



MUINSUSKAITSEAMET

Muinsuskaitse eritingimused

EELNÕU

Muinsuskaitse eritingimuste andja:

Asutus: Muinsuskaitseamet

Haldusakti allkirjastaja:

Haldusakti number:

Väljastamise kuupäev:

Muinsuskaitse eritingimuste taotluse ja hõlmatava mälestise andmed:

Taotluse number: 520

Taotluse esitamise kuupäev: 04.06.2020

Taotleja, kontaktisik:

Mälestise reg-nr, tüüp: 27007/342, muinsuskaitseala

Mälestise nimi: Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala -

Muinsuskaitse eritingimuste taotlemise eesmärk: Ehitusprojekti koostamine hoone fassaadide restaureerimiseks ja soojustamiseks.

Muinsuskaitse eritingimuste andmise alus ja lähtedokumendid:

- muinsuskaitseseadus (edaspidi: MuKS) § 50 lg 1–4; § 55;
- Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala põhimäärus. Vabariigi Valitsuse 6. veebruari 2006. a määrus nr 32 (RTI, 15.02.2006, 9, 49);
- objekti ülevaatus 22.06.2020, kus osalesid eritingimuste taotleja, Muinsuskaitseameti insener ja Saaremaa nõunik Üllar Alev ning Pärnumaa nõunik Helle-Triin Hansumäe.

Muinsuskaitse eritingimuste sisu ja põhjendused:

Krundi ja hoonestuse lühike ajalooline ülevaade, linnaehituslik olukord

hoone asub Pärnu vanalinnas villade piirkonnas, tänava nurgal. Hoone ehitusaeg pole teada, kuid ilmselt on krunt hoonestatud 19. sajandi lõpul või 20. sajandi algul koos teiste ääres paiknevate puidust kortermajadega. Varaseimad hoone inventeerimisplaanid on pärit 1951. aastast (vt Lisa 1) ja sealt on näha, et hoonel on olnud ka tänavaäärne sissepääs ning klaasveranda koos selle kohal oleva rõduga ja kuuese raamijaotusega aknad. 1965. aastal on samadele plaanide märgitud jooksvad muudatused, mille käigus likvideeriti veranda, rõdu ja tänavaäärne sissepääs, kavandati senise nelja korteri asemele kuus, ehitati ümber hoovipoolne trepikoda ja rajati uued hoovipoolsed sissepääsud. Suuremaid väliseid muudatusi ei järgnenud. Enne 2014. aastat olid siiski välja vahetatud kõik hoone välimised avatäited (enamik sobimatust materjalist) ja katus kaetud trapetsprofiilplekiga. 2015. aastast pärineb korter 3 rekonstrueerimise projekt¹, mis käsitles muuhulgas ka pööningukorruse osalist väljaehitamist ning katuseakende ja hoovipoolse suurema uukakna kavandamist.

Olemasolev seisukord ning algupärased materjalid ja traditsioonilised töövõtted muinsuskaitsealal asuva hoone konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel (MuKS § 3 lg 6). Põhjendused hea restaureerimistava rakendamiseks.

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

Katus – hoonel on madala kaldega kelpkatus. Katusekate on enne 2015. aastat asendatud trapetsprofiiliga plekiga, mis ei ole ajaloolisele muinsuskaitseala hoonetele sobiv materjal. Seetõttu tuleb olemasolev profiilplekk hiljemalt selle amortiseerumisel vahetada hoonetele ja muinsuskaitsealale sobivama valtsplekk-katte vastu. Hoone kolm korstnat on hiljem silikaattellistest uuesti üles laotud. Sademeveesüsteem on lahendatud räästaaluste ripprennide ja ümarate torudega. Valtsplekk-katte paigaldamisel soovitame kasutada räästapealseid renne.

Vundament ja sokkel – hoonel on maakividest sokkel, mis tänavaäärsetel fassaadidel on krohvitud ja seinapinnast minimaalselt eenduv, põhjapoolisel otsafassaadil aga krohvimata ja

¹ Väike-Posti tn 2 korter 3 rekonstrueerimine. Eelprojekt. Koostas: Arhitektuuribüroo Pind OÜ, 2015.

seinaga samas tasapinnas. Põhjafassaadi krohvimata ja dekoratiivse mulgivuugiga maakivist sokliosa ilmestab fassaadi ja on ka Pärnu linnale iseloomulik maakivisokli viimistlusviis, mistõttu väärib algupärane viimistlusviis säilitamist ja eksponeerimist. Fassaadide välispidisel soojustamisel tuleb valida olemasolevaid proportsioone võimalikult vähe muutev lahendus ja vältida seinapinna eendumist soklist. Põhjapoolse fassaadi krohvimata sokliosa eksponeerimise eesmärgil võib vajadusel lubada ka minimaalset seinapinna eendumist.

Laudvooder – hoonel on suures osas säilinud võrdlemisi lai profileeritud algupärane laudis, mille seisukord on üldjuhul hea ja rahuldav. Mõnedes kohtades, eelkõige põhjafassaadil ja sokli piirkonnas (kus asuvad enamjaolt hilisemad voodrilauad) on fassaadilaudis halvas seisukorras. Laudise vahesid on täidetud montaaživahuga, mis võib põhjustada laudisele ja seinapalkidele varjatud niiskuskahjustusi. Montaaživaht on puitfassaadi soojapidavuse tõstmiseks ja laudise- või palgivahede täitmiseks sobimatu materjal, kuna kaotab oma tiheduse paari aastaga ning kogub niiskust, seetõttu tuleb kindlasti välisseintelt kõik sellega teostatud parandused eemaldada ja edaspidi fassaadidel selle kasutamist vältida. Hoone ehitusajal kasutatud laudisel on hoone arhitektuurse ilme kujundamisel oluline roll. Olemasolev originaallaudis väärib võimalikult suures mahus säilitamist ja hoone fassaadile tagasi paigaldamist. Amortiseerunud ja hilisema laudise vahetamisel võtta aluseks algupärase laudise laius ja profiil. Hoone seinalaudis ja teised puitdetailid viimistleda linaõlivärviga. Värvilahenduse koostamisel lähtuda hoonel säilinud varasematest värvikihtidest ja maja ehitusaegsetest traditsioonidest.

Aknad – ühtegi ehitusaegset kuuese raamijaotusega puitakent pole säilinud. Hoonel on osad hilisemad puitaknad (2tk fassaadil ja 4 tk hoovifassaadil + 3 väikest ruudukujulist akent hoovifassaadil), kuid enamik akendest on vahetatud ajaloolisele hoonele ja muinsuskaitsealale sobimatute plastikakende vastu. Aknad moodustavad olulise osa hoone arhitektuursest tervikust, nende kujundus, raamijaotus, -profiil ja konstruktsioon näitavad hoone ehitusaegseid suundumusi ning käsitööoskust. Olemasolevad puitaknad on sobivad ja võib säilitada ja restaureerida. Plastaknad või algsest erineva ja hoone arhitektuuriga sobimatu profiiliga aknad kuuluvad nende ettepoole tõstmise vajaduse tekkimisel (nt fassaadide soojustamisel) või amortiseerumisel välja vahetamisele hoonega sobivamate puitakende vastu. Fassaadide soojustamisel tuleb kõik hoone aknad tõsta fassaadiga tasa, et säiliks nende algne paiknemine. Aknaraamide asendamisel tuleb uued puitaknad valmistada algupäraste akende koopiatena, järgides nende raamijaotust, konstruktsiooni ja profiili. Sisemistele raamidele võib paigaldada pakettklaasi. Akende puhul on väga olulised ka nende metallmanused, mis

tuleb valida hoone ehitusaegse arhitektuuriga stiililt sobivad. Akende viimistlemisel kasutada puitpindadele sobivat linaõlivärvi, klaasimisel kasutada metalltihvte ja linaõlikitti, mis hoiab niiskuse puitraamist eemal ja tagab nii akende pikaealisuse. Akende välimised piirdeliistud, karniisid ja ehiskonsoolid tuleb samuti säilitada, restaureerida ja laudisele algsetesse asukohtadesse tagasi panna. Amortiseerunud detailid tuleb asendada sama profiiliga koopiatega.

Välisüksed – hoone välisustel on oluline roll fassaadide ilmestaja ja kaunistajana, mistõttu tuleb hoonega sobimatud ukсед asendada. Hoovipoolsed hilisemad saepuruplaadist ja/või metallist välisüksed ei ole kooskõlas hoone arhitektuuri ega ehitusaegsete suundumustega ning tuleb välja vahetada hoonega sobivamate puidust tahveluste vastu. Uued ukсед kavandada võrdlemisi lihtsate puidust tahvelustena teiste lähiümbruse hoonetel säilinud ajalooliste tahveluste eeskujul.

Seinakonstruksioonid – hoonel on rõhtpalkseinad. Seinakonstruksioonide seisukorda saab hinnata fassaadilaudise eemaldamisel. Kahjustatud konstruksiooni osad proteesida või asendada tervikuna sarnase puitmaterjaliga: sama liik (kuusk või mänd), sarnane viimistlus (tahutud või saetud, ümarpalk). Eelistatud on vanade seinapalkide taaskasutamine, kuna vana palk ei mängi enam oluliselt ning on värskest puidust vähem vastuvõtlik biokahjustustele. Palgivarade ja avatäidete ümbruse tihendamiseks kasutada puiduga sobivaid traditsioonilisi materjale (linatakk, linavilt), et tagada parem õhutihedus ja tuulepidavus (montaaživaht tihedust ei taga ja võib koguda niiskust).

Veranda taastamine – hoone põhjafassaadil on ajalooliselt olnud klaasitud veranda (vt Lisa 1) ja selle kohal asuv kinnine rõdu, mis on lammutatud 1965. aastal. Kas tegemist oli algupäraselt projekteeritud hoone osa või hilisema juurdeehitusega varasemast perioodist, pole teada. Kuna verandad on lähipiirkonna puithoonetele ajalooliselt omased ning hoonel on see ka varasemalt olnud, võib hoone põhjafassaadile kavandada uue veranda, mis on kooskõlas hoone arhitektuuri ja ehitusaegsete traditsioonidega.

Linaõlivärv – traditsiooniline puitpindade viimistlemiseks kasutatud värv, mis tungib sügavale puidu pinda ja kestab sõltuvalt fassaadi kaitstusest ilmastiku eest 15–30 aastat. Linaõlivärv on end tõestanud kestva ja sobiva värvitüübina, mis sobib puitpindade katmiseks, vananeb kaunilt ja võimaldab puitu sattunud niiskusel sealt välja kuivada. Hea katvusega värvi uuendamiseks ei ole vaja eelmist kihti eemaldada.

Väärtuslikud detailid ja tarindid

1. Hoone maht ja fassaadikujundus.
2. Katuse kuju.
3. Lai räästas koos kinnise profileeritud tuulekastiga.
4. Põhikonstruktsioonid.
5. Maakividest sokkel
6. Algupärane laiem profileeritud fassaadilaudis
7. Fassaadi liigendavad vertikaalsed pilastrid, nurgapostid ja horisontaalsed vahevööd (sh stardilauad põhja- ja idafassaadil).
8. Kõigi akende ümbruse puitdekoor: profileeritud üla- ja alakarniisid, piirdeliistud ja karniisi toetavad dekoratiivsed saelõikelised ehiskonsoolid (vt Lisa 2 foto 6).

Muinsuskaitse eritingimused:

1. Hoone eksterjäär

- 1.1. Säilitada hoone olemasolev maht, sh katuseräästa ja -harja kõrgus ning katusekuju.
- 1.2. Olemasolev trapets-profiilplekist katusekate tuleb hiljemalt selle amortiseerumisel vahetada käsitsi valtsitud tsingitud teraspleki vastu. Soovitame kasutada traditsioonilistes mõõtmetes plekitahvlitega valtsplekki, kuid lubatud on ka käsitsi valtsitud plekk pikkade paanidena. Valtsplekk-katte paigaldamisel soovitame kasutada räästapealseid renne.
- 1.3. Hoone soojapidavuse tõstmiseks tihendada linatakuga nurgatapid, avade ümbrused ja palkide varavahed. Vältida selleks sobimatut montaaživahtu. Seinä soojustamiseks võib paigaldada otse palgile tuuletõkkekanga ja/või õhukese tuuletõkkeplaadi. Hoone välispidine lisasoojustamine on lubatud, kuid sel juhul tuleb tagada hoone algupäraste proportsioonide (sealhulgas avatäidete paiknemine seinapinna suhtes ja katuseräästa eenduvus seinapinnast) säilimine või taastamine. Sokli osas tuleb vältida seinapinna eendumist soklist ja valida olemasolevaid proportsioone võimalikult vähe muutev lahendus, välja arvatud põhjapoolse fassaadi puhul, kus minimaalne seinapinna eenduvus soklist on lubatud algupärase dekoratiivse vuugiga ja krohvimata sokli viimistlusviisi säilitamise ja eksponeerimise eesmärgil.
- 1.4. Heas ja rahuldavas seisukorras algupärased laiad voodrilauad säilitada ja hoone fassaadil taaskasutada. Kitsamate või amortiseerunud voodrilaudade asendamisel võtta uue laudise valmistamisel aluseks olemasoleva algupärase laudise laius ja

profiil. Hoone seinalaudis ja teised fassaadide puitdetailid puhastada kooruvast värvist ja viimistleda linaõlivärviga. Värvilahenduse koostamisel lähtuda hoonel säilinud varasematest värvikihtidest ja maja ehitusaegsetest traditsioonidest.

- 1.5. Fassaadidel säilitada olemasolevate avade suurus, kuju ja paiknemine. Rõduga veranda taastamisel on lubatud ka verandale ja rõdule pääsuks vajalike ning hoone arhitektuuriga sobivate uste kavandamine. Võimalusel taastada fassaaditööde käigus korter 4 välisukse kohal olev väiksemaks ehitatud teise korruse akna algne suurus.
- 1.6. Soovi korral võib hoone põhjafassaadil taastada piirkonnale omase ja hoone ehitusaegseid arhitektuuritraditsioone järgiva rõduga veranda. Eeskujuna lähtuda samal hoonel ajalooliselt olnud lahendusest või naaberhoonetel säilinud ajalooliste verandade kujundusvõtetest. Konkreetsema lahenduse sobivuse üle saab otsustada projekteerimise käigus.
- 1.7. Kõik hoone olemasolevad puitaknad võib säilitada ja restaureerida või asendada nii olemasolevate kui ka ajalooliste kuuese raamijaotusega kaheraamsete puitakende vastu. Sisemisele raamile võib paigaldada klaaspaketi. Raamide värvimisel kasutada linaõlivärvi, klaasid kittida linaõlikitiga.
- 1.8. Hoonega sobimatu profiiliga ja sobimatust materjalist plastikaknad tuleb hiljemalt nende amortiseerumisel või nende ettepoole tõstmise vajaduse tekkimisel (hoone välispidisel soojustamisel) asendada puidust kaheraamsete olemasoleva või algupärase raamijaotusega akende koopiatega. Oluline on, et kõik hoone ühesuurused aknad oleksid sama raamijaotuse ja profiiliga. Akende tööjoonised anda projektis. Sisemisele raamile võib paigaldada klaaspaketi. Raamide värvimisel kasutada linaõlivärvi, välimised klaasid kittida linaõlikitiga.
- 1.9. Fassaadide soojustamisel tuleb kõik hoone aknad tõsta väljapoole, et säiliks akende algne paiknemine fassaadi suhtes.
- 1.10. Akende puidust piirdeliistud, karniisid ja saelõikelised konsoolid säilitada, restaureerida ja laudisele tagasi paigaldada. Amortiseerunud detailid tuleb asendada sama profiiliga koopiatega.
- 1.11. Akende karniisidele paigaldada uued karniisiplekid tsingitud plekist.
- 1.12. Fassaadide soojustamisel tuleb ka hoone välisüksed tõsta fassaadiga samasse tasapinda. Olemasolevad sobimatu materjali ja kujundusega välisüksed vahetada fassaaditööde käigus hoonega sobivamate, originaalilähedasemate puidust tahveluste vastu. Uute uste kavandamisel võtta eeskujuks olemasolevad naaberhoonetel algupärasena säilinud puidust tahveluksed.

- 1.13. Vahetada välja olemasolevad varikatuste profiilplekist katted hoone hoovifassaadide sissepääsude kohal. Soovitavalt kavandada varikatustele ka algupärasega sarnased ja hoone ehitusajale iseloomulikud sepietatud kandekonstruksioonid. Korter 5 sobimatu kaarekujuline varikatus asendada kujunduslikult teiste varikatuste eeskujul ning kavandada sellele samuti valtsplekist kate.
- 1.14. Vihmaveetorud vajadusel korrastada ja värvida hoone fassaadidega sama tooni.
- 1.15. Likvideerida fassaadidel olevad mittevajalikud pinnapealsed juhtmed. Vajalikud juhtmed viia laudvoodri alla või värvida fassaadiga sama tooni.
- 1.16. Ühtlustada fassaadidel ventilatsioonirestide lahendus. Kogu hoonele kavandada sama suuruse ja kujuga restid ning värvida need fassaadiga sama tooni.
- 1.17. Hoovifassaadil olev elektrikapp tõsta võimalusel fassaadilt eraldiseisvale konstruksioonile.
- 1.18. Fassaadil olevatele postkastidele leida sobivam seinapinnast eraldiseisev asukoht.
- 1.19. Maakividest laotud sokkel korrastada, vajadusel paigaldada tagasi lahtised kivid ja täita vuugid lubimördi baasil müüriseguga, mis on algsega võimalikult sarnase koostisega. Hoone põhjafassaadil säilinud krohvimata viimistlusega sokliosad mitte krohvida. Varasemalt krohvitud sokliosad teostada krohviparandused olemasolevaga sarnase koostisega krohviga ja krohvipinnad värvida. Fassaadide soojustamisel võib sokli krohvipinda veidi laiendada, et aidata vältida seinapinna sokliosast eendumist, välja arvatud krohvimata sokli osas, kus võimalikult minimaalne seinapinna eenduvus on algupärase viimistlusviisi säilitamise ja eksponeerimise eesmärgil lubatud.
- 1.20. Tagada pinnase vertikaalplaneerimisega sadevee eemale juhtimine hoonest.
- 1.21. Paigutada hoovipoolse tuulekoja seinal kasvav metsviinapuu fassaadist eraldiseisvale ronirestile.

2. Üldised tingimused

- 2.1. Esitada ehitusprojekt põhiprojekti staadiumis (MuKS § 50 lg 4).
- 2.2. Ehitus- ja restaureerimistööde ajaks on kohustuslik tagada muinsuskaitseline järelevalve. Muinsuskaitse järelevalvet võib teostada muinsuskaitse valdkonnas majandustegevusteadet omava ettevõtja pädev isik (MuKS § 68), kes peab esitama

kuue kuu jooksul pärast tööde lõppu muinsuskaitsele järelvalve aruande (MuKS § 55, § 56 lg 1–2).

2.3. Enne tööde algust tuleb taotleda Muinsuskaitseametilt tööde tegemise luba (MuKS § 52 lg 1). <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load>

2.4. Kui muinsuskaitsealal töid tehes avastatakse rajatis, tarind, hooneosa, viimistluskiht, arheoloogiline kultuurkiht või muu leid või asjaolu, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamata (MuKS § 60).

Muinsuskaitse eritingimuste vaidlustamine ja muu teave:

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 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 1 – Hoone 1951. aasta inventeerimise plaanid koos 1965. aastal teostatud jooksvate muudatustega

Lisa 2 – Hoone asendiplaan Maa-ameti Geoportaalist ja olemasoleva seisukorra fotod