub sealt koos inimestega ka “kohavaim” ning kaob suur osa miljööväärtuslikkusest ja atraktiivsusest.

Uurimistöö käigus selgus, et suur osa korteritest on hõivatud hooajaliselt ning peamiselt Vene Föderatsiooni kodanike poolt. Venemaa suurlinnadest saabunud inimesed väärtustavad Püssi suurelamukvartalile iseloomulikku vaikset männimetsa miljööd, mere lähedust, ümberkaudset loodust ja vaba aja veetmise võimalusi. Hooajaline elanikkond ei kajastu Statistikaameti Püssi rahvaarvu kajastavates andmetes, kuid 25,5% suurune välismaalaste osakaal kvartali korteriomanike hulgas mõjutab suurel määral Püssi suurelamukvartali igapäevaelu ja arengut. Välismaalaste poolt miljöö väärtustamine aitab ka kohalikel elanikel näha oma elukeskkonda kõrvaltvaataja silmade läbi. Püssi lähiümbruse tööstusmaastikku on asunud ümber kujundama ning turismitööstusele ümber orienteeruma. Selline tendents annab Püssi arengule tulevikuväljavaate kujuneda tööstuslinnast kuurolinnaks, millisel juhul miljööväärtuslikkuse säilitamine muutub aktuaalseks. Ida-Virumaa kui piirkond on teadvustanud, et arengut pärssivaks teguriks on kehv maine ning mainekujundus ning väärtuslikkuse teadvustamine, kaitse ja selgitamine on oluline tegevus, et muuta piirkonda atraktiivsemaks investorite ja turistide silmis.

Miljööväärtuslikkuse kaitsmise võimalikkus sõltub väga suures osas ühiskondlikke ja majanduslike aspekitidest ning selle vajalikkus sellest, kas see soodustab või takistab piirkonna

arengut. Väärtuslikkuse säilitamise programmi koostamisel on püütud arvesse võtta olemasolevaid ressursse ning reguleerida nii palju kui vajalik ning nii vähe kui võimalik, et mitte takistada linna arengut, millest sõltub kõige enam pärandi elujõulisus. 20. sajandi II poole arhitektuurile ning omaaegsele ideoloogilisele industriaalsele ehitustehnoloogiale on iseloomulik kehv ehituskvaliteet. Ehituskvaliteedi tõstmiseks tuleb Püssi suurelamukvartali kontekstis hoiduda rangest restaureerimise ja konserveerimise käsitlusest ning rõhutada kaasaegsete materjalidega rekonstrueerimise vajalikkust. Rekonstrueerimise käigus tuleb säilitada algupärane miljööd loov planeering ja arhitektuurne üldilme. Püssi suurelamukvartali korrastamisel tuleb lähtuda algupärastest arhitektide ideedest, mida käesolevas töös on põhjalikult kirjeldatud. Rekonstrueerimise ja kaasajastamisega on võimalik tõsta Püssi suurelamukvartali elanike elukvaliteeti ning piirkonna atraktiivsust.

KASUTATUD KIRJANDUS JA ALLIKAD

Arhiivi allikad

1. Komplekssed teaduslikud uuringud. Kohtla-Järve rajoon. Püssi mõisa ajalooline ülevaade.(1988). – Rahvusarhiiv. ERA.T.-76.1.12508. Tallinn, lk 6-8
2. Püssi 3-kordsete elamute kvartal. (1971). – Rahvusarhiiv. ERA.V-127.1.178. Tallinn.
3. Püssi linna arhiivis säilitatav toimik “Kooli 16A” projektijoonistega.
4. Püssi linna arhiivis säilitatav toimik “Metsa 7” projektijoonistega.
5. Püssi linna arhiivis säilitatav toimik “Viru 3” projektijoonistega.

Kirjandus

6. Narbekov, L., (2006) Kui raudtee kord Eestimaale tuli. Jõhvi: Trükis. Lk. 143.
7. Tooming, O., Tooming, P., (1993). Maantee kutsub . Jõhvi:Ida-Viru Maavalitus. Lk. 223.
8. 100 sammu läbi 20. sajandi Eesti arhitektuuri. (2013). L. Hansar., toimetaja L. Välja., Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum. Lk 215.
9. Karukäpp, T., (1988). Püssi-minu kodualev: koduloo-uurimus. Lüganuse Keskkooli koduloomuuseum, Lüganuse.
10. Jaanson, J.,(1992). Püssi minu vanaisa mälestustes: koduloo-uurimustöö. Lüganuse Keskkooli koduloomuuseum, Lüganuse.
11. Rassmann, K. (1988). Püssi – minu kodualev: koduloo-uurimus. Lüganuse Keskkooli koduloomuuseum, Lüganuse.
12. Ehitusseadus. (2002). –Riigi Teataja I, 99, 109.
13. Hallas-Murula, K., (2005)., Soome-Eesti: sajand arhitektuurisuhteid, Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum. Lk. 243.
14. Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded. (2004). –Riigi Teataja I, 75, 525.
15. Karu, M., (2009). Arhitekt Boris Mirov 1929-1996. Tallinn: Eesti arhitektuurimuuseum. Lk. 63.
16. Kodres, K, Kalm, M., (1993). Valged majad on midag muud. - Teisiti: funktsionalism ja neofunktsionalism Eesti Arhitektuuris. = Toisin: funktsionalismi ja neofunktsionalismi Viron arkkitehtuurissa. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum. Lk. 64.

17. EKSS 2009 sub miljö. Lk. 743.
18. Suits, M., (2012). Restauraatori pilguheit 20. sajandi ehitusmaterjalidele Eestis. - Kui pikk on ühe maja elu? Eesti ekspositsioon XIII Rahvusvahelisel arhitektuuribiennaalil. Tallinn: Eesti Arhitektuurikeskus. Lk. 240.
19. Trumm, U., Kangur, P., Kään, T. (2014) Põlevkivituha kasutamine ehitusmaterjalide tootmiseks - Eesti betoonehituse ajalugu. Tallinn: In Nomine. Lk. 352.
20. Ojari, T., (2012). Nõukogude arhitektuuripärandi nostalgia ja tulevik. - Kui pikk on ühe maja elu? Eesti ekspositsioon XIII Rahvusvahelisel arhitektuuribiennaalil. Tallinn: Eesti Arhitektuurikeskus. Lk. 240.
21. Muinsuskaitseeadus. (2002). –Riigi Teataja I, 22, 153.
22. Ehitusseadus. (2002). –Riigi Teataja I, 99, 109.

Perioodika

23. Täheväli Stroh, L. (2009). Muinsuskaitse või võitlus tuuleveskitega.- Sirp.(11),lk 14 [Online] Rahvusraamatukogu digitaalarhiiv (29.04.2015)
24. Jänes, L., Talk, T. (2015) Arhitektuuri lähipärand/Lähisajandi arhitektuuripärand. – Sirp. (1) lk 34-35 [Online] Rahvusraamatukogu digiarhiiv. (29.04.2015)
25. Mirov, B. (1981). Massilisest elamuehitusest. - Ehituskunst (1), Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia arhitektuuriteaduskond, lk 28-30.
26. Kangur, K., Saar, J. (2012). Turnikad ehk metallist seadeldised vaipade puhastamiseks. - Urbanistide uudiskiri. Postsotsialistliku linna eri. (10). Lk 18-19

Internetiallikad

27. UN-Habitat. (2015). Experts from Eastern Europe discuss preparations for Habitat III. [WWW] <http://unhabitat.org/experts-from-eastern-europe-discuss-preparations-for-habitat-iii/> (30.03.2015)
28. Hansar, L. (2008) Ida-Virumaa XX sajandi arhitektuuri inventeerimine. – Muinsuskaitseamet. [WWW] <http://www.muinas.ee/files/Ida-Virumaa.pdf> (26.02.2015)
29. Statistikaamet [WWW] <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=Rv0291&ti=RAHVVAARV%2C+PINDALA+JA+ASUSTUSTIHEDUS+HALDUS%DCKSUSE+V%D5I+ASUSTUS%DCKSUSE+LIIGI+J%C4RGI%2C+1%2E+JAANUAR&path=../Database/Rahvastik/01Rahvast>

- ikunaitajad_ja_koosseis/04Rahvaarv_ja_rahvastiku_koosseis/&lang=2
(23.05.2015)
30. Hansar, L., (2004) Miljööväärtused linnas, lk 7. [Online] Rahvusraamatukogu digiarhiiv. (07.03.2015)
 31. Eesti XX sajandi arhitektuuri kaitsmise programm.. (2007) L. Hansar, L. Välja, M. Kalm, T. Ojari, L. Põdra, A. Randla, E. Lankots, Muinsuskaitseamet. [WWW] <http://www.muinas.ee/muinsuskaitsetegevus/projektid/arhitektuuri-inventeerimine> (26.02.2015)
 32. Püssi linna arengukava aastateks 2003-2018. (2003) – Lüganuse vald, lk 7 [WWW] <http://www.lyganuse.ee/documents/119048/1789628/Arengukava+2003-2015+Muudetud+31.01.2008+ja+29.02.2012.doc/c5beb666-5c0d-453c-8d6a-7b1959d848a2> (02.04.2015)
 33. Maa-ameti kaardiserver. Ehitisregister. [WWW] http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app_id=UU82&user_id=at&punkt=673130,6584129&zoom=1210.74461538787&setlegend=SHYBR_ALUS01=0,SHYBR_ALUS08_82=1&LANG=1 (31.03.2015)
<https://www.ehr.ee/app/otsing?5&advanced=true> (19.05.2005)
 34. Hoonete rajamisaastad pärinevad Ehitisregistrist. [WWW] <https://www.ehr.ee/app/esileht?0> (02.04.2015)
 35. AS Viisnurk omandas Püssis asuva kiudplaadivabriku (2011) Börsiteated. Skano Group. [WWW] <http://www.skano.com/et/uudised/borsiteated/2011/90-as-viisnurk-omandas-puessis-asuva-kiudplaadivabriku> (23.05.2015)
 36. Lüganuse valla, Maidla valla ja Püssi linna ühinemisleping. (2013). Lüganuse vald. [WWW] <http://www.lyganuse.ee/documents/119048/1789628/L%C3%BCganuse+Maidla+P%C3%BCssi+%C3%BChinemisleping.pdf/29678e4f-e1e2-4d0e-a133-490ff00a91cd> (06.04.2015)
 37. Statistikaamet [WWW] http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RV0282&ti=RAHVASTIK+SOO%2C+VANUSER%DCHMA+JA+HALDUS%DCKSUSE+V%D5I+ASUSTUS%DCKSUSE+LIIGI+J%C4RGI%2C+1%2E+JAANUAR&path=../Database/Rahvastik/01Rahvastiku+naitajad_ja_koosseis/04Rahvaarv_ja_rahvastiku_koosseis/&lang=2 (23.05.2015)

38. Püssi majajäänused veetakse minema. - Põhjarannik, 6. detsember. 2014. [WWW]
<http://www.digar.ee/ajalehed/dea?a=d&d=pohjarannik20141206.2.4.3&e=-----et-10--1--txt-txIN%7CtxTI%7CtxAU%7CtxTA-----> (20.03.2015)
39. Riik eraldas Püssi linnale 9,6 miljonit kroon. - Äripäev, 19.jaanuar. 2005. [WWW]
http://www.aripaev.ee/mod/emb/pressiteade/index.html?ID=131203&leht_id=2980
 (20.03.2015)
40. Püssi uus katlamaja kerkib oktoobriks. - Põhjarannik, 4.aprill.2006. [WWW]
<http://www.pohjarannik.ee/modules.php?name=News&file=print&sid=2580>
 (20.03.2015)
41. Romanovitš, G., Uuring tunnistas Püssi kaugkütte süsteemi perspektiivituks – Põhjarannik, 27. september 2014. [WWW] <http://dea.digar.ee/cgi-bin/dea?a=d&d=pohjarannik20140927.2.6.4#> (21.03.2015)
42. Maa-amet: Kinnisvara hinnastatistika päringud.[WWW]
<http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/Start.aspx> (29.03.2015)
43. Leitmaa, D., Ida-Virumaal ostavad maju ja kortereid kokku venemaa kodanikud – Eesti Päevaleht, 03. jaanuar 2013. [WWW] <http://epl.delfi.ee/news/eesti/ida-virumaal-ostavad-maju-ja-kortereid-kokku-venemaa-kodanikud?id=65480770>
 (17.05.2015)
44. Managing World Cultural Heritage. (2013). - United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization, lk 1. [WWW]
<http://whc.unesco.org/en/managing-cultural-world-heritage/> (07.04.2015)
45. ICOMOS. (2011). Heritage, Driver of Development: 17th General Assembly and Scientific Symposium, Paris, Prantsusmaa, 27. november – 2. detsember 2011 – Paris Declaration, lk 4. [WWW]
http://www.international.icomos.org/Paris2011/GA2011_Declaration_de_Paris_EN_20120109.pdf (20.05.2015)
46. Szmygin, B., (2012). Protection of modern architecture-contemporary theory and practice, lk 164. http://www.gdynia.pl/g2/2012_11/60542_fileot.pdf (21.03.2015)
47. Ojari, T. (2004)., Elamispind. Modernistlik elamuehitusideoloogia ja Mustamäe. - Kunstiteaduslikke uurimusi. (2) lk 64 [WWW]
http://ktu.artun.ee/articles/2004_2/ojari_042-070.pdf (19.05.2015)
48. Coffin, A. D.,(1989) The Impact of Historic Districts on Residential Property Values.- Eastern Economic Journal, 15(3), lk 221

49. Püssi linnaüldplaneeringu seletuskiri, lk 18. [WWW]
<http://www.lyganuse.ee/documents/119037/2449212/P%C3%BCssi+%C3%BCldplaneeringu+seletuskiri.pdf/f50ce6f9-84fd-4609-9e94-22c3618465e4?version=1.0>
50. Lüganuse valla arengukava aastateks 2014-2024. (2014). – Riigi Teataja aktivilisa., lk 15. [WWW]
<https://www.riigiteataja.ee/aktivilisa/4081/0201/4003/m%C3%A4%C3%A4rus%20nr%2042,%2025.09.2014%20lisa%201.pdf#> (25.05.2015)
51. Kalm, M. (2006). Saunapidu suvilas. – Kirikiri.[E-ajakiri]
http://www.kirikiri.ee/article.php?id_article=299 (03.05.2015)
52. Käesoleva töö autori joonis Maa-ameti Geoportaali aerofoto ja Püssi linna arhiivi toimik „Viru 10“ projektdokumentatsiooni põhjal. [WWW]
http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app_id=UU82&user_id=at&punkt=673130,6584129&zoom=878.179851556313&LANG=1 (25.05.2015)
53. Randlaid, S. (2013). Abilinnapea: korteriühistud peaksid ise ohtlikest pesupuudest teatama [WWW] <http://uudised.err.ee/v/eesti/c3770f7d-41ed-4ecd-ad8b-6127a78ef082> (11.05.2015)
54. Cultural heritage and identity politics. (2011)/ed. R. During, Alterra:Silk Road Research Foundation, lk 7 [WWW]
<https://webgate.ec.europa.eu/socialinnovationeurope/sites/default/files/sites/default/files/Cultural%20Heritage%20and%20Identity%20Politics.pdf> (20.05.2015)
55. ICOMOS. (2014) Final Communique: outcomes of the 18th ICOMOS General Assembly. Firenze 2014. Lk 2. [WWW]
http://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Secretariat/2015/GA_2014_results/GA2014_Finalcommunique_EN_20150114_finalcirc.pdf (15.05.2015)
56. ICOMOS, Quebec, Canada, 29 september - 4 oktoober, lk 3 [WWW]
https://www.google.ee/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=0CCYQFjAC&url=http%3A%2F%2Fwhc.unesco.org%2Fdocument%2F116778&ei=45pVVaTDLYO3UdqwgZgB&usg=AFQjCNHjwn_YXEI4Vh7n08cm0VYF31-8bw&sig2=7qrO9RNSTJRn871WDtRjwg&bvm=bv.93564037,d.d24 (15.05.2015)
57. ICOMOS. (2008). Quebec declaration on the preservation of the spirit of place. 16th General Assembly of Historic District Citizen Questionnaire. Town of Christiansburg. [WWW]
<http://christiansburg.org/DocumentCenter/Home/View/293> (17.04.2015)

58. Sikk, R. (2014). Aseri korterid tunduvad Peterburi elanikele mereäärse muinasjutuna. – Eesti Päevaleht, 03. Veebruar, [WWW] <http://epl.delfi.ee/news/eesti/aseri-korterid-tunduvad-peterburi-elanikele-mereaa-se-muinasjutuna?id=67732049> (16.05.2015)
59. Meri, L. (2000). President Kekkonen ja Eesti. - Vabariigi presidendi kõned 1992-2000. [WWW] <http://vp1992-2001.president.ee/est/k6ned/K6ne.asp?ID=3618> (17.05.2015)
60. Ida-Virumaa arengukava 2014-2015. Ida-Viru Maavalitsus 2014. [WWW] http://axis.ivmv.ee/mv_kodulehe_failid/failid/204749/Ida-Viru%20maakonna%20arengukava%202014-2020.pdf (17.05.2015)
61. Giovanni Boccardi, G., Duvelle, C. (2013) Introducing Cultural Heritage into the Sustainable Development Agenda. – UNESCO, sessions 3A and 3A-a. [WWW] <http://www.unesco.org/new/fileadmin/MULTIMEDIA/HQ/CLT/images/HeritageENG.pdf> (18.05.2015)
62. Seletuskiri ehitusseadustiku eelnõu teise lugemise jätkamise teksti juurde. [WWW] [file:///C:/Users/Kiks/Downloads/555%20SE%20II%20lugemise%20j%C3%A4tkamine\(3\)%20SK%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Kiks/Downloads/555%20SE%20II%20lugemise%20j%C3%A4tkamine(3)%20SK%20(1).pdf)
63. “Mis on miljööväärtuslik eluasemepiirkond?” - Säästva Renoveerimise Infokeskus. [WWW] <http://www.miljooala.ee/?id=1401> (26.05.2015)

Suulised allikad

64. Paul Alasi, (30.03.2015). Intervjuu endise kommunaalosakonna juhatajaga. Autori intervjuu (käsikiri). Püssi.
65. Intervjuud korterelamute esindajatega:
- Ülo Tuur, (22.04.2015). Intervjuu Viru 4 korteriühistu esindajaga. Autori intervjuu (käsikiri). Püssi.
- Airi Peenemaa, (22.04.2015). Intervjuu Viru 6 korteriühistu esindajaga. Autori intervjuu (käsikiri). Püssi.
- Tiina Sai, (23.04.2015). Intervjuu Viru 8 korteriühistu esindajaga. Autori intervjuu (käsikiri). Püssi.
- Renate Karro, (06.05.2015). Intervjuu Metsa 7 ja Metsa 11 korteriühistute esindajaga. Autori intervjuu (käsikiri). Püssi.
- Eevi Anger, (18.05.2015). Intervjuu Kooli 16A korteriühistu esindajaga. Autori intervjuu (käsikiri). Püssi.

Rimma Zaporoshchenko, Marje Määr (19.05.2015). Intervjuu Kooli 16 korteriühistute esindajaga. Autori intervjuu (käsikiri). Püssi.

LISA 1

PÜSSI SUURELAMUKVARTALI PLAAN M 1:2500



LISA 2 – Illustreerivad fotod



LISA 2, Foto 1. Korteralamu 4.



LISA 2, Foto 2. Korteralamu Viru 8.



LISA 2, Foto 3. Korteralamu Viru 6.



LISA 2, Foto 4. Korteralamu Kooli 16.



LISA 2, Foto 5. Tuulevarjaks rajatud sein, Kooli 16.



LISA 2, Foto 6. Algupärane välisüks.

LISA 2, Foto 7. Näide uuest välisuksest.



LISA 2, Foto 8. Lintaknad hoovipoolsel fassaadil.



LISA 2, Foto 9. Akende paigutus vannitubade poolsel fassaadil.



LISA 2, Foto 10. Variatsioonid välja vahetatud akende ruudujaotuses ja värvis.



LISA 2, Foto 11. Ühiselamud Viru 1 ja Viru 3.



LISA 2, Foto 12. Paraadtrepp, vestibüüli lintaken. Viru 3.



LISA 2, Foto 13. Korterelamu Viru 1 otsauks ja lodžad.



LISA 2, Foto 14. Sisepääs perearstikeskusesse, apteeki ja hambaarsti kabinetti.



LISA 2, Foto 15. Hiljem rajatud ukсед kauplusesse ja kontoriruumidesse.



LISA 2, Foto 16. Viiekordne korterelamu Metsa 7, vaade läänest.



LISA 2, Foto 17. Korterelamu Metsa 11, vaade läänest.



LISA 2, Foto 18.
Betoonkiviplatidega jalgrada.



LISA 2, Foto 19. Pesukuivatuspuud ja korvpalliväljak.
Kooli 16 sisehoovis.



LISA 2, Foto 20. Lagunenud
katuse äravoolu toru Viru 4
fassaadil.



LISA 2, Foto 21.
Korrastatud vihmavee
äravool. Kooli 16.



LISA 2, Foto 22. Krohvi ja värvi
irdumine fassaadil, Viru 8.



LISA 2, Foto 23. Montaaživuukide
pragunemine Kooli 16.

LISA 3 – Ankeetküsimustik ja vastused. Intervjuud korteriühistute esindajatega

Püssi linna suurelamukvartal kui miljööväärtuslik hoonestusala

Küsimustik korteriühistu esindajatele lähteandmete kogumise eesmärgil

Lugupeetud korteriühistu esindaja,

Käesoleva küsimustikuga kogutakse andmeid Tallinna Tehnikaülikooli Tartu Kolledžis valmiva magistritöö „Püssi suurelamukvartal kui miljööväärtuslik ala väärtused ja kaitse“ tarbeks. Küsimustik on koostatud välja selgitamiseks kohaliku elanikkonna nägemust ning probleemide olemust korterelamute elanike ja korteriühistu vaatevinklist lähtuvalt.

Küsimustele vastamisel anda vastused arvuliselt või protsentuaalselt. Täpsemate andmete puudumisel teha vastav märge. Küsimustele, mis eeldavad subjektiivset hinnangute andmist, märkida vastuseks tabelis numbriskaalal vastav väärtus, mis väljendab kõige paremini Teie korteriühistu hinnangut olukorrale.

Mõistete selgituseks:

Püssi suurelamukvartal – hoonestatud ala, mis on rajatud aastatel 1972-1991. Sinna kuuluvad hooned järnevatel aadressidel: Viru 8, Viru 6, Viru 4, Kooli 16, Kooli 16a, Viru 1, Viru 3, Metsa 11, Metsa 7, Metsa 5 (lasteaed), Kooli 14 (kauplus), Viru 2 (postkontor). Kvartalit piiravad idast Kivitee, lõunast Metsa tänav, Läänest Kooli tänav ning põhjast Viru tänav.

Miljööväärtuslik hoonestusala - planeeringuga määratletud ala, kus on kehtestatud piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast ja selle säilitamise vajadustest tulenevad spetsiifilised planeeringulised ja ehituslikud regulatsioonid.

Miljööala näol on tegu oma olemuselt selgelt ja eripäraselt eristuva kultuurikeskkonnaga, mis hõlmab inimeste loodud ja kujundatud eluasemepiirkondi. Sellised piirkonnad kätkevad endis nii kultuur-ajaloolisi kui sotsiaalseid väärtusi millede säilitamine on oluline nii kultuuri kui ka rahvusliku või kohaliku identiteedi seisukohalt.

Miljööväärtuslike hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine toimub üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestamise korras. Vastavalt seadusele määrab miljööväärtuslike hoonestusalade planeerimise ja ehitamise põhimõtted ja nõuded kohalik omavalitsus valla või linna ehitusmääruses. (Planeerimisseadus RTI, 09.12.2002, 99, 579 ja Ehitusseadus RTI, 06.06.2002, 47, 297)

Eritingimused- miljööväärtuslikule alale seatavad nõuded, reeglid ja üldised põhimõtted ehitus- ja planeerimistegevusele eesmärgiga säilitada ja kaitsta väärtuslikku.

Kui palju on Teie majas kortereid?

Kui paljud korterid on Teie majas tühjad ?

Kui paljusid kortereid kasutatakse hooajaliselt?

Kui paljud korterid on kohaliku omavalitsuse valduses?

Kui paljud korterid on mõne välisriigi kodanike valduses?

Kas Teie majas on toimiv keskküte?

Kui paljudel korteritel on võlgu kommunaalrivate maksmisel ?

Millised on olnud seni peamised takistused korterelamu rekonstrueerimisel?

Millised asjaolud aitaksid Teid korterelamu rekonstrueerimisel?

Kas tunnetate Püssi suurelamukvartalit miljööväärtuslikuna?

Ei oma miljööväärtust	Miljööväärtuslik			
1	2	3	4	5

Kas olete teadlikud Püssi suurelamukvartali kuulumisest Muinsuskaitse XX sajandi arhitektuuri kaitsmise programmi nimekirja?

Kas kaitseprogrammi rakendamine (Püssi suurelamukvartalile kui miljööväärtuslikule hoonestusalale kaitsetingimuste seadmine, kaupluse “AjaO” ning Metsa tänav 5 lasteaia riikliku kaitse alla võtmine) raskendaks või soodustaks Teie kortermaja arengut?

Takistav		Ei mõjuta		Soodustav	
1	2	3	4	5	

Kui raskendaks, millist negatiivset mõju Te kardate?

Kas tühjaks jäänud või väga madala hõivatusega korterelamute tühjaks kolimine ja lammutamine (Viru 10 näitele tuginedes) on Teie hinnangul õige lahendus.

Vale				Õige	
1	2	3	4	5	

Kas Teie hinnangul oli Viru 10 hoone lamutamisele alternatiiv? Kui jah, siis milline?

Millised tegurid mõjutavad Teie hinnangul Püssi suurelamukvartali elukvaliteeti kõige enam negatiivselt?

	Väikese mõjuga				Suure mõjuga
Korterite tühjenemine	1	2	3	4	5
Konstruksioonide halb tehniline seisukord	1	2	3	4	5
Suured soojakaod	1	2	3	4	5
Võlglaste suur arv	1	2	3	4	5
Toasooja kõrge hind	1	2	3	4	5
Kiire amortiseerumine	1	2	3	4	5

Müra	1	2	3	4	5
Õhureostus	1	2	3	4	5
Turvalisuse aste	1	2	3	4	5
Hoovide heakorra tase	1	2	3	4	5
Korterite ruumiplaneering	1	2	3	4	5
Eriosade (küte/vent./elektrisüst.) kehv tehniline seisukord	1	2	3	4	5

Kuidas hindate järgnevate tegevuste vajalikkust:

	Mitte vajalik			Väga vajalik	
Püssi suurelamukvartali miljööväärtuslikuks hoonestusalaks tunnistamine	1	2	3	4	5
Püssi suurelamukvartali kui miljööväärtusliku hoonestusala ehitustegevuse reguleerimine	1	2	3	4	5
Kohaliku omavalitsuse toetus eraomanduses olevate hoonete rehabiliteerimiseks	1	2	3	4	5

Kuidas hindate järgnevate regulatsioonide seadmise vajalikkust:

	Mitte vajalik			Väga vajalik	
Eritingimused kasutusotstarbele	1	2	3	4	5
Eritingimused arhitektuurile	1	2	3	4	5
Eritingimused ehitusmaterjalidele	1	2	3	4	5
Eritingimused värvitoonidele	1	2	3	4	5

Kui vajalikuks hindate järgnevate regulatsioonide jäika järgimist:

	Mitte vajalik			Väga vajalik	
Eritingimused kasutusotstarbele	1	2	3	4	5
Eritingimused arhitektuurile	1	2	3	4	5

Eritingimused ehitusmaterjalidele	1	2	3	4	5
Eritingimused värvitoonidele	1	2	3	4	5

Hinnake Püssi suurelamukvartalis terviklikult järgnevate omaduste väärtuslikkust ja säilitamise vajalikkust:

	Ei oma väärtust säilitamiseks				Oma väärtust säilitamiseks
Plaanistruktuur	1	2	3	4	5
Tänavastruktuur	1	2	3	4	5
Hooned	1	2	3	4	5
Väikevormid	1	2	3	4	5
Haljastus	1	2	3	4	5

Märkused:

Plaanistruktuur- väljakujunenud plaaneering; krundijaotus; hoonete paigutus tänavate suhtes, kogu kvartalis, krundil

Tänavastruktuur – kulgemise iseloom, laius, väljakud, platsid,

Hooned – arhitektuur, materjalid, originaalsus, autentsus, omavaheline sobivus

Väikevormid – tänavate pinnakatte materjal, kõnniteede lahendused, valgustuspostid, tehnilised elemendid (kaevud, liiklusmärgid jne)

Haljastus – iseloomulik haljastus, selle paigutus tänaval, krundil, kogu kvartalis

Intervjuudele vastajate nimed ja intervjuude läbiviimise ajad on esitatud „Kasutatud kirjandus ja allikad“ loetelus.

	Viru 4		Viru 6		Viru 8		Metsa 7		Metsa 11		Kooli 16*		Kooli 16A		KOKKU	Osakaal kvartalis %
Statistika korterite hõivatuse kohta																
	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%	Arv	%		
Alaliselt kasutatavad	87	76,3	47	46,1	46	47,9	27	90,0	21	70,0	80	66,7	5	83,3	313	62,9
Tühjad korterid	20	17,5	29	28,4	20	20,8	0	0,0	4	13,3	0	0,0	1	16,7	74	14,9
Hooajaliselt kasutatavad	7	6,1	26	25,5	30	31,3	3	10,0	5	16,7	40	33,3	0	0,0	111	22,3
Korterite arv kokku	114		102		96		30		30		120		6		498	100,0
Välisriigi kodanike omanduses	13	11,4	30	29,4	37	38,5	3	10,0	4	13,3	40	33,3	0	0,0	127	25,5
KOV valduses	8	7,0	2	2,0	1	1,0	0	0,0	1	3,3	2	1,7	0	0,0	14	2,8
Rohkem kui kahe kuu eest võlgnevused kommunaalkulude tasumisel	9	7,9	23	22,5	13	13,5	0	0	3	10,0	20	16,7	2	33,3	70	14,1
Keskküte	1		0		0		1		1		1		1			

* täpsed andmed puuduvad, korteriühistu esindaja hinnangulised näitajad

Hinnang Püssi suurlamukvartali miljöövärtuslikkusele							Keskmine hinnang
Püssi suurelamukvartali miljöövärtuslikkus	4	3	2	4	4	4	3,5
Teadlikkus muinsuskaitse 20. sajandi arhitektuuri kaitsmise programmi kuulumisest	0	0	0	0	0	0	0,0
Kaitseprogrammi rakendamise mõju	2	4	3	3	4	5	3,5
Tühjaks jäänud maja lammutamise õigsus	5	5	3	5	5	5	4,7
Püssi suurelamukvartali elukvaliteeti negatiivselt mõjutavad tegurid							
Toasooja kõrge hind	5	5	4	5	5	5	4,8
Korterite tühjenemine	5	5	5	4	3	5	4,5
Võlglaste suur arv	5	5	4	5	2	5	4,3
Suured soojakaod	4	5	3	5	2	5	4,0
Õhureostus	3	5	4	4	3	5	4,0
Konstruksioonide halb teh. seisukord	2	5	4	5	2	3	3,5
Kiire amortiseerumine	3	4	3	3	3	5	3,5
Eriosade kehv teh. seisukord	4	4	3	2	3	2	3,0
Hoovide heakorra tase	4	2	2	1	3	3	2,5
Turvalisuse aste	2	3	3	1	1	3	2,2
Müra	1	2	2	2	1	5	2,2
Korterite ruumiplaneering	1	2	1	1	1	1	1,2
Hinnang tegevuste vajalikkusele							
KOV toetus	5	5	5	5	5	5	5,0
Ehitustegevuse reguleerimine	4	4	4	3	4	5	4,0
Miljöövärtuslikuks tunnistamine	3	4	3	3	5	5	3,8
Järgnevate regulatsioonide seadmise vajalikkus							
Eritingimused värvitoonidele	5	5	3	1	5	5	4,0
Eritingimused arhitektuurile	3	4	4	1	3	5	3,3
Eritingimused kasutusotstarbele	5	2	4	2	1	5	3,2
Eritingimused ehitusmaterjalidele	4	3	3	2	1	5	3,0
Järgnevate regulatsioonide jäiga järgimise vajalikkus							

Eritingimused värvitoonidele	5	3	3	1	5	5	3,7
Eritingimused arhitektuurile	4	4	5	1	3	5	3,7
Eritingimused kasutusotstarbele	3	2	4	2	1	5	2,8
Eritingimused ehitusmaterjalidele	3	2	3	2	1	5	2,7
Järgnevate omaduste väärtuslikkus ja säilitamise vajalikkust							
Hooned	5	5	5	5	4	5	4,8
Paanistruktuur	5	4	5	4	5	5	4,7
Haljastus	4	3	2	4	5	5	3,8
Tänavastruktuur	1	3	4	1	4	5	3,0
Väikevormid	3	2	2	2	2	5	2,7

LISA 4 – Ankeetküsimustik ja vastused. Kohaliku omavalitsuse hinnang Püssi suuclamukvartalile.

Püssi linna suurelamukvartal kui miljööväärtuslik hoonestusala

Küsimustik kohaliku omavalitsuse esindajatele lähteandmete kogumise eesmärgil

Lugupeetud kohaliku omavalitsuse esindaja,

Käesoleva küsimustikuga kogutakse andmeid Tallinna Tehnikaülikooli Tartu Kolledžis valmiva magistritöö „Püssi suurelamukvartal kui miljööväärtuslik ala väärtused ja kaitse“ tarbeks. Küsimustik on koostatud välja selgitamiseks kohaliku omavalitsuse nägemust ning probleemide olemust Püssi suurelamukvartalis.

Küsimustele, mis eeldavad subjektiivset hinnangute andmist, märkida vastuseks tabelis numbriskaalal vastav väärtus, mis väljendab kõige paremini kohaliku omavalitsuse hinnangut olukorrale.

Mõistete selgituseks:

Püssi suurelamukvartal – hoonestatud ala, mis on rajatud aastatel 1972-1991. Sinna kuuluvad hooned järnevatel aadressidel: Viru 8, Viru 6, Viru 4, Kooli 16, Kooli 16a, Viru 1, Viru 3, Metsa 11, Metsa 7, Metsa 5 (lasteaed), Kooli 14 (kauplus), Viru 2 (postkontor). Kvartalit piiravad idast Kivitee, lõunast Metsa tänav, läänest Kooli tänav ning põhjast Viru tänav.

Miljööväärtuslik hoonestusala - planeeringuga määratletud ala, kus on kehtestatud piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast ja selle säilitamise vajadustest tulenevad spetsiifilised planeeringulised ja ehituslikud regulatsioonid.

Miljööala näol on tegu oma olemuselt selgelt ja eripäraselt eristuva kultuurikeskkonnaga, mis hõlmab inimeste loodud ja kujundatud eluasemepiirkondi. Sellised piirkonnad kätkevad endis nii kultuur-ajaloolisi kui sotsiaalseid väärtusi millede säilitamine on oluline nii kultuuri kui ka rahvusliku või kohaliku identiteedi seisukohalt.

Miljööväärtuslike hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine toimub üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestamise korras. Vastavalt seadusele määrab miljööväärtuslike hoonestusalade planeerimise ja ehitamise põhimõtted ja nõuded kohalik

omavalitsus valla või linna ehitismääruses. (Planeerimisseadus RTI, 09.12.2002, 99, 579 ja Ehitusseadus RTI, 06.06.2002, 47, 297)

Eritingimused- miljööväärtuslikule alale seatavad nõuded, reeglid ja üldised põhimõtted ehitus- ja planeerimistegevusele eesmärgiga säilitada ja kaitsta väärtuslikku.

Millised on kohaliku omavalitsuse põhilised murekohad seoses Püssi suurelamukvartaliga?

Kuna momendil on enamuses elumajades moodustatud korteriühistud, siis majadega omavalitsusel erilisi probleeme ei ole. Üks probleem, millega omavalitsuse poole aeg-ajalt pööratakse, on kütteprobleem. Ikka leitakse, et omavalitsus ei võta midagi ette soojahinna alandamiseks. Meenutatakse nõukogude aegu, millal Püssi Puitplaatide Kombinaat küttis linna sümboolse tasu eest, sest siis kasutati linna kütmiseks tootmisest ülejäävat soojust. Teiseks teemaks, millega omavalitsus kokku puutub, on Püssi linna aegsed võlad, sest kombeks oli hästi elada ning soojuse eest mitte maksta, köeti ju ikkagi, milleks siis maksta. Kuigi aegajalt neid võlgasid üle vaadatakse ja lootusetud maha kantakse, on tegemist ikkagi märkimisväärse summaga, kroonides mitu miljonit.

Kas peale haldusreformi on päevakorras uuele omavalitsusele ühtse üldplaneeringu ja ehitismääruse kehtestamine?

Ühtse ehitismääruse koostamine ei oleks keeruline, kuid praegu on jõuvahekorrad volikogus sellised, et endise rikka põlevkivivalla Maidla esindajad soovivad Maidla territooriumil jätkata Maidla ehitismäärusega. Nii on praegu iga liitunud omavalitsuse territooriumil oma ehitismäärus. Ühtse üldplaneeringu olemasolu on tulevikus loogiline, kuid seda taklistab praegu see, et üldplaneeringu koostamisega koos tuleb teostada ka keskkonnamõju strateegiline hinnang, (KSH), mis lisab planeeringu koostamise hinnale teist sama palju. Ka ei ole ühinenud omavalitsuse territooriumitel seni toimunud arengud olnud nii suured, et ei oleks võimalik kasutada seni kehtivaid üldplaneeringuid.

Kas ja kuidas saaks kohalik omavalitsus toetada korterelamute rekonstrueerimisel korteriühistuid?

Korteriühistute abistamist takistab see, et ühinemisega tuli kaasa Maidla valla üle miljoni euro suurune võlg, mis vajab tasumist. Samal ajal ressursitasu laekumine lõppes, kuna Aidu põlevkivikarjäär lõpetas tegevuse. Lüganuse ja Püssi olid väikese tulubaasiga vallad, mis olid ja on siiani raskustes mitme väikese õpilaste arvuga kooli ülalpidamisega.

Kas omavalitsus tunnetab Püssi suurelamukvartalit miljööväärtuslikuna?

Ei oma miljööväärtust					Miljööväärtuslik
1	2	3	4	5	

Kas olete teadlikud Püssi suurelamukvartali kuulumisest Muinsuskaitse XX sajandi arhitektuuri kaitsmise programmi nimekirja?

Ei

Kas kaitseprogrammi rakendamine (Püssi suurelamukvartalile kui miljööväärtuslikule hoonestusalale kaitsetingimuste seadmine, kaupluse “AjaO” ning Metsa tänav 5 lasteaia riikliku kaitse alla võtmine) raskendaks või soodustaks Teie kortermaja arengut?

Takistav		Ei mõjuta		Soodustav	
1	2	3	4	5	

Kui raskendaks, millist negatiivset mõju Te kardate?

Väärtuslik võib-olla elamukvartali asendiplaaniline lahendus. Elamute ehituskvaliteet ja elanike (välja arvatud Viru 4) maksevõime ja soov elamute korrashoidu panustada on madal.

Kas tühjaks jäänud või väga madala hõivatuslega korterelamute tühjaks kolimine ja lammutamine (Viru 10 näitele tuginedes) on Teie hinnangul õige lahendus.

Vale				Õige	
1	2	3	4	5	

Kas Teie hinnangul oli Viru 10 hoone lammutamisele alternatiiv? Kui jah, siis milline?

Viru 10 lammutamine oli õige, kuna elanike arv pöördumatult väheneb ja “tondilosside” teke oleks hüllem, kui tühjade hoonete täielik likvideerimine.

Millised poliitilised tegurid takistavad Püssi suurelamukvartali sotsiaalset ja majanduslikku arengut?

	Takistav		Ei mõjuta		
Valitsus ei teadvusta probleemi	1	2	3	4	5
Valitsuse või kohaliku omavalitsuse finantstoetuse puudumine	1	2	3	4	5
Poliitilise tahte puudumine	1	2	3	4	5
Kohaliku omavalitsuse piiratud vahendid	1	2	3	4	5
Kohaliku omavalitsuse piiratud administratiivsed vahendid	1	2	3	4	5
Kohaliku omavalitsuse teistsugused prioriteedid	1	2	3	4	5
(Oma)valitsuse arvamus, et selline arendus on erasektori valdkond	1	2	3	4	5

Millised tegurid mõjutavad Teie hinnangul Püssi suurelamukvartali elukvaliteeti kõige enam negatiivselt?

	Väikese mõjuga				Suure mõjuga
Korterite tühjenemine	1	2	3	4	5
Konstruksioonide halb tehniline seisukord	1	2	3	4	5
Suured soojakaod	1	2	3	4	5
Võlglaste suur arv	1	2	3	4	5
Toasooja kõrge hind	1	2	3	4	5
Kiire amortiseerumine	1	2	3	4	5
Müra	1	2	3	4	5
Õhureostus	1	2	3	4	5
Turvalisuse aste	1	2	3	4	5
Hoovide heakorra tase	1	2	3	4	5
Korterite ruumiplaneering	1	2	3	4	5
Eriosade (küte/vent./elektrisüst.) kehv tehniline seisukord	1	2	3	4	5

Kuidas hindate järgnevate tegevuste vajalikkust:

	Mitte vajalik			Väga vajalik	
Püssi suurelamukvartali miljööväärtuslikuks hoonestusalaks tunnistamine	1	2	3	4	5
Püssi suurelamukvartali kui miljööväärtusliku hoonestusala ehitustegevuse reguleerimine	1	2	3	4	5
Kohaliku omavalitsuse toetus eraomanduses olevate hoonete rehabiliteerimiseks	1	2	3	4	5

Kuidas hindate järgnevate reguleerimise seadmise vajalikkust:

Mitte	Väga
-------	------

	vajalik				vajalik
Eritingimused kasutusotstarbele	1	2	3	4	5
Eritingimused arhitektuurile	1	2	3	4	5
Eritingimused ehitusmaterjalidele	1	2	3	4	5
Eritingimused värvitoonidele	1	2	3	4	5

Kui vajalikuks hindate järgnevate regulatsioonide jäika järgimist:

	Mitte vajalik				Väga vajalik
Eritingimused kasutusotstarbele	1	2	3	4	5
Eritingimused arhitektuurile	1	2	3	4	5
Eritingimused ehitusmaterjalidele	1	2	3	4	5
Eritingimused värvitoonidele	1	2	3	4	5

Hinnake Püsi suurelamukvartalis terviklikult järgnevate omaduste väärtuslikkust ja säilitamise vajalikkust:

	Ei oma väärtust säilitamiseks				Omab väärtust säilitamiseks
Plaanistruktuur	1	2	3	4	5
Tänavastruktuur	1	2	3	4	5
Hooned	1	2	3	4	5
Väikevormid	1	2	3	4	5
Haljastus	1	2	3	4	5

Märkused:

Plaanistruktuur- väljakujunenud plaaneering; krundijaotus; hoonete paigutus tänavate suhtes, kogu kvartalis, krundil

Tänavastruktuur – kulgemise iseloom, laius, väljakud, platsid,

Hooned – arhitektuur, materjalid, originaalsus, autentsus, omavaheline sobivus

Väikevormid – tänavate pinnakatte materjal, kõnniteede lahendused, valgustuspostid, tehnilised elemendid (kaevud, liiklusmärgid jne)

Haljastus – iseloomulik haljastus, selle paigutus tänaval, krundil, kogu kvartalis

Vastaja nimi: Ants Kangro

Korterühistu aadress: Kiviõli tee 23, Lüganuse, Lüganuse Vallavalitsus

Vastaja email ja kontakttelefon: ants.kangro@lyganuse.ee 33 25 844