



MUINSUSKAITSEAMET

Muinsuskaitse eritingimused

Muinsuskaitse eritingimuste andja:

Asutus:

Asutuse registrikood:

Ametniku nimi:

Väljastamise kuupäev:

Muinsuskaitse eritingimuste taotluse ja hõlmatava mälestise andmed:

Taotluse number: 146

Taotluse esitamise kuupäev:

Taotleja:

Mälestise reg-nr:

Mälestise nimi:

Muinsuskaitse eritingimuste taotlemise eesmärk: Hoone laudvoodri vahetamine ja värvimine, eenduva erkeri taastamine esifassaadil, katusetööd.

Muinsuskaitse eritingimuste andmise alus ja lähtedokumendid:

muinsuskaitseadus (edaspidi: *MuKS*) § 50 lg 1, 3, 4; § 55;

Valga linna üldplaneeringu muinsuskaitseala hoonete uuring ja muinsuskaitse eritingimuste ettepanek. Köide 1. Koostaja [] Tallinn 2016 – 2018. Tellija Valga Linnavalitsus.

Valga linnatuumiku muinsuskaitseala põhimäärus, Vabariigi Valitsuse 23.01.2006 määrus nr 15.

Muinsuskaitse eritingimused Valgas, [] hoonete restaureerimiseks, 2006. OÜ []
. Koostaja [] . Muinsuskaitseameti arhiiv A-13608.

Muinsuskaitse eritingimuste sisu ja põhjendused:

Kinnistu ja hoonestuse lühike ajalooline ülevaade

! hoone on 19. sajandi lõpus või 20. sajandi alguses ehitatud kahekorruseline, võrdlemisi kõrge sokliga viilkatusega puitmaja. 20. sajandi alguse fotodel on hoonel tänavapoolse fassaadi keskosas eenduv nelinurkne kahekorruseline viilkatusega erker, mis lõikub põhimahu katusega. Erker on toetunud kahele (ilmselt puidust) kandurile. Fassaadi on ilmestanud ka teise korruse akende üleval ja all kulgev (ilmselt püstlaudisega) vöö. Hoonel on ebatüüpiliselt kõrge räästas, mille all on olnud ilmselt karniisiga kinnine räästakast. Hoonet on 1960. aastatel lihtsustatud, erker ja vahevööd on eemaldatud, akende kuju on muudetud, laudis on asendatud.

Linnaehitusliku ja olemasoleva olukorra kirjeldus

Valga linna üldplaneeringu muinsuskaitseala hoonete uuringus ja muinsuskaitse eritingimuste ettepanekus on antud hoonele väärtusklass 2, selgitusega, et tegu on ümberkujundatud fassaadiga linnaruumiliselt olulise ajaloolise puithoonega. hoone asub Kungla tänava sihis ning on seega hästi vaadeldav mõlemalt tänavalt. Selles tänavaloigis on ajalooline hoonestus suuremas osas säilinud, moodustades miljööliselt tervikliku linnaruumi.

Hoone on 1960. aastate ümberehituse käigus saanud uued puitaknad, mis erinevad algsetest akendest, sobides pigem hoonele, mis ehitatud pärast 1930. aastaid. Fassaad on dekoorita, kõrge teise korrusega ja valtsplekk-katusega. Kõrges soklis on samuti aknaavad. Hoovi pool on kaks eenduvat, pultkatusega kahekorruselist trepikoda, mille laudist on omanik asunud vahetama. Lisaks on ehitatud kaht eenduvat mahtu ühendav katus ja nende vahele teisele korrusele vahemade, mis väiksema eenduva mahu ette ulatudes toimib postidele toetuva varikatusena. Välisüksed on hoonel erinevad, juhusliku välimusega ega toeta hoone tervikut. Fassaadi katab kitsas horisontaalne puitlaudis. Algupärast laiemat laudist on säilinud lõunanurga ülaosas ja läänenurgas, põhimahu ja eenduva trepikoja nurgas. Tänaväärne piire puudub, kahe hoone vahelt toimub sissesõit krundile. Krundil asub ka teine eluhoone, Vabaduse tn 24, mida käesolevad eritingimused ei käsitle. Samuti ei käsitleta krundil olevaid endiste kõrvalhoonete tellismüüre.

Kavandatavad tegevused ja muinsuskaitseasjaolud

Omanikul on soov taastada tänavapoolne erker. Kuna arhiivist ei õnnestunud leida hoone ehitusprojekti ega hilisemaid jooniseid, mis aitaksid välja selgitada, milline erker täpsemalt oli, on võimalik selle taastamisel lähtuda vaid fotodest (vt lisa¹) ja hoone kehandi täpsemal uurimisel leitud infost. Senine omaniku tehtud konstruktsiooni uurimine on andnud infot, et vähemalt katuse osas ulatus väljaehitus ka hoovi poolele. Erkeri taastamine on ulatuslik töö, kuid võimaldaks anda hoonele tagasi selle endise esindusliku ilme, olles seega muinsuskaitse poolt soovitud tegevus. Endine ilme on kavas taastada ka fassaadil tervikuna, sh horisontaalsed laudisvööd ja aknad. Praegu pooleli olevaid töid hoone hoovifassaadil sooviks omanik jätkata, ehitades kahe trepikoja mahu vahele terrassi ja selle kohale neid ühendava katuse. Kuna tegemist on üsna väikese muudatusega, jäädes nähtavaks vaid hooviküljelt, võib

¹ 20. sajandi alguse foto, mille keskosas Eritingimuste lisa.

! hoone eenduva erkeriga (RR arhiivikogu Pk Valga 2/9).

terrassi lubada. Sobimatu on aga kitsama trepikoja esine postidele toetuv katuseosa, mis tuleb eemaldada. Võimalik on paigaldada uste kohale ajastukohased konsoolsed varikatused. Hoonet soovitakse võimalusel ka välispidiselt lisasoojustada. Kuna algupärast voodrilauda säilinud ei ole ja olemasolev läheb väljavahetamisele, võib väiksemahulist lisasoojustamist lubada. Valga linna üldplaneeringu muinsuskaitseala hoonete uuring ja muinsuskaitse eritingimuste ettepanek võetakse aluseks Valga linna üldplaneeringu koostamisel ja see ütleb, et hoone seinte välispidine soojustamine on lubatud eeldusel, et soojustuse paigaldamisel taaskasutatakse rahuldavas seisukorras algne viimistlusmaterjal ja detailid ning ei moonutata ehitise proportsioone. Proportsioonideks on katuseräästa ja -harja kõrgus, räästa laius, akende ja sokli paiknemine seina välispinna suhtes. Soojustuskihi lisamisel tuleb need proportsioonid taastada.

Muinsuskaitsealal asuva ehitise restaureerimisel tuleks eelistada soojapidavuse tõstmiseks tegevusi, mis hoone proportsioone välispidiselt ei muuda. Tuginedes uuringu „Eesti eluasemefondi puitkorterelamute ehitustehnilise seisukord ning prognoositav eluiga“ lõpparuande², on välisseina lisasoojustamine kõige kõrgema maksumusega ehitustöö, andes sealjuures kokkuhoidu kütteenergiakulus suurusjärgus 10% (u 50 – 70 mm lisasoojustus tuuletõkkega, sellest rohkem ei ole muinsuskaitsealal arhitektuur-ajaloolisest seisukohast lubatav). Suuremat efekti annab keldri ja pööningu vahelae soojustamine ning ka soojustagastusega ventilatsiooni rajamine, olles samas väiksema tasuvusajaga investering³. Eelkõige on oluline konstruktsioonide (antud juhul palgivahede ja avade ümbruse) õhutihedus.

Interjööri antud eritingimused ei käsitle, kuna seal muudatusi ei kavandata.

Algupärased materjalid ja traditsioonilised töövõtted mälestise ja muinsuskaitseala hoone konserveerimisel (MuKS § 3 lg 6). Põhjendused hea restaureerimistava rakendamiseks.

Muinsuskaitsealal asuva hoone restaureerimisel on eesmärk säilitada maksimaalselt algupäraseid hooneosi, detaile ja tagada selle terviklikkuse ja varem loodud väärtuse taastamine.

Laudvooder – 19. saj lõpu või 20. saj alguse palkhoonel algupärane laiem laudis on säilinud lõunanurga ülaosas ja idanurgas, põhimahu ja eenduva trepikoja nurgas. Ülejäänud hoonel on hilisem ja kitsam laudis. Hoone ehitusajal kasutatud laudisel on hoone arhitektuurse ilme kujundamisel oluline roll, mistõttu on selle taastamine põhjendatud. Taastamisel saab uue laudise tegemisel võtta aluseks algse laudise mõõtmed ja profiili, samuti on algse laudise viimistluskihtide uurimisel võimalik välja selgitada hoone algne värvitoon. Seega tuleks algne laudis fassaadilt ettevaatlikult eemaldada, korrastada ja võimalusel uuesti paigaldada.

² Uuringu „Eesti eluasemefondi puitkorterelamute ehitustehnilise seisukord ning prognoositav eluiga“ lõpparuanne: https://www.mkm.ee/sites/default/files/puitkorterelamute_uuring.pdf (vaadatud 17.06.2019).

³ Samas, lk 298.

Puitmaja voodrilaud väärrib omaaegse ehitustraditsiooni peegeldajana ja väärtusliku detailina säilitamist, restaureerimistööde läbiviimise ajal korrastamist ning hilisemat hooldust.

Fassaadi arhitektuursed detailid – algupäraseid fassaadidetaile ei ole säilinud, kuid need on kavas taastada. Hoone keskosas on olnud teisel korrusel eenduv, kanduritele toetuv erker. Teise korruse akende üleval ja all on olnud horisontaalne laudisvöö, kõrge räästa all on olnud karniis. Akende piirdeliistude ülaosa on ilmselt kujundatud karniisina, mille taastamise eeskujuks võib võtta Kesk 15 hoone algupäraste akende ja uste piirdeliistud.

Puitkonstruktsioonid – kahjustatud palgid proteesida või asendada tervikuna sarnase puitmaterjaliga: sama liik (kuusk või mänd), sarnane viimistlus (tahatud või saetud, ümarpalk). Eelistatud on vanade seinapalkide taaskasutamine, kuna vana palk ei mängi enam oluliselt ning on värskest puidust vähem vastuvõtlik biokahjustustele. Puit peab olema terve: mädanik ja putukkahjustused ei ole lubatud, vältida keerdkasvu ja ränipuitu (säsi kõrvalekaldega tsentrist üle 3 cm). Sine vähene esinemine ei ole ehituslikust vaatenurgast probleem, kuna puidu tugevusomadused säilivad. Eksponeeritavatel puitpindadel ja uste ning akende materjalis pole sine lubatud. Parima vastupidavusega on suure lülipuidu osakaaluga ja kitsaste aastarõngastega puit. Palkide mõõdetud niiskussisaldus kuni 14%, et vältida palgi kuivamisel tekkivaid pragusid (NB! värske kuivatist tulnud palk on niiskussisaldusega $20 \pm 0,5\%$). Proteesid valmistada täpsed, proteesimise eksimus võib nähtavatel pindadel olla maksimaalselt 2 mm. Palgivarade ja avatäidete ümbruse tihendamiseks kasutada puiduga sobivaid traditsioonilisi materjale (takk, sammal), et tagada parim õhutihedus (NB! montaaživaht tihedust ei taga ja võib koguda niiskust).

Aknad – Akende proportsioon on olnud 20. sajandi alguse hoonetele omane (püstine proportsioon, neljane raamijaotus, mille ülaosas vertikaalse prosspulgaga jaotatud valgmik. Algupärased aknad on 1960. aastatel asendatud kahese raamijaotusega lihtsate puitakendega, mis sobivad pigem 1930. aastatest alates ehitatud hoonetele. Algupäraste proportsioonidega akende taastamine annaks hoonele tervikuna autentse ilme, seega võiks lisaks fassaadidetailide ja erkeri taastamisele kaaluda ka seda. Aknad moodustavad olulise osa hoone arhitektuursest tervikust, nende kujundus, raamijaotus ja –profiil ning konstruktsioon näitavad hoone ehitusaegseid suundumusi. Aknaraamide asendamisel valmistada uued puitaknad algupäraste koopiatena, järgides nende raamijaotust ja konstruktsiooni (kahekordne lahusraam). Sisemisele raamile võib paigaldada pakettklaasi. Akende viimistlemisel kasutada puitpindadele sobivat linaõlivärvi, klaasimisel kasutada linaõlikitti, mis tagab niiskuse eemale hoidmise puitraamist.

Uksed – algupärased välisuksed ei ole säilinud. Tänavapoolsel fassaadil on soklikorrusel üks uks, ülejäänud uksed on hoovipoolsel küljel. Uste väljavahetamisel tuleb uued puituksed valmistada ajastukohases laadis, võttes eeskju piirkonnas sarnast tüüpi hoonete algupärastest välisustest (nt Aia tn 6 hooviuksed). Tänavapoolse fassaadi taastamisel võib taastada ka hoone keskosas erkeri all arvatavasti olnud (järeldus fotolt, kuid laudise eemaldamine annab selles osas täpsemat teavet) välisukse, mille kujunduses lähtuda ajastule sobivast uksest (eeskujuks võib võtta välisukse). Hoone välisuksel on oluline roll fassaadi ilmestaja ja kaunistajana.

Linaõlivärv – traditsiooniline puitpindade viimistlemiseks kasutatud värv, mis tungib sügavale puidu pinda ja kestab sõltuvalt fassaadi kaitstusest ilmastiku eest 15 – 30 aastat. Enda kestvust ja sobivust puitpindadele ajas tõestanud värv vananeb kaunilt ja võimaldab puitu sattunud niiskusel sealt välja kuivada. Hea katvusega värvi uuendamiseks ei ole vaja eelmist kihti eemaldada.

Krohv – palkkonstruktsioonile ja tellisseinale paigaldati traditsiooniliselt sissepoole lubikrohv, vahel savikrohv. Traditsioonilistel krohvidel on omadus siduda ruumist liigset niiskust, reguleerides ruumi niiskuse tasakaalu.

Korstnad – korstnaid on 4, need on laotud punastest tellistest. Kolme korstnapitsi kuju paistab olevat algupärane, ühte on muudetud. Korstnad ilmestavad ajaloolise hoone katusemaastiku ning väärivad algupärasel kujul säilitamist. Korstnad võib krohvida ja värvida valgeks.

Sokkel – krohvitud sokkel on tänavapoolsel küljel kõrge, hoovpoolsel küljel puudub. Tänavapoolsel küljel on soklis 5 akent ja uks. Sokkel on osaliselt kaetud veelauaga.

Muinsuskaitse eritingimused:

1. Vabaduse 22 eksterjäär

- 1.1. Säilitada hoone katuseräästa ja -harja kõrgus, tõus on lubatav minimaalselt vaid rihtimise/ distanttsliistu paigaldamise eesmärgil.
- 1.2. Katusekatte vahetusel kasutada katusekattematerjalina käsitsi valtsitud tsingitud terasplekki.
- 1.3. Säilitada ja vajadusel korrastada algupärased korstnapitsid. Korstnapitsid võib krohvida ja värvida valgeks.
- 1.4. Lubatud on taastada hoone algupärane fassaadilahendus: erker hoone teise korruse keskosast katuseharjani, horisontaalsed laudisvööd teise korruse akende all ja ülal, akende kuju ja dekoratiivsed karniisidega piirdeliistud ning räästaalune karniis, võttes aluseks ajaloolise foto (vt lisa⁴).
- 1.5. Hoovipoolse kahe trepikoja vahele on sobiva arhitektuurse lahenduse puhul lubatud rajada teisele korrusele terrass ja seda kattev katus, mis ühtib trepikodade katustega. Kitsama trepikoja esine postidele toetuv katus eemaldada.
- 1.6. Laudise vahetamisel võtta uue laudise valmistamisel aluseks algupärase laudise laius ja profiil (algupärane laudis on säilinud lõunanurga ülaosas ja idanurgas, põhimahu ja eenduva trepikoja nurgas). Võimalusel säilitada ja korrastada olemasolev algupärane fassaadilaudis. Laudis jt puitdetailid viimistleda linaõlivärviga. Värvilahenduse määramiseks teha projekteerimise käigus algele laudisele värvisondaažid.
- 1.7. Hoone soojapidavuse tõstmiseks soojustada horisontaalsed pinnad (põrandad ja vahelaed) ja katusealune ning tihendada avade ümbrus ja palgivahed, kasutades selleks palkkonstruktsiooniga sobivaid traditsioonilisi ehitusvõtteid ja materjale (nt linatakk, linavilt). Juhul kui fassaadi siiski soovitakse välispidiselt täiendavalt

⁴ 20. sajandi alguse foto, mille keskosas Eritingimuste lisa.

? hoone eenduva erkeriga (RR arhiivikogu Pk Valga 2/9).

soojustada, võib seda teha selliselt, et sein pakseneb kokku kuni 50 mm. Sealjuures tuleb taastada algupärased proportsioonid – räästa pikkus, avade asetus ja sokli paiknemine fassaadi välispinna suhtes. Seinad võib seestpoolt soojustada, kasutades soovitatavalt kuni 50 mm rooplaati, mis viimistleda soovitatavalt ajaloolisesse interjööri sobiva lubi- või savikrohviga.

- 1.8. Olemasolevate puitakende amortiseerumisel võib need asendada algupäraste akende koopiatega. Uued aknad peavad olema puidust, kahekordse lahusraamiga, algupärase konstruktsiooni ja sarnase ruudujaotusega (vt lisa⁵, alumine raamiosa ja ülemine valgimiku osa on vertikaalselt kaheks jaotatud), sisemisele raamile võib paigaldada pakettklaasi. Aknad kittida linaõlikitiga ja viimistleda linaõlivärviga, et tagada puitosade pikaajaline kaitse ilmastiku eest.
- 1.9. Välisuste väljavahetamisel asendada need ajastukohaste puidust tahvelustega, võttes aluseks piirkonnas levinud sama tüüpi hoonete välisuste kujunduse. Esifassaadi keskosas on lubatud taastada uks, juhul kui selle seal paiknemine saab kinnitust. Ustele võib kavandada ajastukohased metallraamil konsoolsed varikatused.
- 1.10. Sokkel korrastada ja vajadusel krohvida lubi- või lubi-tsementmördiga.
- 1.11. Välimiste tehnoseadmete (sh õhksoojuspumpade) paigaldamine lahendada terviklikult, varjestatult ja hoonega sobival. Eelistada tehnoseadmete paigaldamist hoonest eraldiseisvale konstruktsioonile, tänavalt mittenähtavasse asukohta.

2. Üldised tingimused

- 2.1. Ehitusprojekt tuleb esitada põhiprojekti staadiumis (MuKS § 50 lg 4).
- 2.2. Ehitus- ja restaureerimistööde ajaks on kohustuslik tagada muinsuskaitsealine järelevalve. Muinsuskaitsealist järelevalvet võib teostada pädev isik (MuKS § 69), kes on kohustatud kuue kuu jooksul pärast tööde lõppu esitama muinsuskaitsealise järelevalve aruande (MuKS § 55, § 56 lg 1–2).

Muinsuskaitse eritingimuste kehtivus ja vaidlustamine

Muinsuskaitse eritingimusi on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Muinsuskaitseametile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Muinsuskaitse eritingimused on muinsuskaitsealal asuva ehitise ehitusprojekti lähtedokument (MuKS § 50 lg 1).

Muinsuskaitse eritingimused kehtivad viis aastat alates nende andmisest. Muinsuskaitseamet võib põhjendatud juhul pikendada eritingimuste kehtivust ühe korra, viie aasta võrra (MuKS § 51 lg 5).

Lisa: 20. sajandi alguse foto keskosas arhiivikogu Pk Valga 2/9).

hoone eenduva erkeriga (RR

⁵ Samas

