

## LISA 5: VERHULITSA KÜLA MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA, VÄLJAVÕTE VÄRSKA VALLA TEEMAPLANEERINGUST

Mikitamäe ja Värskas valla üldplaneeringuid täpsustav teemaplaneering: "Setomaa kultuuripärand", II köide: Värskas valla üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering: "Setomaa kultuuripärand" 2011  
Planeeringu koostas: maastikuarhitekt Olga Beloglazova (Moodul Projekt OÜ)

### ***1. Verhulitsa küla ala***

#### ***1.1. Ala iseloomustus***

Miljööväärtuslikuks on antud ala tunnistatud tänu hästi säilinud külastruktuurile, teedevõrgustikule ja hoovistruktuuridele.

Ala paikneb Värskas valla idaosas, Värskas-Ulitina tee ääres.

Silmapaistev on antud ala oma külastruktuuri tõttu. Külatüübi järgi on see tänavküla. Tänavkülale on iseloomulik omaette ruumi moodustav külatänav, mida piiritlevad külatee ääres tihedalt paiknevad hooned, piirded ja haljastus. Antud alal on külatänav hästi jälgitav, vaatamata sellele, et hooned paiknevad ainult ühel pool teed. See on tingitud reljeefi omapära tõttu – tee kulgeb järsu nõlva ääres (vt foto 25 ja 26). Nõlva jalamil paikneb aga Värskas-Ulitina tee. Siit on tulnud ka küla nimetus: "üleval on tänav".

Külastruktuuri toob veelgi rohkem esile see asjaolu, et valdav osa kinnistutest on ühesuguse kujuga: piklikud, kitsad nelinurgad. Peaaegu kõik eluhooned paiknevad risti nii külatänavaga kui ka sellega paralleelselt kulgeva Värskas-Ulitina teega. Hetkel paikneb kinnistutel 1-8 hoonet, kuid antud ala hoovidele on omane 3-4 hoonet.

Antud külale iseloomulike hoovistruktuuridega on näiteks Mäe (93401:005:0339) ja Kraavi (93401:005:0118) kinnistutel paiknevad hoovid.

Teedevõrgustik on hästi säilinud. Külatänav jälgib reljeefi ning on looklev. Tee ääres kasvavad suured kased lisavad tänavaruumile atraktiivsust (vt foto 27 ja 28).

Antud alale on iseloomulikud hooned, mis paiknevad Mesipuu (93401:005:0128) ja Mäe (93401:005:0339) kinnistutel (vt foto 29-31). Osa eluhoonetest on kaetud horisontaalse või vertikaalse laudvoodriga.

Antud alale on iseloomulikud pööninguga ühekorruselised, voodrita ümarpalkidest hooned. 50-60 aastat tagasi olid valdavaks katusekatte materjaliks puitsindel ja -laast. Antud alale on iseloomulikud mitmekordse ruudujaotusega puitaknad. Katusetüüpidest esineb viilkatus.

## 1.2. Olemasolev olukord

<b>Küla tüüp</b>	Tänavküla
<b>Hoonete paiknemise iseloom ja õue struktuur</b>	Peaaegu kõikidel külahoovidel paiknevad eluhooned risti külatänavaga ja risti ka Värskas-Ulitina teega. Vanad säilinud hooned Mesipuu ja Mäe kinnistutel paiknevad kohe tänavas ääres. Hoovi moodustavad abihooned koos eluhoonetega, kuid hoovid ei oma mingit kindlat geomeetrilist kuju. Hoovi terviku tunnet aitavad luua läbipaistvad madalad puitaiad, mis aga ei piira hoovi täisulatuses, samuti aiamaad ja kõrghaljastus.
<b>Teedevõrgustik</b>	Paralleelselt Värskas-Ulitina teega on kujunenud külatänav. Tänav on kõrgemal kui Värskas-Ulitina tee ning sellest ühel pool on järsk nõlv, teisel pool aga paiknevad hoovid.
<b>Maastik/asukoht</b>	Küla paikneb Värskas aleviku vahetuses läheduses. Ala reljeef on „plastiliselt“ künklik. Maastik on avatud, küla tuumikus kasvavad puude ja põõsaste grupid. Ala kirdeosa on aga metsaga kaetud. Üleminek avatud maastikult metsaalaks on sujuv.
<b>Hoonestuse iseloomustus</b>	<b>Välisviimistlus:</b> Valdavalt on eluhoonete välisviimistluses kasutatud puitu. Ainult Piiri kinnistul paiknev eluhoone on krohvitud. Vanimad eluhooned on säilinud Mesipuu ja Mäe (93401:005:0339) kinnistutel. Nendel kinnistutel paiknevad hooned on ümarpalkidest. Omapäraseks on nende puhul see, et sissepääs hoonesse on tehtud „avatud verandana“ (esitrepi kohal on varikatus). Suuremas osas on eluhooned antud alal värvitud. Kasutatud on helekollast, kollast ja oranži värvi. Silla kinnistul paikneval eluhoonel on maja nurgaliistud värvitud tumepruuniks. Alal paiknevatele majadele on omased laiad nurgaliistud, ning paljudel eluhoonetel on hoonesse sissepääsud tehtud kas suletud või avatud eeskedade kaudu. Abihooned on valdavalt värvimata. Katused on viilkatused. Katusekatteks on kasutatud eterniiti. <b>Korruselisus:</b> eluhooned – 1 korrus; abihooned – 1 korrus. <b>Aknad:</b> Aknad on valdavalt mitmekordse akna ruudujaotusega. Näited alal levinud akna ruudujaotusest on toodud alapeatükis 3.6.4. Ala illustreeriv fotomaterjal. Aknaraamid on valdavalt värvitud valgeks, aknaliistud aga kas valgeks või tumepruuniks.
<b>Piirded</b>	Piirded üldiselt puuduvad. Mõningatel kinnistutel on madal läbipaistev puitaed (latid asetsevad vertikaalselt), kuid see ei piira kinnistut täisulatuses, vaid osaliselt ning jaotab hoovi erinevateks osadeks. Osaliselt on hoovi jaotamiseks kasutatud ka põõsaid. Ainult Silla kinnistu hoovi eraldamiseks ülejäänud kinnistu territooriumist on kasutatud madalat puitaeda (horisontaalsete laudadega).
<b>Haljastus</b>	Haljastus on päris huvitav. Võib arvata, et külatänav oli haljastatud: selle ääres kasvavad vanad kased ning samuti võib vanu kaski märgata kogu küla ulatuses. Kased on arenenud võraga. Künka nõlv on kinni kasvanud: paju liigi esindajad, lodjapuu, vahtra, kase ja halli lepa noorendik. Ka hoovid on haljastatud. Selleks on kasutatud viljapuid, suuremas osas õunapuid, mis moodustavad hoovides väikesed viljapuuaiad. Samuti on mõningatel kinnistutel hoovi territoorium jaotatud viljapuude ja marjapõõsastega erineva otstarbega ruumideks. Selleks on kasutatud näiteks ka hariliku sireli põõsaid.
<b>Kitsendused</b>	Alale ulatuvad Värskas oja ehituskeeluvöönd (50 m) ja Värskas-Ulitina (tee nr 18178) maantee sanitaarkaitsevöönd.

## 1.3. Planeerimis- ja hoonestamispõhimõtted

### Ala vaadeldavus

- Vältida tuleb kõrgete hoonete ja rajatiste rajamist miljööväärtuslikul alal ja selle lähiümbruses.
- Säilitada vaated, mis avanevad külale Värskas-Ulitina teelt, lähenedes külale Ulitina poolt. Säilitada külatee ääres kasvavad kased, mis lisavad küla üldpildile eripära. Harvendada ja korrastada nõlval kasvav võsa. Soovitav on siin jätta kasvama ainult kased, ning võimalusel tagada nende uuendamine.

### **Teedevõrgustik**

- Säilitada külatänavad oma praegusel kujul. Külateede korrastamisel säilitada nende looklevus. Uute talude rajamisel tagada kõikidele uutele taludele juurdepääsud külatänavalt.

### **Hoonestus**

- Olemasolevaid väärtuslikke hooned ilma tungiva vajaduseta lammutada ei tohi – hoonete lammutamine peab olema põhjendatud. Lammutamine teostada vastavalt kehtivale korrale. Hoone taastamise soovi korral näha ette uus hoone samasse asukohta võimalikult samas mahus ja arhitektuurses stiilis.
- Uus hoonestus näha ette teemaplaneeringu kaardil (vt joonis 06) näidatud maa-aladele.
- Uued hooned ehitada väljakujunenud ehitusjoonele, mis on määratud teemaplaneeringu kaardil (vt joonis 06).
- Küla maastikupildi säilitamiseks tuleb olemasolevate hoonete asendamisel uutega ja uute talukomplekside rajamisel järgida ajalooliselt väljakujunenud külastruktuuri (hoonete traditsioonilist paigutust, nende arvu taludes, maakasutust, väljakujunenud krundijaotust ning teedevõrgustikku):
  - hoonete arv talu hoovil: 3-4;
  - hoonete asend: hooned moodustavad avatud hoovi (eeskujuks võtta Mäe (93401:005:0339) ja Kraavi (93401:005:0118) kinnistutel paiknevad hoovid), eluhooned paigutada risti küla peatänavaga;
  - hoonete maht ja arhitektuur: hoonete rekonstrueerimisel, asendamisel uutega või renoveerimisel kaaluda eeskätt võimalust taastada taluhoovil olemasolevad väärtuslikud hooned. Alternatiivina või uute talukomplekside ehitamisel võtta eeskujuks miljööväärtuslikul alal paiknevad väärtuslikud hooned, näiteks: Mesipuu (93401:005:0128) ja Mäe (93401:005:0339) kinnistutel paiknevad eluhooned, kuid samuti ka Pärna (93401:005:0341) ja Kraavi (93401:005:0118) kinnistute eluhooned ning Kõivu kinnistul (93401:005:0354) paiknev horisontaalse laudvoodriga paiknev vanem eluhoone (juurdeehitist mitte järgida) (vt foto 32 ja 33). Abihoonete eeskujudeks saab võtta Pärna (93401:005:0341) ja Mäe (93401:005:0339) kinnistutel paiknevad abihooned. Uued hooned peavad olema nii põhiplaanis kui mahus väärtuslike hoonetega sarnaste proportsioonide, gabariitide ja katusekujuga ning sobima talukompleksi ja ümbrusesse.
- Olemasolevate hoonete renoveerimisel, ümberehitamisel või uutega asendamisel peab järgima algseid (kuni 1960. aastateni) kujundusprintsipi. Soovitav on säilitada või taastada hooned kujundavad iseloomulikud detailid: akende ja uste kuju, nende asend fassaadil, ruudujaotus ja piirdelauad, varikatuste ja katusekarniisi kujundus jms.
- Juurdeehitiste puhul ehitada uus osa maja hoovipoolsesse külge või madalama osana olemasoleva ehitise pikenduseks. Juurdeehitised peavad üldiselt olema sama katusekaldega, nagu on hoonel. Juhul, kui pakutav arhitektuurne lahendus on kooskõlas talukompleksiga ja küla üldilmega, on mõeldav juurdeehitisel teine katusekalle kui hoone põhiosal. Vajadusel, nt ruumide valgustamiseks, on mõeldav juurdeehitus klassikalise vintskapi näol ka maja tänavapoolsesse külge. Vintskappi ei tohi ehitada terve seina ulatuses. Kindlasti peab juurdeehitis sobima maja üldilmega ning selle lahendus tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.
- Hoone laiendamist teostada hoone proportsioone jälgides ja säilitades, samuti tuleb vaadata, et see ei hakkaks domineerima teiste talukompleksi hoonete üle (eriti kui on

tegemist abihoonega). Hoovi laiendamist ei ole üldiselt ette nähtud. Soovitatav on ehitada uued hooned olemasolevate mittevajalike või lagunevate hoonete asemele. Vajadusel on mõeldav hoovi laiendamine, kuid seda tuleb teha järgides olemasolevate hoonete paiknemist krundil. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad olema kooskõlas eluhoonega, moodustades ühtse hoonete kompleksi krundil ja sobima ümbrusesse.

- Välisviimistluses vältida sünteetilisi materjale (nt plastvooder, kiviimitatsiooniga plekk-katus, plastaknad jms). Välisviimistluses kasutada traditsioonilisi ja naturaalseid materjale. Alal on esindatud erineva välisviimistlusega hooned: voodrita ümaratest palkidest ja horisontaalse laudvoodriga. Mõeldav on olemasolevatel hoovidel ka kivihoonete rajamine, mis aga kas krohvitakse ja värvitakse üle või siis kasutatakse välisviimistluses horisontaalset laudvoodrit.
- Akende asendamisel lähtuda algsest ruudujaotusest. Hoonetele paigutada antud piirkonnale iseloomuliku ruudujaotusega puitaknad või restaureerida vanad aknad. Puithoonetele paigutatud plastmassaknad asendada perspektiivis antud piirkonnale iseloomulike ruudujaotustega puitakende vastu (vt alapeatükk 3.6.4.). Puitakende paigutamine on soovituslik seni, kuni leitakse finantseerimisallikad, mis tagaksid miljöövärtuslikule alale sobivate materjalide ja odavate materjalide hinnavahe kompenseerimise. Kindlasti tuleb järgida alale iseloomulikke ruudujaotusi.
- Puithoonete viimistlusel kasutada puidu immutusvahendeid või naturaalseid värvitoone (värvitoon ei tohi olla „mürgine“ ehk liiga intensiivne, et hoone või hoonete kompleks ei mõjuks võõrkehana küla üldpildis). Alale on iseloomulikud värvimata hooned. Värvidest domineerib alal kollane.
- Katusematerjalina kasutada puitsindlit või -laastu, sobivad ka savikivi, valtsplekk. Mõeldavad on ka bituumensindel, bitumeeritud laineline katuseplaat. Katusekalle vahemikus 40-50°. Toodud katusematerjalid on soovituslikud seni, kuni leitakse finantseerimisallikad, mis tagaksid miljöövärtuslikule alale sobivate katusematerjalide ja odavate materjalide hinnavahe kompenseerimise.
- Perspektiivis on soovitatav korrastada Mesipuu (93401:005:0128) ja Mäe (93401:005:0339) kinnistutel paiknevad hooned. Võimalusel eemaldada alal paiknev vundamendita väike puidust kioskitoline hoone. Alal paiknevad silikaatplokkidest hooned on soovitatav kas krohvida üle või kasutada nende viimistluses horisontaalset laudvoodrit.

#### **Haljastus, piirded**

- Hooviruumi eraldamiseks ülejäänud kinnistu territooriumist kasutada madalat (kuni 1,3 m) läbipaistvat vertikaalset lippaeda. Alade eraldamiseks võib rajada ka kuni 1,3 m kõrgused hekid.
- Säilitada tee ääres kasvavad kased, kuid jälgida pidevalt nende seisukorda. Vajadusel istutada tänavaruumi haljastamistraditsioonide säilitamiseks uued kased. Hoovide haljastamisel kasutada viljapuid ja marjapõõsaid. Samuti võib kasutada ilupuu ja -põõsaste liike.

#### 1.4. Ala illustreeriv fotomaterjal



**Foto 25.** Huvitavaks teeb küla selle paiknemine maastikul: küla paikneb kõrgemal kohal, järsu nõlva ääres. Uute hoonete ehitamisel jälgida väljakujunenud ehitusjoont.



**Foto 26.** Alale iseloomulikud hooned paiknevad Mesipuu ja Mäe kinnistutel. Võimalusel tuleb need hooned korrastada.



**Foto 27.** Külatänav on haljastatud. Väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada ning mõelda selle uuendamise peale.



**Foto 28.** Külatänav on looklev. Külatee struktuur tuleb säilitada.



**Foto 29.** Mesipuu kinnistul paiknev eluhoone on alale iseloomuliku arhitektuurse lahendusega.



**Foto 30.** Mäe kinnistul paiknev eluhoone on alale iseloomuliku arhitektuurse lahendusega.





**Foto 31.** Vaade Mäe ja Mesipuu kinnistutel paiknevatele hoonetele kagust.



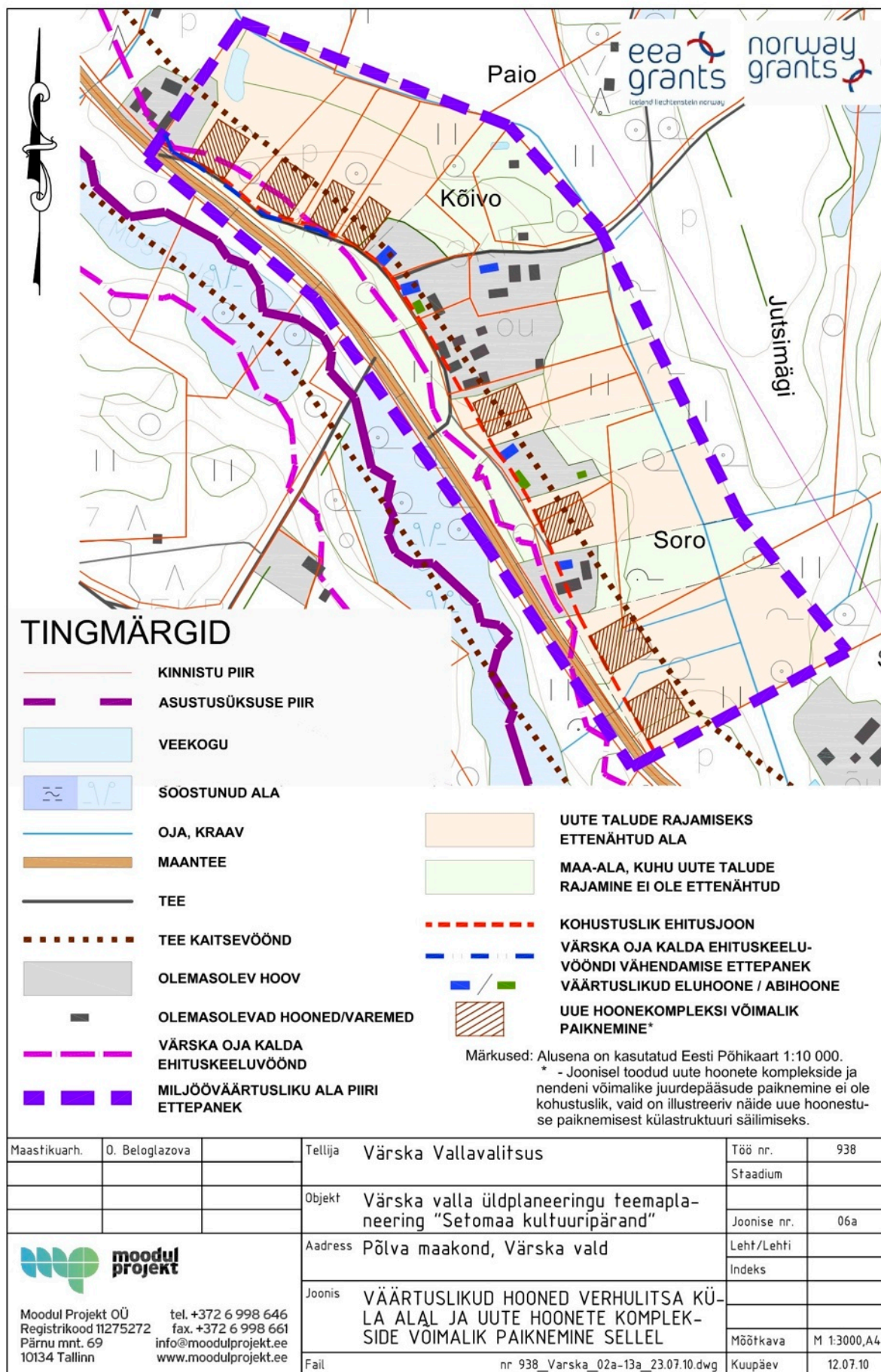
**Foto 32.** Pärna kinnistul paiknev hoone on alale iseloomuliku arhitektuurse lahendusega.



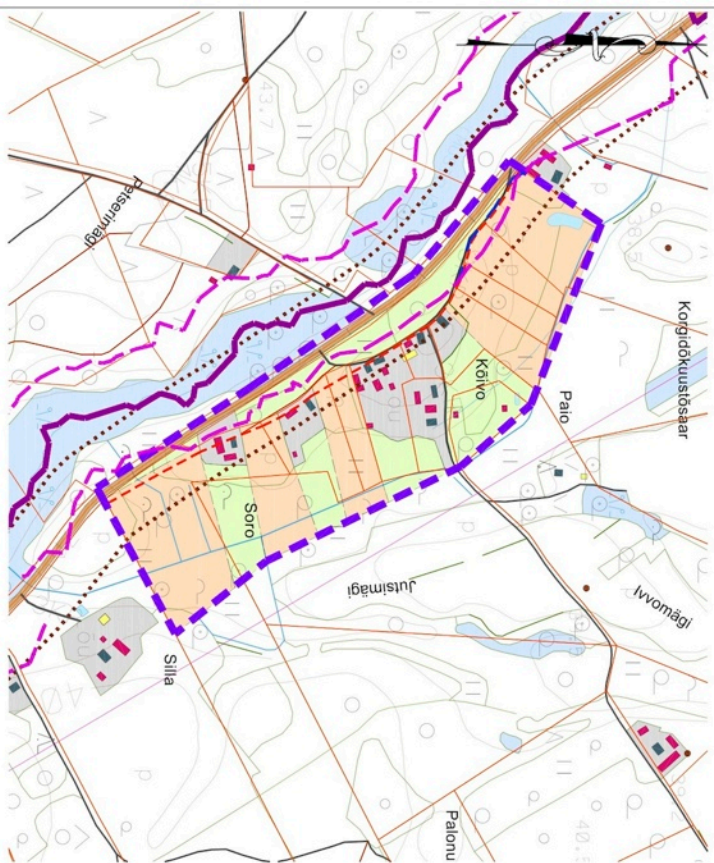
**Foto 33.** Kõivu kinnistul paiknev eluhoone on samuti alale iseloomulik näide.

**Näited alal levinud akna ruudujaotustest**

























TINGMÄRGID

- |   |  |
|---|--|
|  | ASUSTUSOTSUSE PIR  |
|  | OLEMASOLEVA KINNITU PIR                                      |
|  | OLEMASOLEVA VEERKOGU   |
|  | SOOSTUNDU ALA  |
|  | OLEMASOLEV OJA, KRAAV  |
|  | OLEMASOLEV MAANTE  |
|  | OLEMASOLEV TEE   |
|   | TEE KATISELUNDU  |
|    | OLEMASOLEV HOOV  |
|    | OLEMASOLEV PÕHIGONE / ABHIGONE /<br>VARIMED                  |
|    | VARSKA OJA KALDA EHTSUSEKEELDUND                             |
|    | MILJÖÖVAATLUSJUS ALA PIRI ETTEPANENEK                        |
|    | KOHUSTUSLIK EHTSUSJON  |
|    | UUTE TALUDE RAAMISEKS ETTEMAHTUD<br>ALA                      |
|    | MAA-ALA, KUIHJ UUTE TALUDE RAAMINE<br>EINE ETTEMAHTUND       |
|    | VARSKA OJA KALDA EHTSUSEKEELDUNDU<br>VAHENDAMISE ETTEPANENEK |

MILJÖÖVÄÄRTUSLIKU ALA  
PIIRI ETTEPANEK  
MILJÖÖVÄÄRTUSLIKU ALA  
PIIRI VASTAVALT  
ÜLDPLANEERINGULE



**Valla üldplaneeringuga määratud  
miljööväertusiku ala piiri ja piiri ettepaneku skeem**



## Väljavõte verstakaardist



Väljavõte 1935-1939 aastate kaardist

[illegible]