



MUINSUSKAITSEAMET

Muinsuskaitse eritingimused

Muinsuskaitse eritingimuste andja:

Asutus: Muinsuskaitseamet

Haldusakti allkirjastaja: Maarja Ruut

Haldusakti number: 1.1-7/1701-1

Väljastamise kuupäev: 30.07.2020

Muinsuskaitse eritingimuste taotluse ja hõlmatava mälestise andmed:

Taotluse number: 167

Taotluse esitamise kuupäev: 05.07.2019

Taotleja, kontaktisik:

Mälestise reg-nr, tüüp: , ehitismälestis

Mälestise nimi: 1935. a

Muinsuskaitse eritingimuste taotlemise eesmärk: Ehitusprojekti koostamine elamu katusekatte vahetamiseks, fassaadide ja interjööride (keldrikorrus, trepikoda ja pööning) restaureerimiseks ning osaliseks ümber ehitamiseks (sh keldrikorrusele äripinna taasavamine ja katusekorruse välja ehitamine eluruumideks).

Muinsuskaitse eritingimuste andmise alus ja lähtedokumendid:

1. muinsuskaitse seadus (edaspidi: MuKS) § 50 lg 1–4; § 55;
2. Kultuurimälestiseks tunnistamine. Kultuuriministri 13.05.1997 määrus nr. 21, (RTL 1997, 88, 518).
3. A. Kapi tänav 8 ehitusajaloolised uuringud Muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks. Koostaja Alari Pira, AS Restor. Tallinn, 2020. Heaks kiitnud Kirsi-Merilin Luik 16.06.2020 (nr 37890).
4. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna komisjoni protokoll nr 27, 24.07.2019.

5. Objekti ülevaatus 30.03.2020, kus osalesid taotleja esindaja _____, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna peaspetsialist Aljona Kamenik ja Muinsuskaitseameti eritingimuste spetsialist Maarja Ruut.

Muinsuskaitse eritingimuste sisu ja põhjendused:

Mälestise lühike ajalooline ülevaade

Mälestise lühike ajalooline ülevaade põhineb 2020. aastal valminud uuringutel¹, mille aruandes sisaldub ka ulatuslik kaardi-, plaani- ja fotomaterjal.

tänavale kavandati 1934. aastal kuus kolme korruselise Tallinna tüüpi maja, millest osa krohviti ja osa kaeti laudisega. _____, samuti _____ ja _____ hooned, on projekteerinud insener _____ (1893–1936). Kinnistu omanik _____ esitas 1935. aastal sooviavalduse jätkata eelmainitud projektiga, kuid muuta kolmanda korruse plaanilahendust. 1937. aastaks oli kinnistu omanik vahetunud ja uus omanik soovis hoone krohvi asemel katta puitlaudisega. Samuti muudeti 1938. aasta projektiga ka avade jaotust ning asukohti (vt projektide võrdlusi uuringu Lisas 1 ja lk 9).

hoones elas aastatel 1936–1941 nõukogude võimu perioodil tegutsenud Eesti üks silmapaistvamaid muusikakultuuri esindajaid _____, kelle järgi on antud tänav 1959. aastal ka oma nime saanud. Varasemalt kandis tupiktänav _____, _____ või ka põiktänav nime.

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

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

Katusekate ja -konstruktsioon – hoonel on kelpkatus, mida katab valtsplekk. Puidust katusekonstruktsioon on valdavalt saematerjalist, siin-seal esineb ka tahutud palki. Konstruktsioone on varasema katusekatte vahetuse käigus osaliselt tugevdatud ja uue

¹ ehitusajaloolised uuringud muinsuskaitse eritingimuste koostamiseks. Koostaja Alari Pira, AS Restor. Tallinn, 2020. Uuringu aruanne on kättesaadav Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna arhiivist.

saematerjaliga asendatud. Katusekate hoone põhja- ja idafassaadil on ilmselt säilinud ehitusaegsena, kuid praeguseks amortiseerunud. Lääne- ja lõunafassaadi plekk-kate on varasemalt välja vahetatud. Amortiseerunud katusekatte välja vahetamisel on eelistatud algupärase eeskujul kavandada hoonele käsitsi valtsitud traditsioonilistes mõõtmetes plekitahvlitest katus. Kuna katus pole tänavalt vaadeldav, on lubatud ka käsitsi valtsitud pikad paanid. Valtsplekk tagab veetihedama ja ajaliselt kestvama tulemuse ning selle välisilme jääb ilusam ja rahulikum, kuna nähtavad eraldiseisavad lisaplekid (harja- viilu-, neelu-, servaplekid) puuduvad, samuti lisaplekkide kinnitamiseks vajalikud väljast nähtavad kruvid. Valtsplekitahvlitega on hõlpsamini võimalik lahendada keerukaid katuseid (korstnad, uugid, neelud jm) ja räästarenniga lahendust. Säilinud on ka kaks madalat ehitusaegset katuseuuki, mis asuvad kumbki ühel otsafassaadil. Originaalprojekti järgi kavandati kaks samasugust uuki ka hoone lõunafassaadile, kuid need jäid välja ehitamata. Seetõttu võib hoone pööningukorruse eluruumidena väljaehitamisel need originaalprojekti jooniste ja olemasolevate uukide eeskujul taastada. Olemasolev sadeveesüsteem on hilisem ning tundub üldjoontes toimiv, kuid torudel on näha roostet ja mehaanilisi deformatsioone. Algselt on hoonel olnud kandilise ristlõikega vihmaveetorud (vt ehitusuuringu Lisa 5). Sadeveesüsteemi uuendamisel tuleb hilisemad ümarad torud vahetada algsega sarnaste kandiliste torude vastu, eeskujuks saab võtta hoonel taastatud lahenduse.

Korstnad – hoonel on kuus tellistest laotud korstnat, korstnapitsid on hiljuti silikaattellistest uuesti üles laotud. Ajalooliselt on selle ajastu hoonete korstnad üldjuhul olnud krohvitud ja valgeks lubjatud, seetõttu tuleks ka selle hoone korstnapitsid krohvida ja valgeks värvida. Korstnapitsid ilmestavad ajaloolise hoone katusemaastikku ning seega väärivad võimalikult algsel kujul taastamist.

Välisseinad ja -vooder – maja välisseinad on püstplangust (u 150 mm) ja hoone keskne trepikoda on laotud tellistest ning viimasel visuaalse vaatluse põhjal nähtavaid konstruktsiooni kahjustusi ei esine. Välisseinad on kaetud tõrvapapiga ja vooderdatud laudisega. Põhiosas on profileeritud horisontaallaudis, sokli kohal umbes poole meetri kõrgune vertikaallaudisega vahevöö, mille lõpetab profileeritud simss ja räästa all, kolmanda korruse akende kohal on samuti vertikaallaudisega vöö. Hoone idaküljel paikneb kalasabamustriga laudisega maapinnast kuni kolmanda korruseni ulatuv erker, mille katusel kolmandal korrusel on sepistatud rõdupiire. Hoone nurkades on dekoreeritud vertikaalsed nurgalauad nelja süvendi ja kaarjate otstega. Laudvoodri seisukord on kohati üsna halb, eriti lääneküljel ja lõunafassaadil, kus see on suures osas pehkinud. Esineb üksikuid

puiduparandusi, mida on tehtud plekiga. Hoone edela nurka kahjustab ronitaim, mis on kohati ka laudise taha läinud. Lõunafassaadi kahjustavad krundi kagunurgas kasvavad puud, mille võrad toetuvad osaliselt vastu hoone laudvoodrit. Hoone välispidine lisasoojustamine ei ole lubatud, kuna antud hoone puhul muudaks see oluliselt algupäraseid proportsioone (sealhulgas avatäidete, sokliosa ja räästa paiknemine seinapinna suhtes ning tellistest laotud trepikoja osa eenduvus seinapinnast) ning ei võimaldaks ka idafassaadil asuva erkeri autentsena säilitamist.

Vundament, sokkel ja keldri kandvad seinad – hoone vundament ja kandvad seinad keldrikorrusel on laotud paekividest. Kõrge sokliosa on krohvitud ja paikneb seinapinnaga samas tasapinnas. Kandvad seinad on visuaalse vaatluse põhjal heas korras. Nähtavaid vajumisi, mörasid ja niiskuskahjustusi ei esine.

Aknad – hoonel on säilinud nii ehitusaegseid kui ka nõukogude perioodi aegseid aknaid, mis on hooldamatuse tõttu kohati halvas seisukorras. Osa aknaid on hiljuti vahetatud uute algupäraste akende koopiate vastu ning nende seisukord on hea. Hoonel on paigaldatud ka mittesobivaid plastaknaid, mis tuleb hiljemalt nende amortiseerumisel asendada hoonega sobivate puitakende vastu. Kapi tänava äärsed keldriaknad on hiljem laudadega suletud ning need tuleb avada ja vajadusel taastada. Aknad on täpsemalt inventeeritud ehitusuuringu Lisas 4. Aknad moodustavad olulise osa hoone arhitektuursest tervikust, nende kujundus, raamijaotus, -profiil ja konstruktsioon näitavad hoone ehitusaegseid suundumusi ning käsitööoskust. Aknaraamide asendamisel tuleb uued puitaknad valmistada algupäraste akende koopiatena, järgides nende raamijaotust, konstruktsiooni (kahekordne lahusraam) ja profiili. Akende seisukorda hindab aknarestauraator. Sisemistele raamidele võib paigaldada pakettklaasi. Akende puhul on väga olulised ka nende metallmanused ja aknaid ümbritsevad profileeritud piirdeliistud. Akendel, kus algsed metallmanused on säilinud, tuleks kindlasti koos aknaga restaureerida ka need, vajadusel saab vanu kremoone ka ümber tõsta uutele raamidele. Samuti tuleb akende restaureerimise või välja vahetamise korral nende piirdeliistud tagasi paigaldada, kuna lisaks visuaalsele väärtusele aitavad need ka paremat tuulekindlust tagada. Akende viimistlemisel kasutada puitpindadele sobivat linaõlivärvi, klaasimisel kasutada metalltihvte ja linaõlikitti, mis hoiab niiskuse puitraamist eemal ja tagab nii akende pikaealisuse.

Välisüksed – hoone mõlemad välisüksed on säilinud algupärasena. Esifassaadil paiknev peasissepääs on kahepoolne klaasitud uste ja poolkaarse valgmikaknaga puituks, mille ees on

säilinud ka algupärane paekiviplaat. Teine välisuks on läänefassaadil paiknev keldrissepeäs kahe laudadest tahvli ja ruudukujulise akna ning algsete metallmanustega. Mõlemad algupärased uksed väärivad säilitamist ja restaureerimist. Hoone idafassaadil taastatava keldri äripinna uus välisuks (kui algne ei ole säilinud) kavandada lihtsa, hoone ehitusaegseid traditsioone järgiva, puidust tahveluksena. Taastatava ukseava ette vajalike trepiastmete kavandamine on muinsuskaitsealiselt lubatud, kuid juhime tähelepanu, et lisatav trepp asub linnale kuuluval tänavamaal ning sobiv lahendus tuleb leida koostöös Tallinna Transpordining Keskkonna- ja Kommunaalametiga. Sadevee keldrisse sattumise takistamiseks on vajadusel lubatud taastatavale tänavasissepeäsule varikatuse kavandamine teiste asumis esinevate varikatuste eeskujul.

Krundipiirded – algselt on hoone piirdeks olnud tellistest laotud väravapostidega puidust lippaet, kuid postid on hävinud ja praegused piirded on metallist. Olemasolevad metallpiirded on õhulised ja sobiva kõrgusega ning võib säilitada olemasolevana. Piirete amortiseerumisel soovitame kavandada hoonele uued sobivad krundipiirded originaalprojekti, ajalooliste fotode või piirkonnale omaste ajalooliste piirdeaedade eeskujul.

Interjäär – hoone keskne trepikoda on üldjoontes säilinud autentsena. Lisaks plaaditud põrandatele ja kõigi detailidega ehitusaegsele trepile on algupärasena säilinud ka peaaegu kõigi korterite puidust välisused. Ka keldrikorrusel on enamik ehitusaegsetest siseustest säilinud. Keldrikorruse krohvitud seintel on üsna hästi säilinud ka dekoratiivsed trafarettmaalingud. Kõik algupärased detailid ja avatäited (vt Lisa 2, loetelu) väärivad säilitamist ja restaureerimist. Keldriruumide põrandad on valdavalt halvas seisukorras, kuna puudub hüdroisolatsioon. Esineb ka erinevaid põrandakatteid (laudpõrandad, keraamilised plaadid, paeplaadid) ja suures osas on keldripõrandad vaid muldkattega. Seetõttu on lubatud uue keldripõranda rajamine ja vajaliku hüdroisolatsiooni paigaldamine.

Lubikrohv – hoonete paekivi- ja tellisseinu viimistleti seestpoolt traditsiooniliselt lubikrohviga. Traditsioonilistel krohvidel on omadus siduda liigset niiskust ja seega reguleerida ruumis niiskuse tasakaalu.

Liimvärvid – interjääris olid krohvipinnad ajalooliselt viimistletud liimvärvidega (kriitvärv, kaseiinvärv ehk kohupiimavärv). Ajaloolises hoones on traditsiooniliste värvitüüpide kasutamine eelistatud, kuna need võimaldavad säilitada ajastuomase interjööri. Lisaks on traditsioonilised värvitüübid kõige sobivamaks viimistluseks lubi- ja savikrohvile, kuna võimaldavad niiskusel krohvikihis vabalt sisse ja välja liikuda.

Linaõlivärv – traditsiooniline puitpindade viimistlemiseks kasutatud värv, mis tungib sügavale puidu pinda ja kestab järjepideva hoolduse puhul kaua. 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.

Muinsuskaitse eritingimused:

1. Hoone eksterjäär

- 1.1. Säilitada hoone olemasolev maht, sh katuseräästa ja -harja kõrgus ning katusekuju. Katuse pinna tõus on lubatud minimaalselt, vaid rihtimise/distanttsliistu paigaldamise eesmärgil. Juurde- ja pealeehituste lisamine (v.a allpool esile toodud väiksemad muudatused) ei ole lubatud.
- 1.2. Restaureerida ning vajadusel kindlustada ja toetada hoone katusekandmik. Kahjustatud konstruktsiooni osad proteesida või asendada sama tüüpi puitmaterjaliga.
- 1.3. Olemasolevad katuse uukaknad säilitada ja restaureerida. Katusekorruse välja ehitamise korral lahendada uukide soojustamine nii, et nende kuju ja proportsioonide muutus oleks võimalikult minimaalne. Abiks on ka Muinsuskaitseameti kodulehel leiduvad näidissõlmed. Vt: <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/naidissolmed>
- 1.4. Katusekorruse välja ehitamise korral on rajatavate pööninguruumide valgustamiseks lubatud lisada hoone lõunaküljele kaks uukakent originaalprojekti jooniste ja olemasolevate külgmiste uukide eeskujul.
- 1.5. Katusekatteks kavandada käsitsi valtsitud tsingitud terasplekk.
- 1.6. Korstnapitsid krohvida lubikrohviga ja lubjata valgeks. Ventilatsiooni jm hädavajalikud väljaviigud kavandada võimalusel olemasolevate korstnate lõõridesse või lahendada olemasolevate korstnate varjus.
- 1.7. Sadeveesüsteem lahendada katusepealsete püstrennidega. Uued vihmaveetorud kavandada kandilise ristlõike ja valtsitud pöördekohtadega. Eeskujuks võtta hoonel taastatud algupärane lahendus.
- 1.8. Hoone välisperimeetri konstruktsioonid (palkseinad) säilitada ja restaureerida, kahjustunud konstruktsiooniosad proteesida või asendada algsega sarnase ristlõikega kvaliteetse palgiga. Palgivahede tihendamisel kasutada traditsioonilisi materjale –

- linatakku, linavilti vms. Proteesimise vajadus ja ulatus selgitada välja edasise projekteerimise käigus.
- 1.9. Säilitada avade hulk, suurus, kuju ja paiknemine fassaadidel. Erandina on lubatud idafassaadil soklikorruse sissepääsu taastamine.
- 1.10. Säilitada ja restaureerida kõik Lisas 2 välja toodud kultuuriväärtuslikud detailid ja tarindid, kui käesolevates punktides ei ole öeldud teisiti.
- 1.11. Hoone soojapidavuse tõstmiseks soovitame võimalusel soojustada horisontaalsed pinnad (põrandad, vahelaed) ja katusealuse ning tihendada linatakuga nurgatapid, avade ümbrused ja palkide varavahed. Hoone välispidine lisasoojustamine ei ole lubatud, kuna antud hoone puhul muudaks see oluliselt algupäraseid proportsioone (sealhulgas avatäidete, sokliosa ja räasta paiknemine seinapinna suhtes ning tellistest laotud trepikoja osa eenduvus seinapinnast).
- 1.12. Laudise all oleva tõrvapapi võib asendada tuuletõkkepaberi või -kangaga, kui sellega ei muudeta hoone proportsioone.
- 1.13. Põhja- ja idafassaadil heas seisukorras säilinud ehitusaegsed voodrilauad soovitavalt säilitada ja hoone fassaadil taaskasutada. Säilitatav laudis puhastada lahtisest värvist ja mustusest ning värvida.
- 1.14. Idafassaadil paikneva erkeri kalasabamustris laudis säilitada *in situ* ja vajadusel restaureerida.
- 1.15. Kahjustatud laudis asendada algupärase laudisega samade mõõtmete ja profiiliga voodrilaudadega. Kõik asendatavad laudise osad ja detailid tuleb teha kvaliteetsest hõõveldatud puidust.
- 1.16. Kõik hoone fassaadide algupäraseid dekoorielemendid (profileeritud piirdeliistud, püstlaudisega vahevööd, vahekarniisid, dekoreeritud vertikaalsed nurgalauad) säilitada, restaureerida ning nende amortiseerunud osad või puuduvad detailid valmistada olemasolevate koopiatena.
- 1.17. Hilisemad sileda profiiliga akende piirdeliistud eemaldada ja asenda algupäraste eeskujul valmistatud profileeritud detailide koopiatega.
- 1.18. Fassaaditööde ajaks eemaldada hoone kirdenurgal paiknev mälestustahvel. Enne tagasi paigaldamist samasse asukohta tahvel korrastada ja puhastada.
- 1.19. Hoone seinalaudis ja teised fassaadide puitdetailid viimistleda linaõlivärviga. Värvilahendus kavandada lähtuvalt varasemalt teostatud viimistlusuuringute tulemustest ning asumi ja ajastu värvimistraditsioonidest.

- 1.20. Tellistest laotud keskse trepikoja osa põhjafassaadil puhastada mustusest ja lahtisest vuugitäitest ja vajadusel uuesti vuukida olemasoleva eeskujul. Tellistest osa mitte krohvida.
- 1.21. Hoone krohvitud paekivist sokliosia välispidine soojustamine ei ole lubatud.
- 1.22. Paekivist sokkel korrastada, vajadusel paigaldada tagasi lahtised kivid ja täita vuugid lubimõrdi baasil müüriseguga, mis on algsega võimalikult sarnase koostisega ning krohvida ja värvida.
- 1.23. Soklile ja karniisidele paigaldada olemasolevate eeskujul uued valtsplekist katteplekid.
- 1.24. Säilitada ja restaureerida kõik hoone algupärased aknad. Akende amortiseerumisel tuleb uued puitaknad valmistada algupäraste akende koopiadena: sama raamijaotuse, konstruktsiooni (kahekordne sisse-välja avanev), raami, profiili ja laiusega. Sisemisele raamile võib paigaldada klaaspaketi. Asendatavate akende tööjoonised anda hoone restaureerimise ehitusprojekti või (vajadusel) kooskõlastada eraldi tegevuskavana. Raamide värvimisel kasutada linaõlivärvi, klaasid kittida linaõlikitiga.
- 1.25. Hilisemad plastaknad asendada hiljemalt nende amortiseerumisel hoonega sobivate, algupäraste eeskujul valmistatud puitakendega.
- 1.26. Pööningul ja keldriruumides ladustatud puitaknad, mille seisukord seda võimaldab, tuleb suunata taaskasutusse kas selles või mõnes muus hoones.
- 1.27. Mõlemad ehitusaegsed puidust välisuksed koos algupäraste metallmanustega säilitada ja restaureerida. Peaukse lukk ei ole algupärane ja see on lubatud asendada uue, hoone ja uksega stiililt sobiva vastu.
- 1.28. Peaukse kohal olev poolkaarne valgusmikaken säilitada ja restaureerida.
- 1.29. Säilitada paekiviplaat hoone peasissepääsu ees.
- 1.30. Hoone idafassaadil paiknenud sissepääs on lubatud taastada. Uus välisuks (kui algne ei ole säilinud) kavandada puidust tahveluksena hoone läänefassaadil säilinud algse ukse eeskujul. Taastatava ukseava ette vajalike trepiastmete kavandamine on muinsuskaitse seisukohast lubatud.
- 1.31. Taastatava sissepääsu kohale on vajadusel lubatud kavandada lihtne, hoone ehitusaegseid traditsioone järgiv sepistatud raami ja valtsplekk-kattega varikatus.
- 1.32. Hoone küttesüsteemi uuendamine on lubatud, kuid seadmete väljaulatuvad osad tuleb kavandada võimalikult vähemärgatavana ja varjestada.

2. Trepikoda

- 2.1. Säilitada ja vajadusel korrastada trepikoja trepp koos metallist piirde, puidust käsipuu ja paekivist trepiastmetega.
- 2.2. Säilitada ja vajadusel restaureerida ehitusaegsed trepikoja betoonplaatidest põrandad.
- 2.3. Säilitada trepikoja seinte krohvipinnad, teha parandused algsega sarnase koostisega lubi- või lubi-tsementkrohviga või vajadusel seinad uuesti krohvida, kasutades traditsioonilist märgkrohvimist. Värvilahenduse ja värvitüüpide valikul lähtuda projekteerimise käigus teostatavate viimistluskihtide uuringute tulemustest.
- 2.4. Säilitada ja restaureerida trepikoja akende ehitusaegsed puidust profileeritud piirdeliistud ja metallpiirded.
- 2.5. Säilitada ja vajadusel korrastada kõik korterite ehitusaegsed puidust välisüksed koos algupäraste metallmanuste, uksekellade ja korterinumbritega. Uste amortiseerumisel asendada need algupäraste koopiatega. Uksed on lubatud muuta kehtivatele tuleohutusnõuetele vastavaks, kuid trepikoja poolt peab säilima nende algupärane välisilme.
- 2.6. Korrastada elektrijuhtmestik. Vajalikud juhtmed paigaldada süvistatult või korrektsetesse karbikutesse, mittevajalikud eemaldada.

3. Keldrikorrus

- 3.1. Keldriruumide ümber planeerimine mittekandvate vaheseinte lammutamise ja/või juurde ehitamise teel on lubatud, kuid piisava kandevõime tagamiseks tuleb ümberehituste korral konsulteerida ehitusinseneriga.
- 3.2. Olemasolevad amortiseerunud põrandad on lubatud lammutada ja rajada uued, vajadusel hüdroisolatsiooni ja soojustusega. Põrandate viimine allapoole olemasolevast põrandapinnast ei ole lubatud.
- 3.3. Säilitada ja korrastada keldri paekivitrepp.
- 3.4. Kõik säilinud ehitusaegsed siseüksed (nii tahveluksed kui ka keldribokside laudused) tuleb koos nende profileeritud piirdeliistude ja algupärasena säilinud metallmanustega säilitada ja restaureerida, keldrikorruse ruumijaotuse ümber projekteerimise korral on vajadusel nende asukohti lubatud muuta. Puuduvad metallmanused valida algupäraste eeskujul.
- 3.5. Uued uksed kavandada puidust teiste majas säilinud ehitusaegsete uste eeskujul.
- 3.6. Lubatud on amortiseerunud küttekehade likvideerimine.
- 3.7. Uute kütteseadmete paigaldamine endisesse pesukööki on lubatud.

- 3.8. Keldrikorruse äripinna ja tänaväärse sissepääsu taastamine on lubatud.
- 3.9. Olemasolevad kinnimüüritud avad on lubatud avada ja kavandada sinna uued puidust avatäited (kui need pole restaureerimismiskõlblikuna säilinud) algupäraste eeskujul.
- 3.10. Säilitada ja eksponeerida kultuuriväärtuslike detailide loetelus välja toodud trafarettmaalingud keldri seintel.
- 3.11. Säilitada algupärane puidust vesikloseti veepaak ja eksponeerida samas hoones.
- 3.12. Siseviimistluses kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale (puit, krohv, liimvärvid, linaõlivärv jne), v.a niisketes ruumides. Keldri põrandad võib valada ka betoonist.

4. Katusekorrus

- 4.1. Katusekorrus on lubatud olemasolevas mahus kasutusele võtta alumiste korterite laiendusena või kavandada sinna eraldiseisvad eluruumid. Tagada tuleb katusekonstruktsioonide tuuldumine, eelkõige räästa- ja harjapiirkonnas.
- 4.2. Kui katusekorrus otsustatakse kasutusele võtta ülemise korruse korterite laiendusena, on lubatud täiendavate treppide rajamine kolmanda korruse korteritest ja vahelakke selleks avade tegemine. Avade paigutus ja treppide lahendus otsustatakse projekteerimise käigus.
- 4.3. Säilitada ja restaureerida olemasolev ehitusaegne puidust tahveluks koos algupärase puidust käepideme ja metallmanustega. Vajadusel on lubatud ukse ümber paigutamine korruse piires.
- 4.4. Siseviimistluses kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale (puit, krohv, liimvärvid, linaõlivärv jne), v.a niisketes ruumides.

5. Hoone ümbrus

- 5.1. Eemaldada hoone ümbert fassaade ja vundamenti kahjustav ronitaimestik ning puud või nende oksad, mis ulatuvad fassaadideni.
- 5.2. Olemasolevad metallist krundipiirded võib säilitada ja korrastada või kavandada uued hoonega sobivad krundipiirded originaalprojekti, ajalooliste fotode või piirkonnale omaste ajalooliste piirdeaedade eeskujul.
- 5.3. Hoovialale on lubatud kavandada minimaalselt vajalik arv parkimiskohti. Nende täpne arv ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus.

6. Uuringute määramine

- 6.1. Projekteerimistööde käigus tuleb läbi viia varasemalt määratud viimistluskihtide uuringud hoone trepikojas ja keldris.
- 6.2. Uuringu, mis sekkub füüsiliselt mälestise materjali või võib kaasa tuua selle muutmise, viib läbi pädev isik, koostades eelnevalt uuringukava (MuKS § 46 lg 4–5). Uuringukavasid ja aruandeid kiidab heaks Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond ja neile tuleb esitada ka uuringute teatis.

7. Üldised tingimused

- 7.1. Hoone restaureerimiseks ning osaliseks ümberehitamiseks tuleb TLPA muinsuskaitse osakonnale esitada ehitusprojekt põhiprojekti staadiumis (MuKS § 50 lg 4). Mälestise restaureerimise ehitusprojekti koostab pädev isik (MuKS § 68 lg 2, § 69, lg 2).
- 7.2. Ehitus- ja restaureerimistööde ajaks on kohustuslik tagada muinsuskaitseline järelevalve. Muinsuskaitse järelevalvet võib teostada pädev isik, kes peab esitama kuue kuu jooksul pärast tööde lõppu muinsuskaitse järelevalve aruande (MuKS § 55, § 56 lg 1–2). Muinsuskaitse järelevalvet võib teostada muinsuskaitse valdkonnas majandustegevusteadet omava ettevõtja pädev isik (MuKS § 68).
- 7.3. Ehitus- ja restaureerimistööd võib teostada pädev ettevõtja ja nõutav on TLPA muinsuskaitse osakonna väljastatud tööde tegemise luba (MuKS § 68-69 ja § 52 lg 1).
- 7.4. Muinsuskaitseametiga sõlmitud halduslepingu alusel täidab muinsuskaitseadusest tulenevaid kohustusi Tallinna linnas Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond.

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 asendiplaan Maa-ameti Geoportaalist ja olemasoleva seisukorra fotod

Lisa 2 – Kultuuriväärtuslike detailide loend (väljavõte AS Restori koostatud ehitusuuringust)

(allkirjastatud digitaalselt)

Maarja Ruut

eritingimuste spetsialist

Maarja.Ruut@muinsuskaitseamet.ee