



TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET

Muinsuskaitse eritingimused nr 768

Muinsuskaitse eritingimuste andja:

Asutus: Tallinna LinnaPlaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond

Asutuse registrikood: 75023823

Haldusakti koostaja ja allkirjastaja: Anett Anton, Tallinna LinnaPlaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna peaspetsialist

Muinsuskaitse eritingimuste taotluse ja hõlmatava mälestise andmed:

Taotluse number: 1696

Taotluse esitamise kuupäev: 26.11.2024

Taotleja: Tallinn, Gonsiori tn 25 korteriühistu

Mälestise reg-nr, tüüp: 8139, kinnismälestis

Mälestise nimi: Elamu Gonsiori t. 25, 1937. a.

Käsitletava objekti asukoht: Gonsiori tn 25, Tallinn

Muinsuskaitse eritingimuste taotlemise eesmärk: Ehitusprojekti koostamine ehitismälestise aadressiga Gonsiori tn 25 restaureerimiseks ja osaliseks ümber ehitamiseks.

Muinsuskaitse eritingimuste andmise alus ja lähtedokumendid:

Muinsuskaitse seadus (edaspidi: MuKS) § 50 lg 1–4; § 55;

Hoone paikvaatlus 2025. aasta jaanuaris, mille viis läbi TLPA muinsuskaitse osakonna peaspetsialist Anett Anton ja millest võttis osa Tallinn, Gonsiori tn 25 korteriühistu esindaja Väino Viil.

Muinsuskaitse komisjoni koosoleku protokoll nr 8.-2/29, 08.03.2023 ja nr 13, 02.04.2025.

Arhitektuuriajaloolised eritingimused. Koost S. Lindmaa-Pihlak, 2001. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna arhiiv, N 9, S 965A.

Pööningukorruse rekonstrueerimise tehniline projekt. Koost E. Parker ja K. Pabut, 2002. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna arhiiv, N 9, S 1551.

Gonsiori tn. 25 hoone fassaadiprojekt. Koost K. Etverk, 2002/2005. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna arhiiv, N 9, S 3409.

Muinsuskaitse eritingimused Tallinn Gonsiori 25 korterelamu katusekorruse väljaehitamiseks ja fassaadide korrastamiseks. Koost OÜ Restauraatorprojekt, 2019. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna arhiiv, N 9, S 11611.

Muinsuskaitse eritingimuste sisu ja põhjendused

Mälestise lühike ajalooline ülevaade

Tallinna kesklinnas, Gonsiori, Pronksi ning J. Vilmsi tänavatega piiritletud Raua asum kujunes välja Kadrioru lossiteenijate asumini ehk Vana Slobodaa ja Kompassi asumini vahelise tühimiku täitumisel. Kadriorus asuva Vana Slobodaa järk-järgulise laiendamise tulemusena kujunenud asum oli tuntud kui Uus Slobodaa, sarnanedes oma ilmelt ja hoonestuslaadilt Vanale Slobodaale. Raua tänava nimetus on kasutusel olnud 20. sajandi algusest, mil piirkonnas asus väike metallitöökoda.

Püsiv hoonestus tekkis Raua asumisse seega 18. – 19. sajandil. Kitsastel kruntidel asunud väikesed, ühekorruselised puithooned asendusi 19. – 20. sajandi vahetusel suuremate ja mugavamate kahekorruseliste puitmajadega. 20. sajandi alguses kerkisid asumini lääneküljele veelgi suuremad, 3 – 4 korruselised, kaasaegsete mugavustega, kivist elamud. Nõukogude perioodil lisandus asumisse stalinistlikku arhitektuuri ja 1960. – 70. aastate eriprojektide järgi ehitatud modernistlikke elamuid. Seega on Raua asumis väga mitmesugust, erinevatest ajastutest pärinev hoonestus, mis esindab sageli oma ajastu tipparhitektide loomingut.

Asumi kujunemises on lisaks erinevatele arhitektidele rolli mänginud ka erinevad omanikud ning neid koondavad 1920. – 1930. aastatel levinud ehitusühingud. Üheks selliseks näiteks on väikekorterite ehitusühing „Tare“, mille algatusel püstitati F. R. Kreutzwaldi ja F. R. Faehlmanni tänavate nurgale kolmest suurest kortermajast koosnev hoonete grupp (F. R. Faehlmanni tn 4, F. R. Faehlmanni tn 2 // F. R. Kreutzwaldi tn 17, F. R. Kreutzwaldi tn 19). Erinevate üksikhoonete kavandamisel puudus tervet ala hõlmav detailplaneering ning hoonestuse rajamisel lähtuti uutest linnaehituslikest nõuetest, mille tulemusena moodustus ligi 100 korteriga terviklik ja omanäoline kvartal, avara ühise sisehooviga.

1937. aastal ehitati kvartali lõunaküljele, tänasele Gonsiori tn 25 (ajalooliselt kinnistu nr 297 I, aadressiga Gonsiori tn 43) kinnistule veel üks väikekorterite ehitusühing „Tare“ rajatud kortermaja. Hoone kavandamisel osalesid ehitusühingu liikmed – arhitekt Tõnis Mihkelson, kes pani kokku eelkavandi ning arhitekt Elmar Lohk, kes sellest lähtuvalt ehitusprojekti koostas. Mõlemad hoone kavandamises osalenud olnud arhitektid olid hiljem maja elanikud. Ehitustööd Gonsiori tn 25 kinnistul loeti lõpetatuks 1938. aastal, mil oli valminud viie korruse, kahe lifti, keskkütte ja kõikide mugavustega kortermaja. Kokku rajati hoonesse 20 korterit (neli viietoalist, viis neljatoalist, seitse kolmetoalist ning neli kahetoalist korterit) ning neli

autogaraaži, kuhu pääses kinnistu sisehoovist (pääsud asuvad hoone põhjafassaadil). Lisaks maja all asuvatele garaažidele ehitati krundile kolm täiendavad garaaži.

Nõukogude perioodil, 1940. aastal hoone natsionaliseeriti ning selle elanikud pidid hakkama linnale üüri maksma. 1941. aastal sai jätkuvalt linna omandis olev Gonsiori tn 25 hoone plekist katus suurtüki mürskudest kahjustada.

1945. aastal asutati Elamuehituslik kooperatiiv „Tare“ ning linna bilansis asunud hooned tagastati kooperatiivile. Eesti Vabariigi taasiseseisvumise järgselt, 1998. aastal moodustati korteriühistu Gonsiori XXV, mis tegutseb tänaseni.

Ehitus- ja remonttöid on korterelamuna kasutuses olevas hoones teostatud järjepidevalt ning vastavalt vajadusele, enamasti ilma eelneva muinsuskaitse koostööst.

2002. aastast pärinevad arhitektuuriajaloolised eritingimused, mis valmisid tulenevalt soovist hoone külma pööningukorrust kasutusele võtta.

2003. aastal koostati pööningukorruse rekonstrueerimise tehniline projekt ning kaks aastat hiljem ka hoone fassaadiprojekt. Kavandatud tööd viidi ellu vaid osaliselt, st restaureeriti hoone välisüksed ning keldriaknad. Fassaadiprojekti koostamiseks teostati viimistlusuuringud, millega selgitati välja hoone ajalooline viimistlus.

2006. aastal valmis põhiprojekt hoone keskkütte, külma- ja soojaveearustuse renoveerimiseks.

2014. aastal koostati taas muinsuskaitse eritingimused katusekorruse välja ehitamiseks ja fassaadide korrastamiseks. Koostatud eritingimusi pikendati 2019. aastal, kuid tänaseks on need taas aegunud.

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

Ehitismälestise restaureerimisel on eesmärk säilitada maksimaalselt algupäraseid hooneosi ja detaile. Muudatusi kavandades tuleb silmas pidada, et säiliks hoone arhitektuuriväärtus.

Eksterjäär

Gonsiori tn 25 on tänaseni võrdlemisi autentselt säilinud. Tellistest viiekorruselise kortermaja fassaadid on oma ilmelt lihtsad ning kaetud valdavalt sileda lubikrohviga. Fassaade ilmestavad üksikud krohvidetailid – akende krohviraamistus, astmeline räästakarniis, I korruse akende alune vahekarniis, ida- ja läänefassaadide erkerite akende vahelised vertikaalsed liseenid, peafassaadi terrasiitkrohviga kaetud sissepääsude, sissepääsude ees asuvate varikatuste laes olevad sõõrid ning peasissepääsude kohal olevate akende vaheline rustika. Lisaks on hoonel üldisest fassaadipinnast eenduv värvitud ja paiguti krohvitud sokkel, mille alt on Gonsiori tänava ääres paljandunud puhtal vuugil laotud paekivid. Hoone fassaadidel ei nähtu suuri konstruktiivsetele probleemidele viitavaid pragusid, kuid fassaadide üldine seisukord on kehv. Kõikjal on näha irduvat värvkatet ning niiskuskahjustuste tulemusena on paiguti irdunud ka fassaadi krohvikate. Suuremad krohvi kahjustused on katusekatte läbijooksudest tingituna hoone räästatsoonides ning fassaadipinda süvistatud sadeveerennde ümbruses, kus on paiguti teostatud parandusi kasutades sobimatut tsementkrohvi. Mäardumist ning liigniiskusest tulenevaid ulatuslikke krohvikahjustusi näeb ka hoone peasissepääsude juures oleval terrasiitkrohvil, eriti ilmastikule avatumates tsoonides – varikatuse laes ning I korruse akende all. Hoone ida-, lääne-, ja põhjafassaadidel näeb korrapärase paiknemisega ajaloolisi ventilatsiooniavasid, mille ees on lihtsa kujundusega ventilatsiooniretid. Kaks rida korrapäraselt paiknevaid ventilatsioonirest on ehitusaegse projekti kohaselt ka lõunafassaadil, kahte hooneosa eraldava kapitaalseina kõrval. Lõunafassaadil asuvad ventilatsiooniavad paiknevad tänapäeval süvistatud sadeveerennde taga.

Hoone madala kaldega kelpkatusel on valtsplekist katusekate, mis ei ole tänasel päeval enam veetihe. Plekist katusekatet on paiguti parandatud, asendatud ning osaliselt ka rullmaterjaliga kaetud. Kaldaerofotolt (Maa- ja Ruumiameti andmebaas, 2. mai 2024) nähtub katusekatte kehv seis ja selle ulatuslik roostetamine. Kaldaerofotol on kujutatud ka hoone 13 kivist korstnat, millele lisanduvad üksikud tuulutuskorstnad. Korstnate seisukorda muinsuskaitse eritingimuste koostamise käigus lähemalt ei kontrollitud, mistõttu tuleb selle välja selgitamiseks vajadusel konsulteerida tuleohutusspetsialistidega. Katusel on vaadeldavad 9 uuki, kuid ajalooliselt on neid olnud 10. Osalise katusekatte asendamisega hoone edelanurgas on likvideeritud üks katusekorrust valgustanud uukaken.

Lisaks hoone plekist katusele vajavad uuendamist ka selle sissepääsude kohal asuvad plekkkattega varikatused, karniisiplekid ning hoone ida- ja läänekülgedel asuvate eenduvate erkerite katusekatted. Üle tuleb vaadata ka hoone näiliselt heas korras oleva sadeveesüsteemi toimimine. St kontrollida tuleb hoone kandiliste ripprennide, lõunafassaadil asuvate

fassaadipinda süvistatud sadeveetorude, kui põhja-, ida- ja läänefassaadile kinnitatud kandiliste sadeveetorude, nende lehtrite ja sülitite seisukord. Veenduda ja vajadusel korrastada ka vertikaalplaneering hoone vahetus ümbruses, et lisaks olemasolevatele kollektoritele oleks tagatud sadevete hoonest eemale juhtimine ka õigete kalletega.

Pääse korterelamu trepikodadesse on kokku 4, millele lisanduvad neli pääsu hoone all asuvatesse garaažidesse ning kaheksa pääsu trepikodadest hoone põhjafassaadil asuvatele rõdudele. Kaks kortermaja peasissepääsu asuvad lõunafassaadil ning avanevad Gonsiori tänava suunas. Nende peasissepääsude ees on restaureeritud ajaloolised uksed, valgimikaken ja säilinud on ka kahepoolsete klaasitud puituste ajaloolised käepidemed. Hoone põhjafassaadil asuvad nn hoovisissepääsud on asendatud ajalooliste uste eeskujul valmistatud koopiatega, mille seisukord on hea. Korrastatud on ka hoone põhjafassaadil asuvate rõdude pääse, mille ees on kahepoolsed, klaasitud tahvlitega puituksed. Tänapäeval on säilinud kahe põhjafassaadil asuva garaaži sissepääsu ajaloolised puidust uksed ja nende metallist hinged. Ajalooliste puituste seisukord on tänaseks üsna kehv ning nende alumine osa kaetud metall-lehtedega. Ühe hoone all asuva garaaži sissepääsu uksed on tõenäoliselt nõukogude perioodil asendatud ajalooliste uste eeskujul valmistatud puidust koopiatega ning üks uks on asendatud kaasaegse metallist uksega.

Gonsiori tänavale avanevate peasissepääsude ees on üksikute paekivist astmetega trepid, mis on heas korras ja väärivad sellisena säilitamist ning vajadusel restaureerimist. Hoone põhjaküljel asuvate trepikoja sissepääsude ees on erineva lahendusega ja kõrgusega trepid. Idaküljel, garaažipääsude vahel asuv trepp on kuue astme ja kõrgete kivist piiretega. Olemasolev betooniga kaetud trepp on niiskuskahjustustega ning trepi üksikud astmed on lagunened, vajades sellisena terviklikku restaureerimist. Läänepool asuv trepp on kolme astme ja ilma piireteta. Trepi ülemised kaks astet on paekivist ning maapinnale lähim aste on teistest mõnevõrra laiem ning kaetud betooniga. Ka selle trepi juures on niiskuskahjustusi ning trepi paekivist astmed on lagunened.

Hoone põhjafassaadil on vaadeldavad trepikodadest ligipääsetavad rõdud koos nende ajalooliste metallist piiretega. Rõdude seisukord on välisel vaatlusel kehv, st rõdude tarindit ajalooliselt katnud krohv on tänaseks pea täielikult eemaldunud, paljandades nende metallist tarindi, mis on tänaseks omakorda tugevalt korrodeerunud. Rõdude ajaloolised metallpiirded, mis on tänaste ohutusnõuete järgi liiga madalad, on samuti roostetanud ja vajavad restaureerimist. Tähelepanuväärsed ning restaureerimist vajavad ajaloolised sepsidetailid

asuvad ka hoone peafassaadil Gonsiori tänava ääres. Seal asuvate peasissepääsude kohale, viienda korruse akende vahele on kinnitatud metallist ehisvardad.

Avatäiteid on hoonel mitmesuguseid. Korterihistu on korrastanud trepikodade ja keldrikorruse aknad, kuid korterite akende eest on hoolitsenud korteriomanikud iseseisvalt. See tähendab, et säilinud on mõned ajaloolised kaheraamsed puitaknad, kuid enamasti on need siiski asendatud kaasaegsete ja sobimatu kujundusega puit- või plastikakendega. Säilinud ajaloolised avatäited on välja toodud kultuuriväärtuslike tarindite ja detailide joonistel. Restaureerimist või ajalooliste avatäidete eeskujul valmistatud koopiaaknaid vajavad ka katusekorrust valgustavate poolkaare kujuliste uukide ees olevad aknad.

Kinnistu hooviala on sillutatud betoonkividega ning peamiselt kasutusel parkimisalana. Gonsiori tänava äärne haljasala ja hoone peasissepääsu juurde ligipääsu tagav jalgtee asuvad aga Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti valdusalas, mis tähendab, et antud alal teostatavad ehitus- ja remonttööd tuleb kooskõlastada maa valdajaga (nt drenaaži ja hüdroisolatsiooni puudutavad ehitustööd). Perspektiivis on maa valdajal soovitatav korrastada hoone peasissepääsu juurde viiv suurtest betoonplaatidest jalgtee, mis on paiguti katkine ning korrastada olemasolev haljasala. Gonsiori tn 25 ja F. R. Kreutzwaldi tn 19 hoonete hooviala tänavaruumist eraldav ajalooline kivist postide, vundamendi ning metallist piirdega aed ning Gonsiori tn 25 kinnistu sisehoovi ligipääsu tagavad metallist väravad on soovitatav samuti säilitada ja vajadusel restaureerida.

Katusekorrus

Gonsiori tn 25 hoone välja ehitamata katusekorrus on keskse kivist seina abil jaotatud kaheks – ida- ja lääneküljeks. Mõlemale katusekorruse osale pääseb vastavale hooneküljele jäävast trepikojast. Krohvitud seinte ja lagedega trepikodades on säilinud ajaloolised paekivist astmete, ja puidust käsipuudega trepid ning põrandaid katvad ehitusaegsed plaadid. Trepikodades on säilinud ka ajaloolised puidust aknalauad. Hoone lääneküljele jääva trepikoja laes on näha katuse läbijooksudest tingitud niiskuskahjustusi. Välja ehitamata katusekorrusele viivate pääsude ees on ajaloolised, lihtsa kujundusega puidust tahveluksed.

Katusekorrusel on eksponeeritud hoone seinte kivist tarind. Põrandaid katavad kitsad, viimistluseta lauad. Hoone katusekatte lekete tõttu on katusekorruse põrandal mitmesuguseid anumaids, mis koguvad sadevett. Pikaaegsete lekete tõttu esineb kahjustusi ka katuse puidust tarindil, mis on paiguti pehkinud. Sõjaaegsete purustuste järgselt taastatud katusetarindit on

varasemalt paiguti parendatud või toestatud kaasaegsete materjalidega. Katusekatte asendamisel tuleb hinnata olemasoleva ajaloolise tarindi seisukorda ja see võimalikult suures osas säilitada.

Katusekorrusele on hoiustatud erinevaid esemeid ja prahti ning seda läbivad osaliselt ka hoone tehnosüsteemid ja muud kommunikatsioonid. Ajalooliselt pööningul asunud kütteseadmed on uuendatud ning ajaloolised seadmed on sealt tänaseks likvideeritud.

Väärtuslikud detailid ja tarindid

1. Hoone ajaloolised põhikonstruktsioonid (st kapitaalseinad, vahelaed).
2. Ajaloolised kivikorstnad.
3. Hoone ajalooline fassaadikujundus.
4. Hoone ajaloolised poolkaare kujulised vintskapid.
5. Hoone olemasolevad ajaloolised pääsud ja avatäited.
6. Ajaloolised sepistatud rõdupiirded hoone põhjafassaadil.
7. Hoone lõunafassaadil, Gonsiori tänava ääres asuvad ajaloolised sepistatud ehisvardad.
8. Hoone ajaloolise kujunduse ja detailidega trepikojad (sh paekivist trepid, ajalooliste plaatidega põrandad, puidust käsipuud, aknalauad, liftid jms).

Hoones läbi viidavate ehitus- ja remonttööde käigus võidakse avastada täiendavaid kultuuriväärtusega tarindeid ja detaile. Väärtuslikud tarindid ja detailid tuleb säilitada ja restaureerida, täpsustused on toodud allpool eritingimuste osas. Väärtuslike tarindite ja detailide seisund on enamasti rahuldav.

Muinsuskaitse eritingimused:

Käesolevate muinsuskaitse eritingimuste eesmärk on esitada nõuded hoone Gonsiori tn 25 fassaadide ja katuse restaureerimiseks ja osaliseks ümber ehitamiseks.

1. Hoone eksterjäär

- 1.1. Säilitada hoone oma olemasolevas mahus. Peale- ja juurdeehitused ei ole lubatud.
- 1.2. Katuste põhikuju muutmine ei ole lubatud.

- 1.3. Katuste harja ja räästa tõstmine ei ole lubatud. Erandina on pööningukorruse välja ehitamisel ja soojustuse paigaldamisel lubatud katuseharja tõstmine soojustuskihtide võrra selliselt, et see ei moonuta hoone üldmuljet.
- 1.4. Säilitada ja vajadusel korrastada hoone olemasolevad, ajaloolised poolkaare kujulised uukaknad. Soovitatav on olemasolevate uukide eeskujul ennistada üks, tänaseks lammutatud poolkaare kujuline uukaken katuse edelanurgas.
- 1.5. Katusekattena (sh varikatustele) näha ette valtsitud plekk (st katusekatte tüüp, olemasolev katusekatte tuleb asendada), mis tuleb selle pikaeealisuse tagamiseks katta värvkattega. Katusekatte uuendamisel on lubatud kasutada ka eelvärvitud katuseplekki. Katusepleki värvitoon täpsustada projektis.
- 1.6. Korralikult tuleb läbi lahendada räästa ja katuseharja tuulutussõlmed. Lahendused peavad olema adekvaatsed nii tehniliselt kui ka vastuvõetavad esteetiliselt. Selle kohta anda projektis eraldi joonised.
- 1.7. Restaureerida olemasolevad ajaloolised varikatused.
- 1.8. Säilitada ja korrastada olemasolevad kivikorstnad. Korstnad kavandada krohvitud.
- 1.9. Ventilatsioon lahendada võimalikult ulatuslikult olemasolevate korstnate baasil. Vajaduse korral võib kaaluda üksikute, võimalikult tagasihoidlike ja ajaloolist katusemaastikku arvestavate ventilatsioonikorstnate või korstnamulaažide lisamist. Säästmaks ajaloolist hoonet ja selle interjööri ulatuslikest ümberehitustöödest ei ole soojustagastusega sundventilatsiooni rajamine lubatud. Täiendavate korstnate või mulaažide rajamise vajalikkus selgub projekteerimise käigus, nende arv, asukohad ning välimus ning tuleb kooskõlastada TLPA muinsuskaitse osakonnaga.
- 1.10. Katustele võib kavandada katuse ja korstnate hoolduseks või turvalisuse tagamiseks vajalikke tänapäevaseid katusetarvikuid, nt käiguteed korstnapühkijale, lumetõkked jmt. Need olgu ilmelt võimalikud tagasihoidlikud, neid paigaldatagu minimaalses hädavajalikus mahus ja võimalusel pigem varjatult.
- 1.11. Sadeveesüsteem lahendada olemasoleva eeskujul kandiliste ripprennide ja fassaadi ning katusega sobivat tooni värvitud sadeveetorudega. Hoone lõunafassaadil, Gonsiori tänava ääres asuvad sadeveetorud (3 tk) kavandada jätkuvalt fassaadipinda süvistatuna.
- 1.12. Tagada sadevete ära juhtimine (hoonest eemale juhtimine) vertikaalplaneeringu ja vajadusel vastavate veekogujate ja -rennidega. Hoone lõunaküljel tuleb korrektsete kallete rajamiseks teha koostööd tänavamaa valdaja, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

- 1.13. Akende alla ja vahekarniisidele kavandada ja korrektselt paigaldada veeplekid, õige kaldega väljapoole.
- 1.14. Säilitada hoone ajalooline fassaadikujundus ja selle proportsioonid. Soovitav on teostada krohvitud fassaadidel olemasoleva krohvi eeskujul krohviparandusi (st nii vormiliselt kui ka krohvi koostise osas, nt silekrohvi ja terrasiitkrohvi ning erinevate krohvidetailide juures). Hoone energiatõhususe tõstmiseks võib põhjendatud juhul fassaadide krohvimisel kasutada sobiva faktuursuse ja ilmega naturaalselt termokrohvi. Termokrohvi kasutamisel peab säilima fassaadide ajalooline ilme ja proportsioon, st vajadusel tuleb olemasoleva eeskujul taastada fassaadi ajaloolised krohvidetailid sh avade krohviraamistus, astmeline räästakarniis, I korruse akende alune vahekarniis, ida- ja läänefassaadi erkerite vertikaalsed liseenid, peafassaadi terrasiitkrohviga kaetud sissepääsude ümbrus, sissepääsude ees olevate varikatuste laes asuvad sõõrid ning nende kohal olevate akende vaheline rustika. Hoone ida-, lääne- ja põhjafassaadil tuleb taastada või restaureerida ka soklitsoonis asuv krohvirustika, juhul kui krohvi alt ei paljandu ajalooliselt eksponeeritavana kavandatud paekivi.
- 1.15. Hoone välisviimistluse (värvilahenduse) kavandamisel lähtuda ajaloolisest värvilahendusest. Ehitustöödele eelnevalt ning enne tarviliku värvikoguse tellimist teostada tellingutelt ajaloolise viimistluslahenduse kinnitamiseks kontrollsondaažid.
- 1.16. Viimistluslahendus detailselt ette näha restaureerimisprojekti, sealjuures aga seletuskirjas mainides proovikrohvimise ja värvimise nõuet ja võimalust proovikrohvi või -värvi tulemuste põhjal lahendust korrigeerida.
- 1.17. Fassaadidele ega katustele ei ole ilma TLPA muinsuskaitse osakonna loata lubatud paigaldada tehnoseadmeid (sh ventilatsiooni, jahutus- ja õhkkütte välisseadmed ning antennid). Fassaadide olemasolevad ajaloolised ventilatsioonirestid võimalusel säilitada, korrastada ning taaskasutada. Lubatud on ka olemasolevate ventilatsioonirestide asendamine ajalooliste restide eeskujul valmistatud koopiatega. Ventilatsioonirestid viimistleda fassaadiga sobivas värvitoonis.
- 1.18. Avade ja pääsude hulk, kuju ja paiknemine fassaadidel ja katustel säilitada. Lubatud on taastada ajaloolised avad (sh uukaken), mis on käesoleval hetkel kinni müüritud või likvideeritud.
- 1.19. Katusekorruse välja ehitamisel võib selle valgustamiseks kaaluda arhitektuurselt sobiva lahenduse korral täiendavate, maapinnalt mitte vaadeldavate tasapinnaliste valgusavade lisamist. Nende rajamise võimalikkuse ja hulga üle saab TLPA muinsuskaitse osakond otsustada eskiislahenduse põhjal.

- 1.20. Säilitada ja restaureerida olemasolevad ajaloolised, kaheraamsed puitaknad ning nende manused ja lengid. Pakettklaaside ning vaakumklaaside paigaldamine sisemistesse raamidesse on lubatud. Säilitatavad aknad on markeeritud kultuuriväärtuslike detaile ja tarindeid kajastavas lisas nr 3.
- 1.21. Soovitatav on säilitada ja korrastada katusekorruse olemasolevad puitaknad ja nende lengid. Sobimatud plastik- ja puitaknad asendada ajalooliste akende eeskujul valmistatud koopiatega. Uued kaheraamsed aknad kavandada puidust, järgides olemasolevaid ajaloolisi aknaid (sh katusekorruse) raamijaotuse, raampuude, profiilide jm detailide osas. Välimiste aknaraamide klaasid kinnitada ning kittida linaõlikitiga. Sisemistes raamides võib kõikide akende puhul kasutada klaaspaketti või vaakumklaasi, mille võib kinnitada puitliistudega. Võimalusel kasutada ära olemasolevaid ajaloolisi suluseid.
- 1.22. Säilitada ja vajadusel restaureerida hoone lõunafassaadil asuvad ajaloolised peauksed koos nende käepidemete ja uste kohal olevate valgmikakendega.
- 1.23. Säilitada ja vajadusel restaureerida hoone põhjafassaadil asuvad ajaloolised kahepoolsed puidust rõduuksed ja nende manused.
- 1.24. Säilitada ja vajadusel korrastada põhjafassaadil asuvad ajalooliste uste eeskujul valmistatud, trepikotta avanavad puidust koopiauksed.
- 1.25. Säilitada ja restaureerida põhjafassaadil asuvad puidust garaažiuksed ja nende metallist manused. Sobimatud uksed asendada ajalooliste uste eeskujul valmistatud puidust koopiaustega.
- 1.26. Kõik restaureeritavad ja uued avatäited ning muud puitdetailid on soovitatav viimistleda traditsiooniliste linaõlivärvidega, viimistluskihid kanda peale pintsliga.
- 1.27. Säilitada ja korrastada hoone põhjafassaadil asuvad rõdud ja nende metallist piirded. Rõdude korrastamisel tuleb veenduda nende ohutuses ja vajadusel läbi viia vastavad tarindi uuringud. Rõdude ajalooliste sepiapiirete restaureerimisel võib neid ümber kavandada selliselt, et piirded vastaksid kaasaegsetele ohutusnõuetele ning oma algsete proportsioonidega säiliks piirete nõ keskmise, geomeetriliste dekoorielementidega osa.
- 1.28. Säilitada ja vajadusel restaureerida lõunafassaadi peasissepääsude ees asuvad paekivist trepid. Puudulikud plaadid asendada samaväärsetega.
- 1.29. Põhjafassaadi sissepääsude ees asuvad trepid korrastada. Treppide ümber kavandamisel peab uus lahendus olema sobiv ajaloolisesse keskkonda nii oma

materjalikasutuselt kui ilmelt. Soovitatav on uued trepiastmed kavandada ilmastikukindlamast graniidist.

- 1.30. Säilitada ja restaureerida lõunafassaadi ajaloolised sepistatud ehisvardad.
- 1.31. Kinnistu olemasolevad metallist piirded ennistada ja säilitada. Kivist postid kavandada krohvituna. Piirdeaia ja väravate viimistluslahenduste juures võtta arvesse sobivust olemasolevasse keskkonda.
- 1.32. Kinnistu sisehoovi on lisaks parkimisvõimalustele soovitatav kavandada ka püsivat haljastust.

2. Hoone interjäär

- 2.1. Säilitada olemasolevad kapitaalsed kiviseinad.
- 2.2. Katusekatte uuendamisel on soovitatav olemasolev ajalooline katusekonstruktsioon säilitada võimalikult ulatuslikult. Lubatud on asendada või parendada pehkinud ja amortiseerunud konstruktsiooni osasid samaväärse puitmaterjaliga.
- 2.3. Külma katusealuse vahelage või katuslage on lubatud soojustada tingimusel, et tagatud on katusealuse piisav tuulutus ning tuleohutusnõuded.
- 2.4. Katusekorruse siseplaneeringut võib vajadusel muuta kergkonstruktsioonis vaheseinte püstitamise teel.
- 2.5. Pööningukorraldusel võimalusel eksponeerida hoone ajaloolised tarindid. Sarikate eksponeerimine ei ole nõutud ning need võivad jääda interjööris varjatuks.
- 2.6. Pööningukorruse interjööri siseviimistlusel on soovitatav kasutada ajaloolisesse keskkonda sobivaid traditsioonilisi materjale ja viimistlusviise. Imiteerivaid materjale mitte kasutada.
- 2.7. Soovitatav on võimalikult ulatuslikult säilitada ja korrastada katusekorruse ajalooline laudpõrand.
- 2.8. Säilitada ja vajadusel korrastada hoone ajalooline paekivist treppide, plaaditud põrandate, puidust käsipuude, piirete ja aknalaudadega trepikoda.
- 2.9. Säilitada ja vajadusel korrastada trepikodadesse avanevad ajaloolised puidust ukseid, sh korterite, rõdude, katusekorruse ja liftiruumipääsude ukseid.

3. Üldised tingimused

- 3.1. Hoone remont-restaureerimiseks ja osaliseks ümber ehitamiseks esitada kooskõlastamiseks ehitusprojekt põhiprojekti staadiumis, asendatavad avatäited, uukakende sõlmed jm elemendid anda põhiprojekti mahus tööjoonistena. Edasise koostöö ja projekteerimisprotsessi sujuvama kulgemise eesmärgil soovitame põhimõttelistes küsimustes (katuseakende rajamine) eelneva seisukoha saamiseks esitada eskiisi. Mälestise restaureerimise ehitusprojekti koostab pädev isik ([MuKS § 68 lg 2, § 69, lg 2](#)).
- 3.2. Ehitus- ja restaureerimistööde ajaks on kohustuslik tagada muinsuskaitseline järelevalve. Muinsuskaitse järelevalvet võib teostada vastava pädevusega isik (MuKS § 68), kes peab esitama kuue kuu jooksul pärast tööde lõppu muinsuskaitse järelevalve aruande (MuKS § 55, § 56 lg 1–2).
- 3.3. Ehitus- ja restaureerimistööd võib teostada pädev ettevõtja ning enne tööde alustamist tuleb taotleda TLPA muinsuskaitse osakonnalt tööde tegemise luba ([MuKS § 68-69 ja § 52 lg 1](#)).
- 3.4. 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 TLPA muinsuskaitse osakonnale 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. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond võib põhjendatud juhul pikendada eritingimuste kehtivust ühe korra, viie aasta võrra (MuKS § 51 lg 5).

(allkirjastatud digitaalselt)

Anett Anton

Muinsuskaitse peaspetsialist

Lisad:

1. Hoone asendiplaan Maa- ja Ruumiameti Geoportaalist.
2. Olemasoleva seisukorra fotod.
3. Valik väärtuslikke detaile ja tarindeid 2002. aastal Enno Parkeri projekteeritud korterelamu pööningukorruse rekonstruktsiooni plaanidel ja vaadetel.

Lisad 2-3 on esitatud eraldi dokumentidena.

Lisa 1



1. Hoone asendiplaan Maa- ja Ruumiameti Geoportaalist. Punasega tähistatud käsitletava kinnistu piir.