



Muinsuskaitse eritingimused

Muinsuskaitse eritingimuste andja:

Asutus: Muinsuskaitseamet

Haldusakti allkirjastaja:

Haldusakti number: 103

Väljastamise kuupäev: 22.08.2022

Muinsuskaitse eritingimuste taotluse ja hõlmatava mälestise andmed:

Taotluse number: 1162

Taotluse esitamise kuupäev: 12.07.2022

Taotleja: OÜ Kuressaare Elamute Hooldus

Mälestise reg-nr, liik: 27011, muinsuskaitseala

Mälestise nimi: Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala –

Muinsuskaitse eritingimuste taotlemise eesmärk: Korterelamu katusekorruse väljaehitamise ning fassaadide restaureerimis- ja ehitusprojekti koostamine

Muinsuskaitse eritingimuste andmise alus ja lähtedokumendid:

- muinsuskaitseseadus (edaspidi: MuKS) § 50 lg 1–4; § 55;
- Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. Vabariigi Valitsuse 17.06.2004 määrus nr 220 (RTI, 21.06.2004, 50, 353);
- objekti ülevaatus 01.08.2022, mille teostasid omanike esindajad ning Muinsuskaitseameti Saaremaa nõunik Liis Koppel ja eritingimuste spetsialist Maarja Ruut.

Muinsuskaitse eritingimuste sisu ja põhjendused:

Krundi ja hoonestuse lühike ajalooline ülevaade ja kirjeldus

kinnistu asub Kuressaare vanalinnas muinsuskaitsealal. Kinnistu eraldati tolleaegsest Tolli tn 1 krundist 1880. aastatel ja ulatus algselt kinnistu sügavusse. Käsitletav elamu on ehitatud ilmselt 19. sajandi viimasel veerandil, kuna esimest korda on hoonet näha 1902. aasta Kuressaare linnaplaanil¹. 20. sajandi algusest pärinevad hoone ülesmõõtmisjoonised (vt Lisas 4), kus on juba näha tänaseni säilinud maht. Hiljem on tehtud vaid väiksemaid juurdeehitusi hoovi poole. Pärast 1955. aastat ehitati hoone läänefassaadi põhjaküljele kaks kõrvutiseisvat välikäimlat. Arvatavasti muudeti samaaegselt ka hoone siseplaneeringut ning muudeti ukseavad väiksemaks (esialgu olid kasutusel peakoridori siseustega sama kõrged korterite uksed). 1990. aastatel ehitati osaliselt kinni peatrepikoja koridori II korrus ning lisati hoone läänefassaadi keskossa ühele sissekäigule väike terrass. Korterelemuga samal kinnistul paikneb veel ühekorruseline eterniitkatusega puidust kuur, mis on ehitatud nõukogude võimu perioodil.²

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

Muinsuskaitseala hoone restaureerimisel on eesmärk säilitada maksimaalselt algupäraseid hooneosi, detaile ja tagada selle terviklikkuse ja varem loodud väärtuse hoidmine ning taastamine. Muudatuste kavandamisel ning tööde teostamisel lähtutakse autentsuse ja terviklikkuse säilitamise põhimõttest. Tegevused peavad vähendama muinsuskaitseala hävimise ohtu ning toetama väärtuste säilimist.

Korteriomanikud plaanivad restaureerida ja muuta soojapidavamaks hoone fassaadid ja palkseinad ning perspektiivselt ehitada välja pööningukorruse.

Katusekate ja -konstruktsioonid – Ühekorruseline hoone on liigendatud viilkatusega, mida katab nõukogudeaegne laineline eterniit. Algseks katusekatteks oli keraamiline kollaseks värvitud s-kivi (tuvastatud pööningult leitud üksikute säilinud kivide põhjal). Viimasel eterniitkatte uuendamisel paigaldati ka uus aluskate ja roovitis. Osaliselt on säilinud

¹ Kuressaare linnaplaanid (vaadatud: <http://vanalinnad.mooo.com/?site=Kuressaare>)

² Kultuurimälestiste register <https://register.muinas.ee/>

algupärased tahutud palkidest katusekonstruktsioonid, mida on mitmel pool uuema palk- ja saematerjaliga asendatud. Teadmata ajal on eemaldatud hoone lõunapoolse osa vahelae talad, mis on tõenäoliselt üks peamisi hoone lõunapoolse otsafassaadi palkseina väljavajumise põhjuseid. Katusekatte vahetus ei ole esmaste töödena kavas, kuid perspektiivselt (nt katusekorruse väljaehitamisel) on soovitatav eterniitkate asendada algupärase eeskujul keraamilise s-kiviga.

Katusekorrus – Elamul on kõrge ja ruumikas pööning, millest ajalooliselt on välja ehitatud vaid väike osa hoone põhjapoolses otsas. Soovitame pööningu palkseintega ruumid säilitada olemasoleval kujul, kuna lisaks ajaloolisele väärtusele toimivad pööningu palkseinad ka kogu hoonet jäigastavalt ning nende lammutamine võib põhjustada uusi tehnilisi probleeme. Katusekorruse väljaehitamine on lubatud ning pööninguruumide valgustamiseks võib kavandada viiluväljadele olemasolevatest suuremaid aknaavasid. Oluline on, et kavandatavad aknad oleksid kooskõlas ajaloolise hoone arhitektuuri ja fassaadilahendusega. Lubatud on ka tasapinnaliste katuseakende kavandamine hoone hoovipoolsele katuseosale, sh hoovipoolsete väljaehitiste sisekülgedele. Kõik lisatavad katuseaknad peavad asetsema ühel kõrgusjoonel ning olema üheosalised ja ühesuurused. Katusealuse soojustamine seestpoolt on lubatud, kuid tagada tuleb nõuetekohane tuulutus, eelkõige räästa- ja harjapiirkonnas. Katusekorruse eluruumideks välja ehitamine eeldab ka katusekatte eemaldamist ja katusekonstruktsioonide osalist ümberehitamist, kuna olemasolev mittehingav aluskate on sobiv vaid külmale pööningule ja ka praegune toestatud sarikatega lahendus tuleb eluruumide kavandamisel ümber projekteerida.

Korstnad – Hoonel on neli ajaloolist korstnat ja silikaattellistest laotud korstnapitsid. Korstnad on kasutuses ja säilitatavad. Korstnate ja korstnapitside uuesti ladumisel kavandada uued ajastukohased, soovitatavalt piirkonnale ajalooliselt omased dolomiidist korstnapitsid. Uued korstnapitsid võib ka tellistest laduda ja lubikrohviga krohvida. Paigaldada serva katteplekid.

Sademeveesüsteem – Hoonel on ripprennidega sademeveesüsteem, mis on hiljuti välja vahetatud. Kuid kasutatud on mõnevõrra sobimatut, valtsimata põlvede (torude pöördekohad) ja liiga lühikeste torudega lahendust. Esifassaadil on torult soklile valguv vihmavesi põhjustanud sokli tellisvoodril juba ulatuslikke kahjustusi (vt Lisas 3 foto 7). Tagada tuleb ka sademevee hoonest eemale juhtimine. Torud tuleb pikendada umbes 10 cm kõrguseni maapinnast ja soovitatavalt paigaldada sillutisse rennid vee eemalejuhtimiseks või liituda tänava sadeveetrassiga paigaldadades torude alla sadeveerestid.

Välisseinad ja fassaadid – Hoonel on rõhtpalkidest välisseinad. Lõunapoolsel otsafassaadil on näha seina väljavajumist (seinapind lainetab kogu fassaadi ulatuses, hiljuti paigaldatud ja looditud uus aken on seinapinna suhtes tugeva kalde all). Seinapalkide seisukord tuleb välja selgitada amortiseerunud laudise eemaldamisel. Palkseina proteesimisel kasutada olemasolevaga sarnast kvaliteetset puitmaterjali (kuusk või mänd, ümar või tahutud palk). Fassaadid on kaetud profileeritud rõhtlaudisega, mida leidub mitut tüüpi (erineva laiuse ja profiilidega). Valdavalt on hoonel nõukogudeaegne või hilisem, võrdlemisi kitsas laudis. Lõunapoolse otsafassaadi viiluväljale on hiljuti paigaldatud kitsas püstlaudis. Algupärast laia seinalaudist on säilinud paaris kohas räästatsoonis, nt lõunapoolse väljaehitise viiluvälja veelaua all ja põhjapoolse väljaehitise sissepääsu algupärase varikatuse all. Hoonel on säilinud laudisega samas tasapinnas paiknevad laiad algupärased nurgalauad ja puidust räästakastid. Viimased on osaliselt uute laudadega üle löödud või asendatud, kuid algupärane profiil on loetav (vt Lisas 3 foto 11). Räästakastid on algselt olnud otsafassaadidele pööratud otstega (säilinud veel hoone kirdenurgas). Algupärasena säilinud fassaadidetailid (nurgalauad, räästakastid, profileeritud piirdeliistud tuleb säilitada ja nende eemaldamisel fassaadile tagasi paigaldada. Fassaadilaudise väljavahetamisel tuleb võtta aluseks algupärase laudise laius ja profiil. Uus profileeritud voodrilaudis tuleb valmistada kvaliteetsest hõõveldatud puitmaterjalist. Hoone seinalaudis ja teised puitdetailid viimistleda linaõlivärviga. Värvitoonide valikul lähtuda hoone ehitusajal levinud või olemasolevast värvilahendusest.

Hoone välisseinte soojapidavamaks muutmiseks tuleb tihendada nurgatapid, avade ümbrused ja palkide varavahed, kasutades selleks palkkonstruktsiooniga sobivaid traditsioonilisi ehitusvõtteid ja materjale (nt linatakk, linavilt). Hoone soojapidavuse tõstmiseks soovitage eelkõige soojustada horisontaalsed pinnad (põranda ning vahe- ja katuslae). Uus fassaadilahendus valida võimalikult vähe hoone algupäraseid proportsioone muutev. Seinä sooja- ja tuulepidavamaks muutmiseks on lubatud eemaldada olemasolev laudis ja paigaldada otse palgile tuuletõkkekangas või võimalikult õhuke tuuletõkkeplaat. Oluline on, et säiliks hoone algupärased proportsioonid, sh ei jääks sokliosa seinapinnast (laudise välistasapinnast) sissepoole. Paksem soojustuslahendus ei ole lubatud, kuna muudaks oluliselt hoone algupäraseid proportsioone (avatäidete ja sokliosa paiknemine seinapinna suhtes ning katuseräästa piisav eenduvus) ning tooks seetõttu kaasa räästa ja sokliosa pikendamise, sh katusekonstruktsioonide ümberehitamise vajaduse. Samuti tuleks seinapinnaga samasse tasapinda tõsta kõik avatäited. Kui lõunapoolse otsafassaadi seinapalkide toestamise/sirgemaks ajamise tulemusel tekib seinapinna senisest suurem eenduvus, tuleb samuti arvestada

olemasolevate proportsioonide taastamise vajadusega (pikendada katuse serva ja soklit võrdeliselt seina eenduvuse suurenemisega).

Aknad – Hoone aknad on erinevatest ajajärgudest, ehitusaegseid aknaid ei ole säilinud. Tänavapoolsel fassaadil on säilinud keskmiste akende algupärased lengid koos impostide ja tõenäoliselt varasemate luukide või markiiside kinnituskonksudega (vt Lisas 3 fotod 9 ja 10). Esifassaadi akende paiknemist on muudetud ilmselt 20. sajandi keskpaigas (vt Lisas 2 ajalooline foto ja Lisas 4 ja 5 mõõdistusjoonised), samuti on mõlemad äärmised aknad suuremaks ehitatud. Hoovipoolse fassaadi keskosas on üks kuuese ruudujaotusega aken, mis võib pärineda varasemast ehitusperioodist. Siiski ei saa kindlalt öelda, et algupärased aknad on olnud kuuese raamijaotusega, kuna väidetavalt 1914. aastast pärit fotol võib aimata pigem ilma horisontaalse prosspulgata alumisi aknaraame. Suurem osa hoone aknaid on nõukogude võimu perioodist pärinevad, kolmese raamijaotusega, milles osadel on lisaks väike õhutusaken. Hoone lõunapoolse korteri aknad on uued, sobiva raamijaotuse ja profiiliga kaheraamsed puitaknad. Põhjapoolse otsafassaadi viiluväljale on paigaldatud kaks sobimatut plastikakent, mis tuleb hiljemalt nende amortiseerumisel asendada muinsuskaitsealal paiknevale ajaloolisele hoonele sobivate puitakendega. Põhjapoolsel otsafassaadil on näha ka ühte osaliselt säilinud rombakent, mis tuleb fassaaditööde käigus taastada. Võib eeldada, et algselt on mõlemal viilul paiknenud kaks sümmeetriliselt asetsevat rombakent (kokku 4), mille võib samuti taastada. Kõik olemasolevad puitaknad võib säilitada ja vajadusel restaureerida või nende amortiseerumisel asendada hoone arhitektuuriga sobivate ning omavahel võimalikult sarnase ruudujaotuse ja profiiliga kaheraamsete sisse-välja avanevate puitakende vastu. Sisemisse raami võib paigaldada pakettklaasid. Pööningukorruse kasutusele võtmisel on lubatud hoone viiluväljadele kavandada ka olemasolevatest suuremaid aknaavasid. Oluline on, et kavandatavad aknad oleksid kooskõlas ajaloolise hoone arhitektuuri ja fassaadilahendusega. Olemasoleva puitliistu asemel soovitame välimiste raamide klaasimisel kasutada tihvte ja linaõlikitti, kuna viimane hoiab niiskuse puitraamist eemal ja tagab nii akende pikaajalisuse. Samuti on kititud aknad hoone ehitusajale omased. Aknad moodustavad olulise osa hoone arhitektuursest tervikust, nende kujundus, raamijaotus, -profiil ja konstruktsioon näitavad hoone ehitusaegseid suundumusi, piirkondlikke eripärasid ning käsitööoskust. Kõik akende algupärased profileeritud piirdeliistud tuleb säilitada ja fassaadidele tagasi paigaldada. Samuti tuleb need aluseks võtta puuduvate piirdeliistude valmistamisel. Aknad ja piirdeliistud viimistleda traditsioonilise linaõlivärviga.

Välisuksed – Hoone esifassaadil paiknev valgmikuga kahepoolne puidust paraaduks ei ole tõenäoliselt ehitusaegne, kuid pärineb mõnest varasemast ümberehitusperioodist. Algupärasena on säilinud peaukse puitleng koos uhkelt profileeritud horisontaalimposti ja piirdeliistudega (vt Lisas 3 foto 8). Hoone hoovipoolsed ukSED on nõukogudeaegsed või hilisemad, kuid säilinud on põhjapoolse väljaehitise sissepääsu valgмикaken, profileeritud piirdeliistud ja varikatuse profileeritud otstega sarikad. Tänaväärne ajalooline tiibuks, samuti hoovisissepääsu algupärane valgмик, piirdeliistud ja varikatus tuleb säilitada ja restaureerida. Hoovipoolsete uste välja vahetamisel asendada need hoonele sobivamate puidust tahvelustega.

Vundament ja sokkel – Hoonel on paekiviplokkidest vundament ja sokkel, mis tänavapoolsel esifassaadil on vooderdatud kollaste, dekoratiivse kumera vuugiga vormistatud keraamiliste tellistega. Hoovipoolsetel fassaadidel on sokliosa olnud krohvitud ja seinaga samas tasapinnas või vähesel määral eenduv. Fassaadide korrastamisel ja välispidisel soojustamisel tuleb valida algupäraseid proportsioone võimalikult vähe muutev lahendus ja vältida seinapinna eendumist soklist. Sokli eenduvuse säilitamiseks on lubatud ka hoovipoolsete fassaadide sokliosa lisasoojustamine või krohvimine seina soojustusega võrdeliselt. Sokkel vuukida ja krohvida lubi- või kuni 10% tsemendisisaldusega lubitsementkrohviga. Tänaväärse fassaadi keraamilistest tellistest vooder tuleb säilitada ja restaureerida, asendades puuduvad või kahjustunud tellised uute kollaste keraamiliste tellistega, kasutades algupärast ladumistehnikat ja vuukimisviisi. Sokliosa eraldada seinast puidust veelauaga.

Linaõlivärv – traditsiooniline puitpindade viimistlemiseks kasutatud värv, mis tungib sügavale puidu pinda ja kestab korrapärase 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.

Välimised tehnoseadmed – Hoone hoovipoolsele fassaadile on paigaldatud mitu soojuspumpa. Tehnoseadmete paigaldamine muinsuskaitsealal paikneva hoone katusele või fassaadidele muudab sageli oluliselt hoone välisilmet ja võib tekitada ka mitmeid kahjustusi. Probleeme põhjustavad üldjuhul pidev vibratsioon, mis nõrgestab konstruktsioone ning seadmelt tilkuv sademe- ja kondensatsioonivesi, mis põhjustab fassaadi ning konstruktsioonide märgumist ja selle tulemusel juba ulatuslikumaid niiskuskahjustusi.

Seetõttu tuleb seadmete välisosad paigaldada varjatud kohta, hoonest eraldiseisvale konstruktsioonile ning varjestada.

Väärtuslikud detailid ja tarindid:

1. Hoone algupärane maht, rõhtpalkseinad;
2. Ajalooline puidust katusekonstruktsioon (vt Lisa 3, fotod 15–18);
3. Paekiviplokkidest sokkel ja selle tänaväärne kollastest tellistest dekoratiivvuugiga viimistlus (vt Lisa 3 foto 5 ja 7);
4. Algupärased puidust räästakastid (vt Lisa 3 fotod 9 ja 11);
5. Algupärased laudisega samas tasapinnas paiknevad laiad nurgalauad (vt Lisa 3 fotod 6 ja 11);
6. Tänavapoolse fassaadi kahepoolne puidust paraaduks koos valgmikakna, algupärase lengi ja profileeritud horisontaalimpostiga (vt Lisa 3 fotod 7 ja 8);
7. Hoovifassaadi põhjapoolse väljaehitise sissepääsu algupärane valgmikaken (vt Lisa 3 foto 12);
8. Hoovifassaadi põhjapoolse väljaehitise sissepääsu varikatuse kujundus ja algupärased profileeritud otstega sarikad (vt Lisa 3 foto 12);
9. Akende ja välisuste algupärased profileeritud piirdeliistud (vt Lisas 3 foto 9);
10. Tänaväärse fassaadi algupärased aknalengid koos impostide, metallist kinnituskonksude ja ülemiste metallhingedega (vt Lisa 3 fotod 9 ja 10);
11. Tänavapoolse peatrepikoja sisemised klaasitud tahveluksed koos originaalklaasidega (vt Lisa 3 foto 13);
12. Tänavapoolse peatrepikoja puittrepp koos käsipuu ja balustritega (vt Lisa 3 foto 14);

Muinsuskaitse eritingimused:

1. Pikk 22 hoone eksterjöör

- 1.1. Säilitada hoone olemasolev maht ja katuse kuju ning harja- ja räästakõrgus (tõus on lubatav vaid minimaalselt, rihtimis- ja distanttsliistu paigaldamise eesmärgil).
- 1.2. Vajadusel restaureerida, kindlustada või osaliselt asendada hoone katusekandmik. Kahjustatud konstruktsiooniosad proteesida või asendada kvaliteetse sama tüüpi puitmaterjaliga.

- 1.3. Korstnate ja korstnapitside uuesti ladumisel kavandada uued ajastukohased, soovitavalt dolomiidist korstnapitsid. Uued korstnapitsid võib ka tellistest laduda ja lubikrohviga krohvida. Paigaldada serva katteplekid.
- 1.4. Pööningu välja ehitamine ja eluruumidena kasutusele võtmine on lubatud. Pööninguruumi valgustamiseks võib kavandada viiluväljadele olemasolevatest suuremaid aknaavasid. Oluline on, et kavandatavad aknad oleksid kooskõlas ajaloolise hoone arhitektuuri ja fassaadilahendusega. Lubatud on ka tasapinnaliste katuseakende kavandamine hoone hoovipoolsele katuseosale, sh hoovipoolsete väljaehitiste sisekülgedele. Katuseaknad peavad asetsema ühel kõrgusjoonel ning olema üheosalised ja ühesuursed. Tänavapoolsele katuseküljele katuseakende ega väljaehitiste kavandamine ei ole lubatud.
- 1.5. Katusealuse soojustamine altpoolt on lubatud, kuid tagada tuleb nõuetekohane tuulutus, eelkõige räästa- ja harjapiirkonnas (sh tuleb pööningule eluruumide kavandamisel asendada praegune mittehingav aluskate köetavale ruumile sobiva lahendusega).
- 1.6. Olemasolev eterniidist katusekate on perspektiivselt (sh pööningukorruse väljaehitamisel) soovitav vahetada algupärase eeskujul keraamilise s-kivi vastu.
- 1.7. Kahjustunud seinapalkide proteesimisel ja asendamisel kasutada olemasolevaga sarnast kvaliteetset puitmaterjali (kuusk või mänd, ümar või tahatud palk).
- 1.8. Korrastada hoone vihmaveesüsteemi. Uued vihmaveetorud valmistada ümara ristlõikega, tsingitud terasplekist ja valtsitud pöördekohtadega. Torud pikendada umbes 10 cm kõrguseni maapinnast ja soovitavalt paigaldada sillutisse rennid vee eemalejuhtimiseks või liituda tänava sadeveetrassiga paigaldades torude alla sadeveerestid. Tagada vertikaalplaneerimisega sademevee hoonest eemale juhtimine.
- 1.9. Hoone välisseinte soojapidavuse tõstmiseks tuleb tihendada nurgatapid, avade ümbrused ja palkide varavahed, kasutades selleks palkkonstruktsiooniga sobivaid traditsioonilisi ehitusvõtteid ja materjale (nt linatakk, linavilt). Hoone soojapidavuse parandamiseks soovitame eelkõige soojustada horisontaalsed pinnad (põranda ning vahe- ja katuslae). Seinä sooja- ja tuulepidavamaks muutmiseks on lubatud eemaldada olemasolev laudis ja paigaldada otse palgile tuuletõkkekangas ja/või võimalikult õhuke tuuletõkkeplaat. Uus fassaadilahendus valida võimalikult vähe hoone algupäraseid proportsioone muutev. Oluline on, et säiliks hoone algupärased proportsioonid, sh ei jääks sokliosa seinapinnast (laudise välistasapinnast) sissepoole. Paksem soojustuslahendus ei ole lubatud.

- 1.10. Säilitada ja fassaadidele tagasi paigaldada laudisega samas tasapinnas paiknevad algupärased laiad nurgalauad.
- 1.11. Säilitada ja restaureerida puidust profileeritud räästakastid. Taastada otsafassaadidel räästakastide pöördega lõpetused ühe hoone kirdenurgas säilinu eeskujul.
- 1.12. Fassaadilaudise välja vahetamisel võtta aluseks algupärase laudise (vt Lisas 3 foto 6) laius ja profiil.
- 1.13. Säilitada ja fassaadidele tagasi paigaldada kõik akende ja uste algupärased profileeritud piirdeliistud. Puuduvad piirdeliistud valmistada algupäraste eeskujul.
- 1.14. Voodrilaudis ja teised puidust fassaadidetailid värvida traditsioonilise linaõlivärviga. Värvitoonide valikul lähtuda olemasolevast või hoone ehitusajal levinud värvilahendustest.
- 1.15. Säilitada esifassaadil säilinud algupärased (kõik v.a kahe äärmise, hiljem laiemaks ehitatud akna) aknalengid koos impostide, metallist kinnituskonksude ja algupäraste ülemise aknaraami hingedega.
- 1.16. Põhjapoolse otsafassaadi viiluväljale paigaldatud kaks sobimatut plastikakent tuleb hiljemalt nende amortiseerumisel asendada muinsuskaitsealal paiknevale ajaloolisele hoonele sobivate puitakendega.
- 1.17. Taastada fassaaditööde käigus põhjapoolse otsafassaadi viilul paiknev rombaken olemasoleva säilinud osade eeskujul. Lubatud on ka teiste tõenäoliselt viiluväljadel algselt paiknenud rombakende taastamine (kaks sümmeetriliselt asetsevat väikest rombakent mõlema viiluvälja servades) olemasoleva eeskujul.
- 1.18. Kõik olemasolevad puitaknad võib säilitada ja restaureerida või nende amortiseerumisel asendada hoone arhitektuuriga sobivate ning omavahel võimalikult sarnase ruudujaotuse ja profiiliga kaheraamsete sisse-välja avanevate puitakendega. Sisemisse raami võib paigaldada pakettklaasid. Akende viimistlemisel kasutada linaõlivärvi ja klaasid kittida soovitatavalt traditsioonilise linaõlikitiga. Uute akende metallmanused valida hoonega sobivad.
- 1.19. Säilitada ja restaureerida tänaväärne ajalooline tiibuks koos algupärase valgmiakna, profileeritud impostiga puitlengi ja piirdeliistudega ning viimistleda see linaõlivärviga.
- 1.20. Säilitada ja restaureerida hoovisissepääsu algupärane valgmik, piirdeliistud ja varikatus. Hoovipoolsete uste välja vahetamisel asendada need hoonele sobivamate puidust tahvelustega.

- 1.21. Sokkel restaureerida, vajadusel paigaldada tagasi lahtised kivid ja täita vuugid lubimõrdi baasil müüriseguga, mis on algsega võimalikult sarnase koostisega. Sokli eenduvuse säilitamiseks on lubatud ka hoovipoolsete fassaadide sokliosalihasoojustamine või krohvimine seina soojustusega võrdeliselt. Sokkel vuukida ja krohvida lubi- või kuni 10% tsemendisisaldusega lubitsemengkrohviga. Tänaväärse fassaadi sokli keraamilistest tellistest vooder tuleb säilitada ja restaureerida, asendades puuduvad või kahjustunud tellised uute kollaste keraamiliste tellistega, kasutades algupärast ladumistehnikat ja vuukimisviisi. Sokli tänaväärset tellisvoodrit mitte krohvida. Sokliosali eraldada seinast puidust veelauaga.
- 1.22. Olemasolevad/kavandatavad soojustuspumpade välimised seadmed paigaldada hoovi poole, tänavalt mittenähtavasse asukohta maapinnale hoonest eraldiseisvale vundamendile (postidele või betoonist plaadile) ning varjestada hoonega sobivalt.

2. Üldised tingimused

- 2.1. Esitada ehitusprojekt põhiprojekti staadiumis (MuKS § 50 lg 4).
- 2.2. Enne tööde algust tuleb taotleda Muinsuskaitseametilt tööde tegemise luba (MuKS § 52 lg 1). <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load>
- 2.3. Fassaaditööde ajal tuleb 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).
- 2.4. Kui muinsuskaitsealal töid tehes avastatakse rajatis, tarind, hooneosa, viimistluskiht, arheoloogiline kultuurikiht 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).
- 2.5. Kõigil kaeve- ja pinnasetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

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

Lisa 2 – Ajalooline foto 20. sajandi I poolest

Lisa 3 – Fotod olemasolevast seisukorrast. 01.08.2022, Ruut

Lisa 4 – Mõõdistusjoonised 20. sajandi algusest

Lisa 2 – Hoone plaanid 1955. aastast