



MUINSUSKAITSEAMET

Muinsuskaitse eritingimused

Muinsuskaitse eritingimuste andja:

Asutus:

Muinsuskaitseamet

Ametniku nimi:

Reelika Niit

Haldusakti nr:

1.1-7/2079-1

Väljastamise kuupäev:

02.08.2021

Muinsuskaitse eritingimuste taotluse ja hõlmatava mälestise andmed:

Taotluse number:

905

Taotluse esitamise

14.06.2021

kuupäev:

Taotleja:

Mälestise reg-nr:

Mälestise nimi:

Viljandi vanalinna muinsuskaitseala

Muinsuskaitse

eritingimuste taotlemise

eesmärk:

Hoone restaureerimis- ja ehitusprojekti koostamine

Muinsuskaitse eritingimuste andmise alus ja lähtedokumendid:

1. muinsuskaitseseadus (edaspidi: *MuKS*) § 50 lg 1, 3, 4; § 55;
2. „Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. a määrus nr 219 (RTI, 21.06.2004, 50, 352);
3. objekti ülevaatus 29.06.2021 (osalesid taotleja ja Muinsuskaitseameti eritingimuste peaspetsialist Reelika Niit).

Muinsuskaitse eritingimuste sisu ja põhjendused:

Hoone lühike ajalooline ülevaade ja linnaehituslik olukord

Laidoneri plats (*Großer Markt*) oli juba keskajal kasutusel turuplatsina ning on läbi aja olnud Viljandi tähtsamaid väljakuid. Alates 1865. aastast nimetati seda Suurturuks, 1934. aastast Kindral Laidoneri platsiks, nõukogude perioodil kandis nime J. Tompi plats.¹

¹ E. Laarman. Viljandi vanalinna hoonestuse väärtushinnanguline analüüs. 1996. Lk 11

Ehitisregistri andmetel on elamu valminud 1898. aastal.

Historitsistliku puithoone olulisteks detailideks on mh fassaadi saelõikeline dekoor ning lai rõhtlaudis².

Olemasolev olukord ja kavandatavad tegevused. 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.

Kavas on hoone tervikuna restaureerida ja jätkata selle kasutamist elamuna. Sh asendada nõukogude perioodist pärit aknad sobivamatega, korrastada laudis, lisada hoone läänepoolsele otsafassaadile üks aknaava, hoovipoolsele katusele kaks katuseakent, lõunapoolsele küljele avatud terrassi ning teha sisemisi restaureerimis- ja ehitustöid. Hoonesse kavandatakse keskküte (kas kaugküte või lokaalne maaküte).

Katusekate ja -konstruktsioon – Katusele on hiljuti paigaldatud uus eterniitkate ning hetkel katusekatet vahetada ei ole kavas. Algupäraselt on hoonel olnud kivikate. Katusekonstruktsioon on rahuldavas seisukorras. Hoonel on profileeritud sarikaotsad, mis on heas seisukorras.

Teise korruse lisavalgustamiseks on lubatud hoovipoolsele katuseküljele kavandada üks tasapinnaline katuseaken ja üks katusepinnast tagasiastega katuseaken.

Korstnad – Hoonel on kolm korstnat. Korstnapitsid on laotud punastest tellistest, kuid ilma ajastukohase profiilita ning on krohvimata (vt Lisa, joonis 2). Korstnapitsid on soovitatav krohvida ja lubjata ning paigaldada serva katteplekid. Korstnapitsid on olulised detailid ajalooliste hoonete katusemaastikus ning seetõttu säilitatavad, vajadusel võib 1 korstna ja korstnapitsi eemaldada. Korstnatesse saab vajadusel suunata ventilatsioonisüsteemi.

Vihmaveesüsteem – Hoonele on katusetööde käigus paigaldatud uus sademeveesüsteem, mis on toimiv.

Fassaad – Hoone väliseinad on rõhtpalkidest ning konstruktsioon visuaalsel vaatlusel (hoovipoolses osas, kus siseviimistluskihid on eemaldatud) rahuldavas seisukorras. Fassaadi

² Samas. Lk 36

katab suures osas lai rõhtlaudis, mis on rahuldavas seisukorras. Kohati on kasutatud kitsamat laudist, mille võib asendada laia laudisega. Fassaad värvida linaõlivärviga. Vajadusel kontrollida alumise palgirea ja akende aluste palkide seisukorda ning kahjustatud palgid proteesida 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. Puit peab olema terve: mitte kasutada mädanik- ja putukkahjustustega puitmaterjali, samuti vältida keerdkasvu ja ränipuitu (säsi kõrvalekaldega tsentrist üle 3 cm). Palkide tihendamiseks kasutada puiduga sobivaid materjale (linatakk, linavilt). Montaaživaht tihedust ei taga ning võib koguda endasse niiskust, mis kandub edasi konstruktsioonidele.

Idapoolse otsafassaadi ääres on terrass, mis on ehitatud keraamilistest tellistest ning krohvitud, krohv on suuresti irdunud ning ka tellised vajavad osaliselt asendamist. Terrassi seinal kasvab metsviinapuu, mis on soovitatav eemaldada, kuna lõhub krohvi ning telliseid. Terrassi piirdeks on betoonist balustraad. Asendada vajadusel katkised tellised sarnaste keeraamiliste tellistega ning krohvida. Terrassile pääseb nii toast kui ka aiast betoonist trepi kaudu.

Hoovipoolsele küljele võib kavandada hoone üldise proportsiooniga arvestava avatud katustamata terrassi (vt Lisa, foto 3) ning vajadusel õhulise ja hoone arhitektuuriga kooskõlas oleva piirde.

Fassaadi arhitektuursed detailid – Hoonel on saelõikeline räästapits, mis on heas seisukorras. Taga- ja otsafassaadide avade kohal on veidi eenduva veelaua all kitsal tahveldisel saelõikeline dekoor (vt Lisa, foto 14), mis on enamike avade juures säilinud. Esifassaadi avade raamistus on veidi uhkem ning seal on ülemise veelaua asemel ornament (vt Lisa, foto 15). Hoonenurki markeerivad nurgaliseenid. Algupärased dekoratiivsed detailid tuleb säilitada ja restaureerida ning puuduolevad valmistada nende koopiatena. Esifassaadi akendel on säilinud luugid, mis säilitada ja korrastada.

Sokkel ja trepid – Sokkel on erineva kõrgusega. Sokkel on maakividest ja krohvitud tsementkrohviga – vuugitäide ja krohv on osaliselt irdunud. Hoovipoolisel küljel on maakivilatel punastest tellistest soklivöö. Sokkel vajab korrastamist: uuendada vuuke ning krohvida lubi- või lubitsementkrohviga (valge tsemendis sisaldus kuni 10 %). Sokli veelaud on väga halvas seisukorras ning see tuleb asendada uuega. Planeerida vajadusel pinnast, et sokkel oleks kogu perimeetri ulatuses maapinnast vajalikul kõrgusel ning sademeveed voolaksid hoonest eemale.

Hoone esifassaadi ukse ees on kahe astmega betoonist trepp, mis on rahuldavas seisukorras. Hoovipoolse külje välisukse ees on ajutine puittrepp. Uus trepp (looduskivist või betoonist) kavandada ajastukohaste profileeritud astmeninadega.

Aknad – Algupärastest akendest on säilinud mõlemal viilul pööningukorruse aknad, mis võimalusel restaureerida. Samuti on säilinud läänepoolse viilu tipus ümaraken ning mõlemal viilul kummalgi pool akent väike rombaken, mis säilitada ja vajadusel restaureerida. Esimese korruse aknad on nõukogude ajast pärit puitaknad, v.a idapoolse külje terrassile avanev rõduuks ning 2 akent, mis on plastikraamidega. Lubatud on lisada hoone läänepoolsele otsafassaadile üks aknaava (vt Lisa 1, foto 2). Aknad moodustavad olulise osa hoone arhitektuursest tervikust, nende kujundus, raamijaotus ja -profiil ning konstruktsioon näitavad hoone ehitusaegseid suundumusi. Akende vahetamisel tuleb uued aknad teha puidust kaheraamsete akendena, mille sisemisele raamile võib paigaldada pakettklaasi. Raamid järgida ajastukohast ja algupärast profiili ja ruudujaotust (vt Lisa 1, joonis 2). Idapoolsele terrassile viiv rõduuks ja aknad kavandada algupäraste eeskujul (vt Lisa 2). Metallmanused valida soovitatavalt ajastukohased. Aknad kittida soovitatavalt linaõlikitiga ja värvida soovitatavalt linaõlivärviga.

Välisuksed – Säilinud on tagafassaadi algupärane valgмикuga välisuks koos piirdelaudadega, mis restaureerida. Kui pädeva puidurestauraatori hinnangul ei ole olemasolevat ust võimalik restaureerida, siis on lubatud asendada see algupärase avatäite puidust koopiaga, algupärased manused säilitada, puhastada ja taaskasutada. Esifassaadi välisuks on vahetatud 2009. aastal ning on sobiv ja heas seisukorras.

Interjöör – Esimese korruse hoovipoolses osas on mingil ajal eemaldatud viimistluskihid seintel kuni välisseina konstruktsioonini, samuti põrandad ning osaliselt ka laed, avade piirdeliistud, siseuksed. Säilinud on kõrge kahe poolega siseuks (vt Lisa 1, foto 7) hoovipoolse osa köögi kõrval asuvas toas, mis säilitada ja korrastada (piirdeliistud on eemaldatud), vajadusel võib selle hoones ümber tõsta. Tänavapoolses osas säilinud krohvitud laed on peegelvõlvidega ning tõenäoliselt on need olnud selliselt viimistletud ka hoovipoolse osa tubades. Tänavapoolses osas on põrandatel hilisem katend ning ei ole teada, kas nende all on säilinud algupäraseid põrandalaudasid. Seinad on selles hoone osas tapeeditud, osaliselt ka värvitud. Ehitustööde käigus hilisemate kihtide eemaldamisel olla tähelepanelik, sest tapeedi all seintel või värvi all võib olla säilinud algupäraseid viimistluskihte.

Teise korruse laed on kaetud vineeriga. Teise korruse tubades on põrandad kaetud kitsa laudise või nn Soome papiga. Võimalik, et hilisemate katendite all on säilinud lai põrandalaudis. Sellisel juhul säilitada vanad põrandalauad, korrastada ja paigaldada tagasi põrandatele.

Teisele korrusele viiv trepp on igapäevaseks kasutamiseks järsk ning ei oma muinsuskaitselist väärtust. Lubatud on kavandada selle asemele uus sisetrepp.

Küttekehad on nõukogude-aegsed ning need võib lammutada, v.a üks keraamilistest pottidest ahi (vt Lisa 1, joonis 3, foto 8), mis säilitada. Kavas on viia hoone keskküttele – kas linna kaugküte või lokaalne maaküte.

Kelder on vaid hoone läänepoolsel osal.

Ajaloolise hoone interjööri kasutada soovitavalt traditsioonilisi ehitus ja viimistlusmaterjale (lubikrohv, liimvärvid, pabertapeet, puitlaudis). Soojapidavuse tõstmiseks võib puithoonet soojustada seestpoolt, kasutades soovitavalt pillirooplaate ja krohvida traditsioonilise krohviga (lubi- või savikrohv). Pillirooplaat on traditsiooniline ja naturaalne soojustusmaterjal ajaloolistel hoonetel, seetõttu on ta eelistatud ja sobivaim materjal hoone seestpoolt soojustamisel. Traditsioonilistel krohvidel on omadus siduda liigset niiskust ja seega reguleerida ruumis niiskuse tasakaalu.

Arheoloogia – Kuna kinnistu asub keskaegse linnamüüri ümbritsetud linna alal piirkonnas, kus asus linnakirik ja kalmistu ning kinnistu sissesõidu tee alalt on tulnud välja tõenäoline kiriku koori või kabeli vundament, siis on kaeve- ja pinnasetöödel suur tõenäosus sattuda varasemate rajatiste müüridele, samuti luustike ja inimluude olemasolu. Seetõttu tuleb kaeve- ja pinnasetööde ajal tagada arheoloogiline uuring (meetodiks arheoloogiline jälgimine, vajadusel kaevamine). Sellise uuringu tegemiseks, mis sekkub füüsiliselt mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise materjali või võib kaasa tuua mälestise või ehitise muutmise, koostab pädev isik uuringukava. Muinsuskaitseameti poolt määratud uuringu tegemise kulust hüvitatakse 50%, kuid mitte rohkem kui üks tuhat viissada eurot

Väärtuslikud detailid ja tarindid

1. Hoone maht ja kuju, sh katuse harja- ja räästa kõrgus.
2. Katusekonstruktsioon.

3. Korstnad.
4. Lai rõhtlaudis.
5. Fassaadidetailid (saelõikeline räästapits, avade piirded, esifassaadi akende luugid).
6. Tagafassaadi välisuks.
7. Ümaraken läänepoolsel viilul ning 4 rombakent mõlemal viilul (a 2).
8. Idapoolse otsafassaadi ääres paiknev terrass.
9. Kahe poolega siseuks I korrusel (köögi kõrval olevas toas).
10. Keraamilistest pottidest ahi I korrusel.
11. Tänavapoolses osas säilinud peegelvõlvlaed.
12. Arheoloogiline kultuurkiht.

Muinsuskaitse eritingimused:

1. eksterjäär

- 1.1. Säilitada hoone põhimahu katuseräästa ja -harja kõrgus.
- 1.2. Katusekatte vahetamise korral kavandada uueks katteks keraamiline S-kivi.
- 1.3. Pööningukorruse lisavalgustuseks on lubatud hoovipoolsele küljele kavandada kuni kaks katuseakent (kaks tasapinnaliste katuseakent või üks tasapinnaline ja üks katusepinnast tagasiastega katuseaken).
- 1.4. Säilitada korstnad ja korstnapitsid. Korstnapitsid soovitatavalt krohvida ja lubjata valgeks ning paigaldada serva katteplekid. Korstnapitside uuesti ladumisel võtta eeskuju ajaloolisest profiilist (vt Lisa, joonis 2). Vajadusel võib 1 korstna koos korstnapitsiga likvideerida.
- 1.5. Maksimaalselt säilitada algupärast laia laudist. Kitsam ja halvas seisukorras olev vana laudis asendada uue laudisega, mis järgib algse laudise mõõtmeid ja profiili.
- 1.6. Vajadusel kontrollida alumise palgirea ja akende aluste palkide seisukorda ja teha vajadusel proteesimised. Palkide tihendamiseks kasutada puiduga sobivaid materjale (linatakk, linavilt).

- 1.7. Soojapidavuse tõstmiseks soojustada soovitavalt horisontaalsed pinnad (põrandad ja vahelaed) ning tihendada avade ümbrus, kasutades selleks palkkonstruktsiooniga sobivaid traditsioonilisi ehitusvõtteid ja materjale (nt linatakk, linavilt).
- 1.8. Säilitada ja vajadusel restaureerida algupärased fassaadi dekoratiivsed detailid: räästapits, avade piirded, esifassaadi akende luugid.
- 1.9. Laudis ja fassaadidekoor viimistleda linaõlivärviga, värvilahenduses valida Viljandi ajaloolistele puitfassaadidele omane värvikombinatsioon.
- 1.10. Tagafassaadi algupärane valgimikuga välisuks restaureerida. Kui pädeva puidurestauraatori hinnangul ei ole olemasolevat ust võimalik restaureerida, siis on lubatud asendada see algupärase avatäite puidust koopiaga ning viimistleda linaõlivärviga. Taaskasutada algupäraseid manuseid.
- 1.11. Säilitada ja vajadusel restaureerida läänepoolse otsaviilu ümaraken ning viilu rombaknad. Puitosad viimistleda linaõlivärviga.
- 1.12. Säilitada ja restaureerida mõlemal pool viilul paiknevad pööningukorruse aknad. Raamide, lengide värvimisel kasutada traditsioonilist linaõlivärvi, välimised klaasid kittida linaõlikitiga. Sisemisse raami võib paigaldada pakettklaasi. Kui pädeva puidurestauraatori hinnangul ei ole olemasolevat akent võimalik restaureerida, siis on lubatud asendada see algupärase avatäite puidust koopiaga (projekteerida kahekordse lahusraamiga aknad). Manused säilitada, puhastada ja kasutada (uute) akende juures.
- 1.13. Esimese korruse akende vahetamisel tuleb uued aknad teha puidust kaheraamsete akendena, mille sisemisele raamile võib paigaldada pakettklaasi. Raamidelt järgida ajastukohast ja algupärast profiili ja ruudujaotust (vt Lisa 1, joonis 2). Idapoolsele terrassile viiv rõduuks ja aknad kavandada algupäraste eeskujul (vt Lisa 2). Metallmanused valida soovitavalt ajastukohased. Aknad kittida soovitavalt linaõlikitiga ja värvida soovitavalt linaõlivärviga.
- 1.14. Lubatud on lisada hoone läänepoolsele otsafassaadile üks aknaava (vt Lisa 1, foto 2), aken kavandada ülejäänud akende eeskujul.
- 1.15. Sokkel korrastada: teha vuugiparandused ning krohvida lubi- või lubitsementkrohvi (tsemendisisaldus kuni 10 %) ja värvida lubivärviga. Soklile paigaldada puidust veelaud.
- 1.16. Hoovipoolse välisukse ette kavandada uus trepp (looduskivist või betoonist) ajastukohaste profileeritud astmeninadega.

- 1.17. Hoovipoolsele küljele on lubatud kavandada ilma katusega terrass (vt Lisa 1, foto 3), mis sobitub hoone üldiste proportsioonidega. Terrassile võib vajadusel rajada õhulise hoone arhitektuuriga sobiva piirde.
- 1.18. Säilitada ja korrastada idapoolse otsafassaadi ääres paiknev terrass
- 1.19. Vundamendi soojustamine on lubatud. Vundamendi hüdroisolatsiooni paigaldamine on lubatud.
- 1.20. Tagada sademevete valgumine hoonest eemale.

2. interjäär

- 2.1. Ruumiplaneeringut on lubatud muuta.
- 2.2. Säilitada tänavapoolses hooneosas säilinud peegelvõlvlaed.
- 2.3. Säilitada ja vajadusel restaureerida kahe poolega siseuks, kavandada uued ajastukohased piirdeliistud. Ukse võib vajadusel hoonest ümber paigutada.
- 2.4. Säilitada ja vajadusel korrastada keraamilistest pottidest ahi I korrusel.
- 2.5. Juhul kui hilisemate kihtide all on säilinud rahuldavas seisukorras vanad põrandalauad, siis säilitada need, vajadusel korrastada ja paigaldada tagasi põrandatele.
- 2.6. Lubatud on olemasoleva sisetrepi asemele kavandada uus trepp.
- 2.7. Soojapidavuse tõstmiseks võib puithoonet soojustada seestpoolt, kasutades soovitatavalt pillirooplaate ja krohvida traditsioonilise krohviga (lubi- või savikrohv).
- 2.8. Interjööris kasutada soovitatavalt traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale (lubikrohv, liimvärvid, pabertapeet, puitlaudis).
- 2.9. Lubatud on paigaldada hoonesse keskküte (kaugküte või lokaalne keskküte).

3. Üldised tingimused

- 3.1. Ehitusprojekt tuleb esitada põhiprojekti staadiumis (MuKS § 50 lg 4).
- 3.2. Ehitus- ja restaureerimistööde ajaks on kohustuslik tagada muinsuskaitsealine järelevalve. Muinsuskaitsealist järelevalvet võib teostada pädev isik, kes esitab Muinsuskaitseametile kuue kuu jooksul pärast tööde lõppu muinsuskaitsealise järelevalve aruande (MuKS § 55, § 56 lg 1–2).
- 3.3. Kaeve ja pinnasetööde ajal, tagada arheoloogiline uuring (meetodiks arheoloogiline jälgimine ja vajadusel väljakaevamised). Algsel kohal säilinud matusekiht säilitada maksimaalses ulatuses. Sellise uuringu tegemiseks, mis sekkub füüsiliselt mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise materjali või võib kaasa tuua mälestise või ehitise muutmise, koostab pädev isik uuringukava. (MuKS § 46 lg 4–5). Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46–47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69 – 70).

- 3.4. Tööde teostaja on kohustatud säilitama muinsuskaitsealal töid tehes avastatud rajatise, tarindi, hooneosa, viimistluskihi, arheoloogilise kultuurkihi või muu leiu või asjaolu, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamata Muinsuskaitseametit (MuKS § 60).

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).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Reelika Niit

eritingimuste peaspetsialist

Lisa 1 – Asendiplaan ja fotod

Lisa 2 – Terrassiuks ja aknad