

# AAVIKUTE MAJA

Vallimaa tn 7, Kuressaare

## FASSAADIDE MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED JA FASSAADIDE RESTAUREERIMISE PÕHIPROJEKT

Riiklik ajaloomälestis reg. nr. 4114

<b>TÖÖ NR</b>	1505
<b>OBJEKTI AADRESS</b>	VALLIMAA TN 7 KURESSAARE LINN
	SAARE MAAKOND
<b>PROJEKTEERIJA</b>	KOPPEL KOPPEL ARHITEKTID OÜ Pae 3, Kuressaare 93816 tel 52 38 528 arhitektkoppel@gmail.com
	MTR registreeringu nr EEP002442
<b>VASTUTAV SPETSIALIST</b>	MIHKEL KOPPEL
	Muinskaitse tegevusluba nr E666/2012
<b>TELLIJA</b>	SAAREMAA MUUSEUM
<b>PROJEKTI STAADIUM</b>	PÕHIPROJEKT

KURESSAARE

VEEBRUAR 2015

PROJEKTEERIJAL ANDMED:

**KOPPEL KOPPEL ARHITEKTID OÜ**

Aadress:	Pae 3, 93816 Kuressaare
Telefon / Faks:	52 38 528
Reg. nr	12303906
Arvelduskonto pangas	SEB 10220209335223
MTR registreeringu nr	EEP002442
Muinsukaitse tegevusluba nr	E666/2012, Kehtivusaeg tähtajatu
ArchiCAD litsentsi nr.	8-5530810

Arhitekt / Vastutav spetsialist

Mihkel Koppel

---

TELLJAL ANDMED:

**SAAREMAA MUUSEUM**

Kontaktisik:	Endel Püüa
Aadress:	Lossihoov 1, Kuressaare
Telefon	5172337
e-mail	endel@muuseum.tt.ee

## SISUKORD

<b>1 ÜLDOSA</b>	<b>4</b>
1.1 Töö nimetus.....	4
1.2 Projekteerijad.....	4
1.3 Ehitusgeoloogiliste uurimistööde andmed.....	4
1.4 Projekteerimise baasdokumendid.....	4
1.5 Ehitustöodes kasutatavad normid ja dokumendid.....	4
<b>2 ASENDIPLAAN</b>	<b>5</b>
2.1 Olemasolev olukord.....	5
2.2 Asendiplaani lahendus.....	5
2.3 Vertikaalplaneering .....	5
2.4 Haljastus ja heakorrastus.....	5
<b>3 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED</b>	<b>7</b>
3.1 Projekti eesmärk.....	7
3.2 Ajalooline ülevaade.....	7
3.3 Hetke olukord -ELAMU.....	11
3.4 Hetke olukord - KUUR.....	13
3.5 Muinsuskaitse eritingimused koond.....	13
3.5.1 Vajalikud uurimis-projekteerimistööd.....	13
3.5.2 Elamu fassaadid .....	13
3.6 Kultuuriväärtuslikud detailid ja konstruktsioonid.....	14
<b>4 ARHITEKTUUR</b>	<b>16</b>
4.1 Üldosa.....	16
<b>5 TEHNOSÜSTEEMID</b>	<b>16</b>
5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	16
5.2 Küte ja ventilatsioon.....	16
5.3 Elektri ja nõrkvoolu osa.....	16
<b>6 FOTOD OLEMASOLEVAST OLUKORRAS</b>	<b>17</b>

## 1 ÜLDOSA

### 1.1 Töö nimetus

Aavikute maja Vallimaa tn 7 elamu ja kuur. Muinsuskaitse eritingimused ja fassaadide restaureerimise põhiprojekt.

### 1.2 Projekteerijad

Koppel Koppel Arhitektid OÜ

Reg. nr 12303906

Pae 3, Kuressaare 93816

Kontaktisik Mihkel Koppel 52 38 528

Volitatud arhitekt IV

[arhitektkoppel@gmail.com](mailto:arhitektkoppel@gmail.com)

### 1.3 Ehitusgeoloogiliste uurimistööde andmed

Ehitusgeoloogisi uuringuid kinnistul teostatud ei ole.

### 1.4 Projekteerimise baasdokumendid

1. Projekteerimisel lähtutakse Eesti Vabariigi ehitusvaldkonna normdokumentidest.
2. Tellija soov restaureerida olemasolevate hoonete fassaadid.
3. Kinnistu geodeetiline alusplaan Kuressaare linnavalitsuselt.

### 1.5 Ehitustöodes kasutatavad normid ja dokumendid

#### 1.5.1 Eeskirjad ja määrused

Ehituse käigus tuleb kinni pidada Eesti Vabariigi territooriumil asjasse puutuvatest seadustest, määrustest, eeskirjadest ja selleks volitatud ametiisikute ettekirjutustest. Töövõtjal ja alltöövõtjal tuleb järgida kehtivaid ehitusnorme ja määrusi.

Seoses projekteerimistöödega ehitismälestisel lähtutakse Muinsuskaitseseadusest ja selle rakendusaktidest.

## 2 ASENDIPLAAN

### 2.1 Olemasolev olukord

#### 2.1.1 Paiknemine

Restaureeritavad hooned asuvad Kuressaare linnas Vallimaa tn 7.

#### 2.1.2 Olemasolev hoonestus

Kinnistul paiknevad lisaks rekonstrueeritavale elamule ja kuurile veel aiamaja ja kaev.

#### 2.1.3 Relieef

Kinnistu reljeef on suhteliselt tasane. Külgnivate tänavate tasapind on üldiselt 10-15 sentimeetrit kõrgemal kui hoovi tasapind.

#### 2.1.4 Olemasolev haljastus

Kinnistu haljastus vahetult ümber hoonete on väga mitmekesine, suured vanalinnale omased puud vahelduvad põõsahaljastusega, leidub luuderohu ja traditsioonilist vanalinna haljastust. Samas kohati on istutatud juurde ka nõukogude ajale omast haljastust nagu sabiina kadakas ja mägimänd.

#### 2.1.5 Olemasolev tänavatevõrk, juurdepääsud

Juurdepääs hoonetele toimub Vallimaa tänavalt. Juurdepääs kuuri otsaseinas olevatele suurtele värvatele toimub Rohu tänavalt.

### 2.2 Asendiplaani lahendus

#### 2.2.1 Ehitusõigus

Planeeritav hoone on ehitusregistris kajastatud järgmiselt – Majamuuseum reg nr 106004713.

Kinnistu pind

2137 m<sup>2</sup>

Elamu ehitisalune pind, olemasolev EHR andmetel

121 m<sup>2</sup>

### 2.3 Vertikaalplaneering

#### 2.3.1 Hoonete paiknemiskõrgus

Olemasolevad maapinna kõrgusmärgid krundil +4,54– 4,92m

Projekteeritava elamu 0.000 = + 5.260m

Projekteeritava kuuri 0.000 = +4.950m

#### 2.3.2 Sademevee käitlemine

Vertikaalplaneeringuga on ette nähtud kalded hoonest eemale. Tänav pool see ei ole üldiselt võimalik. Sokkel on juba uppunud sajakonna aasta jooksul 15-20cm ulatuses pinnasesse.

Probleemne on täiesti tasane Vallimaa tänav asfaltkatend, kuhu jäävad pikalt pidama sadeveest tekkinud lombid. Vallimaa tänav on suhteliselt suure liiklusköormusega. Lompidest pritsib vesi hoone ja kuuri välisseintele ja soklile ning kahjustab seeläbi kultuurimälestiseks oleva hoone fassaade. Kallak vahetult hoone sokli juures on meetri ulatuses hoone poole, mitte hoonest eemale. See põhjustab asfaltkattelt ülevoolava vee voolamise läbi hoone paekivisokli hoonete põranda alla.

Käesoleva projektiga antud lahenduseks on ette nähtud hoonetele paigaldada lokaalne sademeveekanaliseerimise süsteem, mis korjab katustelt tuleva vee kokku ja suunab selle hoovis paiknevatesse kott-kaevudesse immutamiseks. See lahendab probleemi aga vaid osaliselt. Säilib linna tänavalt hoone poole voolava vee köormus. Linnatänav osas on variant, et linn paigaldab Vallimaa tänavale sademeveekanaliseerimise ja annab asfaltkattetele õiged kallakud, et linnatänavate vesi ei voolaks enam kultuurimälestiseks oleva hoone sokli alla, või paigaldab Vallimaa tänavale betoonkivikatendi, mis võtab tänav niiskusköormuse suuremalt jaolt ise vastu ja immutab sadevee läbi betoonkivikatendi pinnasesse.

### 2.4 Haljastus ja heakorrastus

#### 2.4.1 Olemasolev säilitatav haljastus

Olemasolev kõrghaljastus krundil säilitatakse. Fassaadideprojekti raames ei ole vajalik haljastuse eemaldamine ja uuendamine.

#### 2.4.2 Planeeritav haljastus

Puudub.

#### 2.4.3 Väikevormid

Arhitektuurse projektiga väikevorme hoovialale juure ei kavandata.

#### 2.4.4 Prügikonteinerid

Prügi kogumine sorteeritult on lahendatud kohaliku prügimajanduskava baasil. Prügikonteinerid paigaldatakse hoovi sissepääsu lähedale.

#### 2.4.5 Piire, käiguteed ja platsid, parkimine

Kuuri ja elamu vaheline puitlippidest piire asendatakse algse plankaiaga, mida katab karniisiliist. Plankaiale kirjutatakse suurte tähtedega Aavikute majamuuseumi nimi, nagu see oli kombeks esimese vabariigi aegsetele ärihoonetele. Eesmärk on Aavikute majamuuseumi linnapildis nähtavamaks ja atraktiivsemaks muuta.

Fassaadideprojekti raames käiguteid ja platse ning parkimist ümber ei korraldata.

### 3 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

#### 3.1 Projekti eesmärk

Projekti eesmärk on Aavikute majamuuseumi elamu ja kuuri fassaadide rekonstrueerimine. Mõlema hoone puhul on projektis antud fassaadide restaureerimise lahendused sokli, seinte, katuse, avatäidete ja detailide osas. Projektis antud lahendused on võimalik ellu viia etappide kaupa. Fassaadideprojekti eesmärk elamu puhul on ka selle soojapidavuse tõstmine, et vähendada küttekulusid. Elamu puhul planeeritakse käesoleva projektiga ringi veel olemasolev amortiseerunud WC ja antakse uue 2. korruse trepipiirde lahendus.

#### 3.2 Ajalooline ülevaade

AAVIKUTE MAJAMUUSEUM (Vallimaa tn 7) 19. sajandi lõpul kuulus Kuressaares Sepa tänav 9 (hilisem Vallimaa 7) asuv majavalldus koos krundiga aednik Johann Brennerile (1834 – 92). Omaniku surma järel ostis selle Kuressaare kaupmees Jakob Aavik (Joosep Aaviku isa) oma vennale Mihkel Aavikule (Johannes Aaviku isa). Johannes Aavik elas oma vanematekodus kooliõpilasena aastail 1898 – 1902 ja hiljem, 1919 – 26 Saaremaa Ühisgümnaasiumis eesti keele õpetajana töötades. 1961. aastast kuni surmani 1989 oli maja Joosep Aaviku kodu. 19. juunil 1992 avati siin Saaremaa Muuseumi filiaalina Johannes ja Joosep Aaviku Majamuuseum.

Elamu on ehitisregistri andmetel ehitatud 1883. aastal. Ajastule viitavad lisaks arhitektuursetele detailidele vanad linnaplaanid, nimelt 1862. kaardil tänase Vallimaa tänava lõigus olev hoonestus puudub, 19. sajandi lõpukaartidel on hoonestus juba olemas.

Elamu on praktiliselt algsel kujul säilinud tänaseni. Aja jooksul on elamu maht ja fassaadid läbi teinud vaid amortiseerumisest tingitud remonte, algseid detaile on asendatud valdavas osas tõepäraste koopiadetailidega.

Varasemad fotod hoonest pärinevad 1920-1930. aastatest, järgmised 1980. aastatest. Algselt on hoone olnud kuueruuduliste kaheraamuliste akende, laudvoodri ja valgeks lubjatud sokliga elamu, mida katab tõrvapapist katus. Otsaviilusid kattis algselt püstlaudis ja pööningul eluruume ei paiknenud. Tagakülje eeskoda oli tänasest umbes poole võrra lühem, kuivkäimla paiknes tagakülje eeskojas. Hoonel esinesid puidust vihmaveerennid. 1920. aastate algul asendati lõunaseina 1. korruse aknad kolmeraamuliste kolmeruuduliste akende vastu, ilmselt vanad aknad olid selleks ajaks juba amortiseerunud.

Hiljemalt Eesti aja lõpus on katus asendatud tšingitud valtsplekist katusega, katuse lääneküljele on lisatud valguskaevuna toimiv vintskapp hoone sisekoridori valgustamiseks. Otsaviilud on kaetud rõhtlaudisega ning välja ehitatud lõunapoolne katusekamber. Eeskoja katus on endiselt kaetud ruberoidiga, paigaldatud on plekist vihmaveerennid ja torud. Tänavalt toob läbi jalgvärava hoovi paekiviplaatidest kitsas kõnnitee. Hoone põhjapoolses otsaseinas on paiknenud kaldkatusega kuur kogu hoone põhjaseina pikkuses, laiusega umbes 2m. See kuur on lammutatud alles 1980. aastate lõpus. Juba 1930. aastatel ja hiljem erinevatel aegadel on välja vahetatud järk-järgult algne profileeritud voodrilaudis.

Huvipakkuv on ka hoone algne värvilahendus, nimelt on aknaraamid, aknalengid ja pool piirdeliistu värvitud valgeks ja ainult pool piirdeliistu kontrastset tooni. Värvilahendus on nähtav fotol 4.

1990. aastate alguses seoses Aavikute majamuuseumi rajamisega on hoovipoolne eeskoda ehitatud poole pikemaks, pööningukorrusele on välja ehitatud põhjapoolne katusekamber ning viimistletud pööningu koridori osa. Alates 1990. aastatest on järk-järgult asendatud koopiatega ka varasemaid aknaid, mille originaalsulused on uutele ümber tõstetud.

Tänapäevani on säilinud seega algsel kujul hoone palkkehandi maht koos algse katusekonstruktsiooniga, umbes 25% ulatuses hoone algne välisvooder, 1 algse akna lengid. Seejärel on säilinud rida 1920-1930. aastatest pärinevaid detaile – rombikujulised otsaviilu aknad, varasema voodrilaua asendused seinte alaosas, valtsplekk-katus. Koopiadetailid, millel esinevad varasemalt ümber tõstetud sulused, on enamasti hoone aknaid, välisuks; lisaks on koopiad varikatus ja enamasti piirdeliistudest. Hoone sisemuses on säilinud valdav osa algsetest detailidest ja konstruktsioonidest, mida käesoleva fassaadide projekti raames ei kajastata (siseuksed, pörandad, laed, piirdeliistud, trepid jne).



**Foto 1.** Varaseim foto Aavikute majast hoovi poolt. Elamul on tõrvapapist katus, otsaviilud püstlaudisest, puidust vihmaveerennid. Lõunaseina on paigaldatud juba 1920.aastate stiilis aknad. Pööningukorrus ei ole eluruumidena kasutuses. Hoone on juba sedavõrd amortiseerunud välisviimistlusega, et see võib olla fotografeerimise hetkel kuni 50 aastat vana. Hoonest põhja pool naaberkrundil paikneb praktiliselt mahult samasugune elamu. Kahe elamu vahele jääv jalakas on siin ca 15 aasta vanune noor puu, tänaseks päevaks aga enam kui 1m läbimõõduga põlispuu.

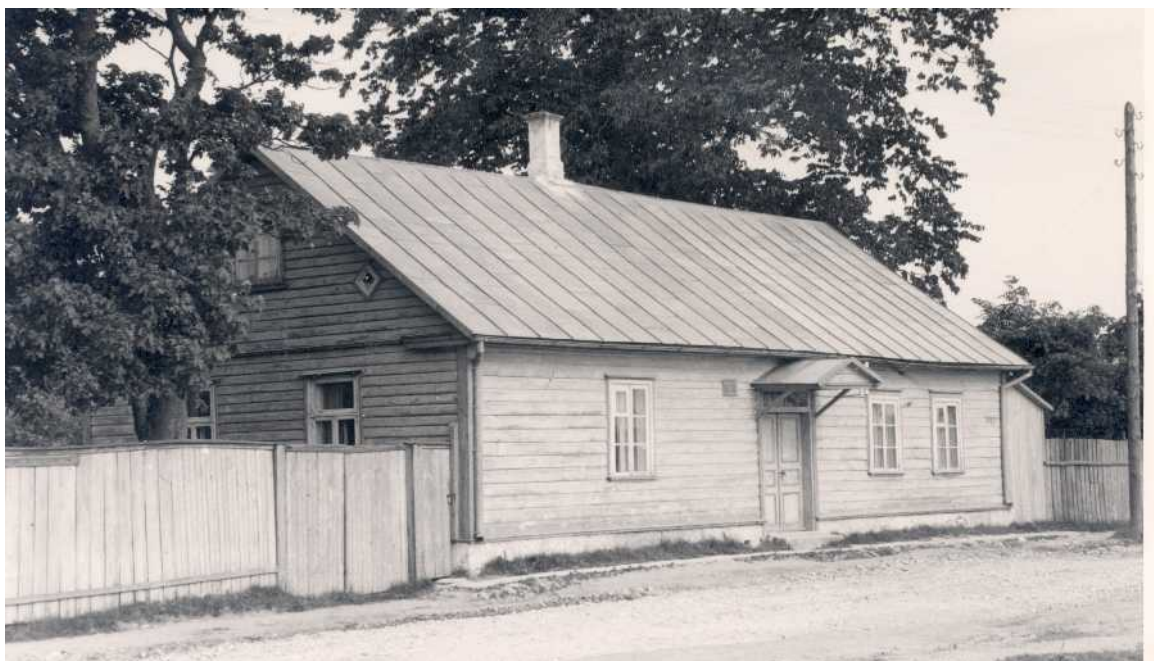


**Foto 2.** Aavikute maja vaade hoovi poolt (läänest) ilmselt 1930. aastate lõpus. Lisatud on katusevintskapp ja põhikatus kaetud plekiga. Majandushoovi ja puuvilja-marjaaeda eraldab lippaed. Tagumise eeskoja aken on kaetud rätikuga, eeskoja plankuks avaneb sissepoole, kuivkäimla korstna taga on märgatav väike ruudukujuline aken.





**Foto 3.** Aavikute maja hoovi poolt 1980. aastatel. Hoovipoolse eeskoja katus on endiselt ruberoidist, hoonel esineb plekist rennide ja torudega sademeveesüsteem. Vasakul on nähtav hoone põhjaseinale liituv kuur. Nii hoone katust kui välisfassaadi on värvitud (välja arvatud eeskoda). Tänavalt eeskojani toob kitsas paekiviplaatidest kõnnitee.



**Foto 4.** Aavikute maja tänavalt vaadatuna ilmselt 1930.aastate lõpul. Hoone trepiplaat on täielikult maapinnal, hoone ees jookseb paekiviplaatidest kõnnitee. Dolomiitkorsten on hiljuti valgendatud, tänavafassaadi aknad on kõik hoone ehitusaegsed. Varikatuse toed kinnituvad framuugakna alumise serva lähedale. Hoonele liitub põhjaküljel pultkatusega kuur. Hoovivärvateks on kõrged karniisiga plankväravad ja hoone vastu liituv jalgvärv. Piirdeaed on värvitud kahevärviselt. Akende piirdeliistud on poolenisti valged, poolenisti kontrastset tooni, mis on Kuressaares väga harva esinev värvilahendus. Tegemist on tõenäoliselt ühe 1930.aastate moelahendusega suurendada visuaalselt aknaid. Samast värvilahendust leiab ka mujalt, nt Ruhnu saarelt Buldersi talu 1920.aa ehitatud elamult.



**Foto 5.** Aavikute maja ilmselt 1980. aastatel. Korstnapiip on asendatud telliskorstnaga, põhjapoolse toa aknad on tehtud laiemaks ja vormistatud lintaknana. Plankväravad ja piirdeaed on asendatud. Trepiplaat on rohtu kasvanud, kuid ei ole veel pinnasesse mattunud.



**Foto 6.** Aavikute maja 1980. aastate algul. Fotel on nähtav ka kuur, mis on kaetud betoonkivikatusega, kuurile liitub põhjaküljele kaldkatusega juurdeehitis. Tänaval on käimas mingit sorti pinnasetööd.





**Fotod 7 ja 8.** Johannes Aavikule pühendatud mälestustahvi avamine 1982. a. Vasakul nähtav veel algne välisüks ja varikatus. Framuugaken on originaalis neljaruudulise klaasijaotusega (praegu kolm). Peauksest vahetult vasakul soklis paikneb ilmselt keldri või põrandaaluse tuulutussava, mis on tänapäeval silikaat-tellistega kinni laotud. Parempoolsel fotol on vihmaveetorud puruks.

### 3.3 Hetke olukord -ELAMU

**Sokkel** on valdavalt rahuldavas seisukorras. Vana dolomiitsokkel on ilma oluliste pragude ja väljavajumisteta, Sokkel on originaalis olnud määrdetsementkrohvi kaetud ja kollakas-valgeks lubjatud, 1980-1990. aastatel on sokkel tsementkrohvi üle krohvitud, mis on omakorda lagunenenud ja ära pudenenud. Restaureerimistööde käigus on vajalik tsementkrohv mehaaniliselt eemaldada, kividevahelised vuugid lubi-tsementmördiga uuesti vajadusel täisvuukida ja sokkel kollakas-valgeks värvida. Läänepoolse eekoja sokkel on valmistatud silikaattellistest ja väga halva ehituskvaliteediga. See on otstarbekas katta üleni tsementkrohvi ja katta reljeefsema kindakrohvi (lubi-tsementkrohv), et silikaatkivid ja kehvem ehituskvaliteet otseselt välja ei paistaks. Sokli värv on vajalik valida lubi- või silikaatvärv. Soklile on vajalik koos sademeveekanalisatsiooniga väljaehitamiseks lisada vertikaalne sokliseina hüdroisolatsioon (SBS rullkate põletiga seinale kinnitatud).

**Sademevee** lahendamiseks oleks parim viis koguda katuselt tulev vesi kokku ja suunata see renni ning torude kaudu sademeveekanalisatsiooni. Lähim kanalisatsioonikaev asub Rohu ja Vallimaa tänavate kesklinnapoolses haljasala nurgas. Kui see osutub majanduslikult ebaotstarbekaks või trasside poolest võimatuks, lahendada sademeveekanalisatsioon lokaalselt. Selleks koguda sademeveed vihmaveetorude alt lehtreitega kokku ja suunata omale kinnistule rajatavatesse imbkaevudesse. Kauges tulevikus, kui Vallimaa tänav saab eeldatavalt sademevee kanalisatsiooni, on võimalik lokaalne süsteem ühendada ümber linna süsteemi. Hoonel on ajalooliselt esinenud koos tõrvapapist katusega algul puidust vihmaveerennid ilma allaviigitorudeta, 1930.aastatel on paigaldatud koos plekkkatusega vihmavee ripprennid ja allaviigitorud, mis on 1980.aastate lõpus eemaldatud. Hetkel on hoone põhihaht ilma vihmaveesüsteemita, vaid läänepoolsel eeskojal on ränn ja toru olemas.

**Välisseinad** on puhasnurgaga rõhtpalkseinad. Välisseinte seisukorda ei ole võimalik ilma laudvoodrit eemaldamata kindlaks teha. Arvestades suuri koikahjustusi pööningul, võib oletada, et ka palkseintel esineb vähemalt lõuna- ja lääneseinas tugevaid koikahjustusi ja hoone vajab tegelikkuses ulatuslikku palkide vahetust. Palkseina seisukorra kindlaks määramiseks eemaldati koos Tõnu Sepaga projekteerimistööde käigus lõunaseinast alumine voodrilaud. Selgus, et alumine palk on tugeva majasiku kahjustusega ning vajab väljavahetamist. Alumisest palkist järgmine palk oli aga juba kõbus ja ilma oluliste kahjustusteta.

**Välisvoodrit** on hoone seintes vähemalt 5 sorti, restaureerimisel taaskasutuseks läheb 2 sorti laudis (kitsam ja laiem variant 19. sajandi lõpu profiilidega). Välisvoodrilaudised tuleb eemaldada elektrilise tiigelsaega abil, saagides tagantpoolt laudu naelad läbi. Pööningu poolt on nähtav, et vähemalt lõunaviilu osas on väljast visuaalselt vaatlusel korralikul laudisel tegelikult tugevad koikahjustused, seega üksi lõunasseinast on taaskasutatav umbes vaid 50% laudisest. Räästakastid ja kastide seinalepöörded on säilinud sisuliselt ehitusaegsetena. Need tuleb eriti ettevaatlikult lahti võtta ja maksimaalselt taaskasutada. Uuendusena tuleb räästa tsoonis lahendada pööningu ja aluskatuse tuulutus. Vana taaskasutatav 19. saj laudvooder vajab vanast värvist puhastamist, kruntimist ja värvimist linaõlivärviga Tikkurila LIN, hoonelt maha võetav 1930.aastate laudis kasutada ära kuuri laudiste parandusel. Kõik 19.saj kuni 1930.aa laudiste ülejäägid ladustada restaureerimise järgselt kuuri pööningul.

**Hoone sisekliima** on olnud viimased paarkümmend aastat suhteliselt stabiilne. Väga hõre ja soojustamata maja on varustatud linna trassilt tuleneva keskküttega ning hoones sees niisked ruumid praktiliselt puuduvad. Eeskojas on

vaid WC; köök vms niisked ruumid puuduvad. Aknad-uksed on tihendamata, laudpõrand pinnasel, vahelagi savitäitega, palkseinad soojustamata.

Majanduslikult ökonoomne ja jätkusuutlik on hoone küttekulusid kokku hoida. Seoses kavandatavate remonttöödega on võimalik hoone soojustust parandada järgmisel viisil, mis toodud tabelis:

Planeeritav	Olemasolev	Märkus
Planeeritav välisseinte soojajuhitus $U=0,50 \text{ W/m}^2\text{K}$	Hetkel $U=0,61 \text{ W/m}^2\text{K}$	Välissein muudetakse 13mm tuuletõkkeplaadi lisamisega väljaspoolt tuulepidavamaks, palgivahead topitakse linavildiga.
Planeeritav akende soojajuhtivus $U=1,20 \text{ W/m}^2\text{K}$	Hetkel $U=3,00 \text{ W/m}^2\text{K}$	Siseraamidele paigaldatakse 15mm klaaspakett, siseraamidele paigaldatakse hinged, sulused ja tihendid.
Planeeritav vahelae soojajuhtivus $U=0,25-0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$	Hetkel $U=1,20 \text{ W/m}^2\text{K}$	Lisasoojustus 20mm mineraalvill + tuuletõke lisatakse pööningu poolt horisontaalsetele pindadele ( $U=0,25$ ), vertikaalpind ja kaldkatuse osa lisasoojustatakse 50-100mm villaga ( $U=0,5$ )
Planeeritav põranda soojajuhtivus $U=2,1 \text{ W/m}^2\text{K}$	Hetkel $U=2,10 \text{ W/m}^2\text{K}$	Põrandatega fassaadideprojekti raames midagi ette ei võeta.

#### **Põrandad ja vahelaed**

Põrand on laudpõrand ilmselt liivataitele asetatud laagidel. Hoone all on osaline keldriruum, nagu see on üldiselt omane 19. sajandi lõpu Kuressaare linnaelamutele. Vahelaed on tambitud savi-liiva täitega, altpoolt osaliselt krohvlaed, osaliselt profileeritud poola laudisest laudlaed. Teise korruse põrandalaudis kinnitub otse vahelaetaladele ning räästa tsoonides puudub vahelae soojustus.

Vahelael paiknevad räästa tsoonist ca 1m kaugusel pööningu osas tubade kohal vahelaetalasid stabiliseerivad tõmbid. Tõmbid ise on aga koikahjustusega ja läbi vajunud ning ei oma konstruktiivset funktsiooni. Tõmbid on ette nähtud asendada. Vahelagi vajab lisasoojustamist, pööning vajab tuulutust. Savitäitel vahelaest pääseb soe õhk praegu otse pööningu õhuruumi, põhjustades seal katusepleki all kondentseerumist, mis tingib omakorda pööningul sooja ja niiske ventileerimata olukorra. Sellised olud soodustavad puukoide elutegevust.

WC põrand võtta üles kuni pinnasein, paigaldada 200mm EPS soojustus ning valada peale põrandabetoon 80mm vesipõrandaküttetorustikuga, mis ühendada olemasolevasse keskküttetõrku. Betooni peale paigaldada keraamilised plaadid.

**Katuse kandekonstruktsioon** koosneb 13 paarist sarikatest ja pennidest. Sarikad toetuvad kabitappide abil vahelaetalade otstele. Praktiliselt kõik 12-13cm läbimõõduga sarikad on maltspuidu osas koikahjustustega (majasiku kahjustus), seega on sarikad kaotanud 2/3 oma ristlõikest ja tugevusest ning hoone katus seisab püsti sisuliselt pööningutubade seinte najal. Katuse vajumist on näha ka hoonet distantilt vaadeldes (vt kaanefoto), mõlemal pool korsten on hoone katusehari looka vajunud. Sarikad vajavad kõik asendamist, vahelaetõmbid samuti. Säilitatavad konstruktsioonid - vahelaetalade otsad ja murispuu vajavad puhastamist ja koitõrjet.

Sarikate asendamine tuleb läbi viia võimalusel selliselt, et pööningukorruse tubade viimistlus säilib, st sarikaid tuleb asendada ükshaaval ja siseviimistlus võimalusel fikseerida väljaspoolt abitalade ja laudistega. Korsten tuleb sarikate vahetamise ajaks lisatoestada vahelae pealt tugiraamistikuga, kuna korsten teeb pööningu osas tugeva looke ja väljub hoone harjalt ning on seotud sarikatega.

**Katusekatteks on** tsingitud valtsplekk, mis on paigaldatud tihedale servatud aluslaudisele (vana tõrvapapp-katuse aegne aluslaudis). Aluslaudis on kohati koikahjustustega. Tsinkpleki seisukord on iseenesest rahuldav, kuid arvestades kahjustunud katusekonstruktsioonide väljavahetamise vajadust, tuleb ohverdada ka katuseplekk. Hetkel kõik vihmaveetorud ja rennid puuduvad, vaid läänepoolse eeskoja räästas on ripprenn ja allaviigutoru.

Vihmaveesüsteemi puudumine on kahjustanud nii hoone sokli tsooni kui laudiseid.

**Aknad-uksed** pärinevad erinevate aegade remontidest, hoone ehitusaegne on vaid üks aknaleng lääneseinas. Selle originaalakna piirdeliistude lahenduse järgi on antud ka projektis taastatav üldine akende lahendus. Ainult lõunaseina on ette nähtud säilitada 1930.aastate kolmeraamiliste akendega aknalahendus ehk Johannes Aaviku aegne aknalahendus. Tänavapoolne framuugiga välisuks on koopia, millele on üle tõstetud 19. sajandi ukse link, hoovipoolne välisuks on 1950. aastate stiilis uks, mis on väljast maskeeritud 1980.aastate ukseks. Aknaraamid ja lendid vajavad puhastamist, õlivärviga värvimist ja kittimist, siseraamidele pakettide paigaldamist, tihendite paigaldamist.

### 3.4 Hetke olukord - KUUR

Kuur on üldiselt tehniliselt rahuldavas seisukorras.

**Sokkel** on valmistatud dolomiitplokkidest, mis on puhasvuugil laotud. Soklitsoonis vajumisi ja pragusid ei esine. Hoone lääneküljel (hoovi pool) on sokli kividevahelised vuugid maapinnalt tagasipritsiva sademevee poolt tühjaks uhitud ning üksikud kivid on purunenud. Tänavapool on sokkel tugevalt pinnasesse mattunud, kuna tänav on suhteliselt lähedal ja mururiba kuuri ja asfaldi serva vahel on viidud tänavaga samasse tasapinda. Tänavapool on sokkel üle krohvitud tsementkrohviga.

**Välisseinad** on valmistatud puitsõrestikkonstruktsioonil, mis koosneb dolomiitplokkidest vundamendile toetatud postidest ja diagonaalidest ning ülemisest kahekordsest murispuu-vööst, mille vahele on tapitud vahelaetad. Hoone keskmised sarikad on nõukogude ajal välja vahetatud standardprussidel materjali vastu. Sarika otsad väga lihtsalt profileeritud. Murispuu otsad ulatuvad hoone räästa alt välja ja murispuude otsad on profileeritud. Lõunapoolsed murispuu otsad on olnud pikka aega räästa alt väljas ja otsast läbi mädanenud. Need on vajalik vastavate klotsidega pealtpoolt plommida, seejärel katta plekist mütsidega.

**Välisviimistlus** on täispunnlaudisega profillaudadest, mis pärinevad kas 1930.-st või 1950. aastatest. Algne laudis on säilinud ainult hoone ida- ja põhjafassaadil ning tagasiastega läänekülje ulualuses. Ülejäänud laudis lõuna ja läänefassaadil on teostatud 1990. aastate algul siseviimistluslauaga.

**Katus** on valmistatud väikesetahvliistest eterniitplaatidest, mis on täielikult amortiseerunud. Aluskatus on ruberoidist.

**Välisüksed** on asendatud 1980-1990. aastatel. Läänefassaadi kuuri uks on heas seisukorras, lõunafassaadi suured garaažiuksed on valmistatud omal ajal väga halva ehituskvaliteediga ning juba amortiseerunud – ära vajunud ja propellerisse kiskunud.

**Haljastus** hoonete ümber vajab seisukorra hinnangut arboristilt. Visuaalsel vaatlusel ohustab elamut vähemalt üks elamust põhja pool olev jalaka oks, mis on kuivanud ja seenkahjustusega, oksa läbimõõt tüvest ca 30cm, st see võib kukkumisel rikkuda katuse ja suure osa maja loodenurga fassaadist. Kuuri ja elamu vahel olev vaher on ka visuaalsel vaatlusel ühe murdumisohtliku oksaga, mis võib murdumisel kukkuda tänavale. Kuuri sisse planeeritava soojussõlme trass elamuni peab olema veetud selliselt, et see ei lõikaks läbi elamu ja kuuri vahel oleva vahtrapuu juuri. Pigem viia trass välja kuuri lääneseina soklist kui põhja poolt. Vastasel korral muutub läbilõigatud juurtega vaher hoonetele ohtlikuks.

### 3.5 Muinsuskaitse eritingimused koond

#### 3.5.1 Vajalikud uurimis-projekteerimistööd

a) Teostada haljastuse seisukorra hinnang hoonete ümber olevate puude seisukorra hindamiseks ning kaasata arborist vajalike tööde teostamiseks enne fassaadide restaureerimistööd. Puud peavad hoonetele olema ohutud.

#### 3.5.2 Elamu fassaadid

a) Säilitada hoone algne maht ja katusekalle. Üldine fassaadide väljakujunenud avatäidete paiknemine ja raamijaotus säilitada.

b) Sokli tsementkrohv eemaldada mehaaniliselt, soklikivide vahelised vuugid vuukida lubi-tsementmördiga uuesti täis. Sokkel värvida kollakas-valgeks. Läänepoolse eekoja sokkel katta üleni tšingitud krohvivõrguga ja katta reljeefsema kindakrohviga (lubi-tsementkrohv), et silikaatkivid ja kehvem ehituskvaliteet välja ei paistaks. Sokli värv valida lubi- või silikaatvärv. Soklile on vajalik koos sademeveekanalisatsiooni väljaehitamisega lisada vertikaalne sokliseina hüdroisolatsioon - SBS rullkate põletiga seinale kinnitatud, eelnevalt soklisein pestud survepesuga ja vuugitud tasaseks.

- c) Sademeveed koguda vihmaveetorude alt lehtritega kokku ja suunata omale kinnistule rajatavatesse imbkaevudesse.
- d) Kahjustunud seinapalgid asendada. Pindmised koikahjustused raiuda palkidelt välja ja tekkinud tühimikud täita linavildiga (takuga).
- e) Elamu on lubatud väljas soojustada vaid tuuletõkkeplaadiga.
- f) Räästakastid ja kastide seinalepöörded tuleb eriti ettevaatlikult lahti võtta ja maksimaalselt taaskasutada. Lahendada räästa tsoonis pööningu ja aluskatuse tuulutus. Vana taaskasutatav 19. saj laudvooder puhastada vanast värvist, kruntida ja värvida linaõlivärviga Tikkurila LIN,
- g) Hoonelt maha võetav 1930.aastate laudis kasutada ära kuuri laudiste parandusel. Kõik 19.saj kuni 1930.aa laudiste ülejäägid ladustada restaureerimise järgselt kuuri pööningul.
- h) Lahendada räästa tsoonis välisseina, pööningu ja aluskatuse tuulutus. Otsaviiludele on lubatud paigaldada ventilatsioonirestid pennidepealse pööningu tuulutamiseks.
- i) Vahelagi lisa soojustada 200mm mineraalvillaga+tuuletõke. Vahelaele paigaldada uued tõmbtalad. Vahelaetalade otsad ja murispuu puhastada koipurust ning teostada koi tõrje.
- k) Sarikad kõik asendada samaväärsete 130x130mm ümar- või poomkantsarikatega. Sarikad asendada ükshaaval, säilitada pööningukorruse tubade viimistlus. Korsten teostada sarikate asendamise ajal vahelaele.
- l) Katus katta väikesetahvilise tsingitud valtsplekiga, plekitahvlite rõhtvalts paigaldada nihutatud sammuga sarnaselt olemasolevale lahendusele.
- m) Paigaldada d=150mm tsingitud vihmaveerennid ja d=120mm torud, mõlemad ümarprofiilidest ilma lehtritega lahendus.
- n) Aknaraamid ja ligid puhastada vanast värvist, värvida õlivärviga ja kittida, siseraamidele paigaldada 2x klaaspaketid ja tihendid.
- o) Eeskojale valmistada uus ajastule sobilik plankuks, mis avaneb sissepoole.
- p) Remont-restaureerimistöödel tagada muinsuskaitse järelevalve. Käesolevad muinsuskaitse eritingimused kehtivad alates kooskõlastamise kuupäevast 5 aastat. Muinsuskaitseameti restaureerimisluba väljastatakse taotluse esitamisel.

### 3.6 Kultuuriväärtuslikud detailid ja konstruktsioonid

Käesolevalt on välja toodud muinsuskaitse väärtuslikud detailid ja konstruktsioonid elamu eksterjööri osas. Kuna kuur ei ole mälestis, siis kuuri kohta kultuuriväärtuslike detaile käesoleva projektiga eraldi välja ei tooda. Kuuri osas on üldiselt kultuuriväärtuslik kuuri maht, algsena säilinud kuuri puitsõrestikkonstruktsioon ja 1930.aastatest pärinev profiilaudis. Kõik ülejäänud detailid ja avatäited on hilisemad lisandused.

#### Elamu eksterjööri detailid

Nr.	Nimetus	Asukoht	Kirjeldus	Märkused
1.	Välisuks Vu-1	Vallimaa tn poolne fassaad	Koopia algsest välisuksest koos algse ukse lingi ja lukuga, ainult framuugakna ruudu jaotust on muudetud.	Värvida vastavalt värvikaardile, metalldetailid katta roostetõrjekrundiga ja värvida.
2.	Vanem 19. saj aknatüüp	8 akent 1. ja 2. korruse seintes, ühel aknal ehitusaegne leng	Kaheraamiline kuueruuduline aknatüüp, algselt nurkhingedel ja tuulehaakidega lahendus. Osadel akendel ülemises ruudus luftaken.	Akendelt tööstuslik värv eemaldada, värvida linaõlivärviga, klaas paigaldada kitiga. Võimalusel kasutada lainetavaid klaase.
3.	Uuem 1920.aa aknatüüp	2 akent lõunafassaadil 1. korrusel.	Kolmeraamilised kolmeruudulised aknad koos algsete tuulehaakide ja riividega.	Akendelt tööstuslik värv eemaldada, värvida linaõlivärviga, klaas paigaldada kitiga. Võimalusel kasutada lainetavaid klaase.
4.	Otsaviilu rombaknad	2 akent lõunapoolses	1930. aastatest pärinevad originaalaknad lainetavate	Restaureerida raamid klaase eemaldamata, teha vajadusel

		otsaviilus	klaaside ja ajastukohast piirdelistudega.	kitiparandused. Piirdelistud taastakasutada.
5.	Vintskapp	Läänekülje katusel, valguskaevuna valgustamas sisekoridori	Kuueruuduline üheraamiline aken 1930.aastatest, vintskapp kaetud plekiga.	Restaureerida aken ja taastada vintskapi detailikäsitus katuseremondi järgselt.
6.	Korsten	Telliskorsten hoone keskel.	Punastes tellistest laotud ja krohvitud korsten, mis teeb pööningu osas jõnksu, et väljuda täpselt harjalt.	Toestada korstna pööninguosa katustööde ajaks vahelaelt, hiljem siduda korstna toetumine uutele sarikatele.
7.	Profileeritud räästakastid	Hoone ida- ja lääneseinas täies pikkuses, otsaviiludel tagasipöörded	Profileeritud klompidest ja hõõveldatud laudadest tuulekastid, mille seinalepöörded on kaetud plekiga.	Eemaldada ettevaatlikult ja paigaldada tagasi. Räästakastide pealisplekid säilitada.
8.	Ehitusaegne voodrilaudis	Idaseinas, vähesel määral ka lääneseinas	Profileeritud poolpunn voodrilaudis	Eemaldada ettevaatlikult, värvida vastavalt värvikaardile. Paigaldada tagasi elamu peafassaadile.
9.	Varikatus	Idaseinas peaukse kohal	Koopia algsest puidust varikatus	Eemaldada restaureerimistööde ajaks, värvida ja taaskasutada.
10.	Dolomiidist trepiaste	Idaseinas peaukse trepiaste	Dolomiidist trepiaste, mis seoses Vallimaa tn tõstmisega on jäänud pinnase sisse.	Säilitada omal kohal
11.	Lipuhoidja	Idaseinas kagunurgas	Sepistatud historitsistlik lipuhoidja, mis pärineb tõenäoliselt mujalt ja on paigaldatud hoonele 1990. aastatel	Restaureerida, tõsta ümber nurgalaua pealt eemale, kuhu hakkab kinnituma vihmaveetoru.
12.	Graniidist mälestustahvel Johannes Aavik	Idaseinas, peauksest vasak välisseinal	Graniidist tahvel eesti ja vene keeles: „Selles maja elas aastail ...“	Säilitada restaureerimisjärgselt omal kohal.

## 4 ARHITEKTUUR

### 4.1 Üldosa

#### 4.1.1 Hoonete arhitektuurne üldkontseptsioon ja funktsionaalne ülesehitus

Projekti eesmärk on hoone fassaadide restaureerimine – välisvoodri, akende ja uste restaureerimine, koikahjustusega katusekonstruktsiooni väljavahetamine ja uue käsivalts katusepleki paigaldus. Hoone arhitektuuris on taotluslikult võetud aluseks 19. sajandi lõpp, millist ajastut hoone ka tänaseni säilinud kujul kajastab. Välislahenduses on seega vajalik ennistada erinevate remontidega kaduma läinud algsed lahendused. Ainult lõunaseina on jäetud 1930.aastate kolmeraamiline aknatüüp.

Sisemistest remonttöödest kavandatakse lisaks fassaadideprojektile ümber kujundada WC ruumiplaneering ja viimistlus, mille praegune seisukord pärineb 1980.aastatest. Katusekorrusele kavandatakse hoone ajastule sobilik trepi piirdekorv.

#### 4.1.2 Hoone tehnilised näitajad

Esmase kasutuselevõtu aasta	1883 (ehitisregistri andmetel)
tulepüsivusklass	TP2
korruste arv	2+ osaline kelder maja all
hoone ehitusalune pind	121m <sup>2</sup>
hoone suletud brutopind	156 m <sup>2</sup>
hoone suletud netopind	130,7 m <sup>2</sup>
hoone kubatuur	450 m <sup>3</sup>

## 5 TEHNOSÜSTEEMID

### 5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon säilivad olemasolevatena. Praegu pinnapealne veetorustik peita seinakonstruktsiooni ja põrandate sisse. Kanalisatsioon lahendada põrandasiseselt.

### 5.2 Küte ja ventilatsioon

Küte on lahendatud WC-s vesipõrandaküttetorustikuga, mis kasutab keskküttevett. Ventilatsioon duširuumist ja WC-st lahendada väljatõmbeagregaadiga, mis paigaldada võimalusel elamu räästa tsooni, väljavisketoru tuua välja tuulekastist eeskojast põhja poolt.

Keskkütte lahendus asendiplaanil on tinglik, see lahendatakse eraldi projektiga.

### 5.3 Elektri ja nõrkvoolu osa

Elektripaigaldised WC ja Duširuumi osas lahendatakse kutselise elektrikuga poolt, kes teostab ka kontrollmõõdistuse.



## 6 FOTOD OLEMASOLEVAST OLUKORRAS



**Foto 9.** Vaade kuurile ja elamule ida poolt.



**Foto 10.** Vaade elamule hoovi poolt.



**Foto 11.** Vaade elamule põhja poolt.





**Foto 12.** Vaade elamu lõunaseinale tänavalt.



**Foto 13.** Vaade fassaadile põhja poolt. Tänavasfalt on null-kaldega. Vallimaa tänaval hoone ees sadeveekanaliseatsioon puudub. Linna sademeveed ja hoone katusest tulevad sademeveed imuvad kõik pinnasesse hoone ääres, põhjustades soklile niiskuseprobleeme. Kui sademeid on rohkem, pritsib autodelt vesi hoone puitfassaadile.



**Foto 14.** Eeskoda elamu hooviküljel vaatega loodest. Hoonel on külastajatele ebamugav treppja ajastuga sobimatu välisuks, mis on väljast 1980.aastate voodri lahendusega, seest 1950.aastate konstruktsiooniga. Käesoleva projektiga on kavandatud eeskojale sobilikum välisüks, võttes aluseks algse sissepoole avaneva plankukse motiivi.



**Fotod 15 ja 16.** Peaukse algne ukselink, mis on ümber tõstetud valele poole (väljapoole) avanevale koopiaukslele. Paremal dolomiidist astmeplaat, mis on peaaegu pinnasega tasa mattunud.



**Foto 17.** Varikatus on koopia algsest varikatusesest.



**Foto 18.** Lõunaseina viilu veelaud on kaetud plekiga. Hoonel on kõikjal kasutatud ilma tilganina allapöördeta kattepleki lahendust, mis on aluseks võetud ka fassaadiprojektiga kavandatud sõlmedes.





**Foto 19.** Lõunaseina alumine palk on tugevate koikahjustustega ja vajab asendamist.



**Fotod 20 ja 21.** Lõunaseina kolmeraamiliste akende koopiad ja otsaviilu rombaken. Rombaknad on hoone juures ainukesed säilinud lainetavate klaasidega aknaraami, mis pärinevad 1920. aastatest.



**Fotod 22 ja 23.** Lõunaseina akna ülemine veelaud, mis kaetud plekiga. Paremal sama akna konstruktsioon.





**Fotod 24 ja 25.** Lipuvarras vasakul, paremal sokli veelaud tänavafassaadil, mis kaetud plekiga.



**Foto 26.** Elamu sokli seisukord – vasakul tsementkrohvi kiht, keskel kümnekonnas kihis värvitud kollakas-valge lubivärv, soklis on ka nähtav üksik tühjaksuhutud vuugiga kividevahe.



**Fotod 27 ja 28.** Tuulekasti seinalepööre põhjaseinas. Paremal lõunaseina tuulekasti pööre, mis kaetud plekiga.



**Foto 29.** Katusepleki seisukord tänavafassaadil.



**Foto 30.** Läänepoolse katusele olev vintskapp, mis valgustab valguskaevuna 1. korruse koridori.



**Foto 31.** Pööningu vaade idaseina räästatsoonis vaatega lõuna suunas. Lõpus paistab rombaken.



**Foto 32.** Pööningu vaade lääneseina räästatsoonis, pea kõiki sarikaid on toetatud.





**Foto 33.** Tüüpiline koikahjustustega sarikas lääneseinas hoone keskel.



**Foto 34.** Trepi auk, millele käesoleva projektiga kavandatakse uus trepi piire vaatega lääne suunas.



**Fotod 35 ja 36.** Tualettruum, mis käesoleva projektiga saab kaasaegsema lahenduse.



**Foto 37.** Kuuri lääneseina vaade. Keskmised sarikaotsad on jäänud profileerimata, seega domineerivad fassaadis. Vajalik on nende otste nurga alla lõikamine sarnaselt äärmistele säilinud sarikatele.



**Foto 38.** Kuuri põhjaseina vaade.



**Foto 39.** Kuuri lääneseina sokkel vaatega edelast. Vihmaveerennide puudumine ja pritsmed on tinginud sokli lagunemise.



**Foto 40.** Kuuri lõunaseina vaade. Suured väravad planeeritakse käesoleva projektiga uued. Otsaviilu luuk ei kuulu värvi abil rõhutamisele ja värvitakse ülejäänud laudvoodriga sama tooni, sh luugi piirdeliist.





**Foto 41.** Kuuri lõunaseina murispuu ots, mis ulatub vaid 5-6 cm katuseräästa alt välja, on ajapikku pealt mädanenud. Vajab paikamist ja pealt kinnikatismist.



**Foto 42.** Kuuri tänavafassaadi vaade.



**Foto 43.** Pinnase kalded kuuri tänavafassaadi juures on kuuri poole kaldu.



**Foto 44.** Ruum kuuris sees, kuhu on planeeritud soojussõlm.