

EESTI KUNSTIAKADEEMIA  
Kunstikultuuri teaduskond  
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond

Maren Vahter

## **Elamu ajalooline ülevaade, tehnilise seisundi analüüs ning säilitamise ettepanekud**

Jakobsoni 10, Viljandi, Viljandimaa

2022/2023 õppeaasta

Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituse lõputöö



Viljandi 2023

## **SISUKORD**

SISUKORD	2
SISSEJUHATUS	3
1. AJALOOLINE ÜLEVAADE	5
2. HOONE MATERJALI KASUTUS JA TEHNILISE SEISUKORRA KIRJELDUS	7
2.1. Üldandmed	7
2.2. Vundament, sokkel ja kelder	7
2.3. Seinakonstruktsioonid ja fassaadid	8
2.4. Katusekonstruktsioonid ja katusekate	10
2.5. Avatäited	11
2.6. Trepid	12
2.7. Küttekolded	12
2.8. Siseviimistlus	13
3. VÄÄRTUSLIKE DETAILIDE LOETELU	15
4. ETTEPANEKUD HOONE SÄILITAMISEKS	16
KOKKUVÕTE	17
5. KASUTATUD KIRJANDUS JA TEISED ALLIKMATERJALID	18

## SISSEJUHATUS

Ajalooline ülevaade, tehnilise seisundi analüüs ning säilitamise ettepanekud on koostatud elamule aadressiga Jakobsoni 10, Viljandi. Kahekorruseline elamu asub Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal ja paikneb otsafassaadiga Jakobsoni tänava joonele. Elamu ei ole mälestis. Hoone ehitusaastaks on 1940.-ndate aastate hindamisaktis märgitud 1875.<sup>1</sup>

Alates märtsist 2022 on majal uus omanik, käesoleva töö autoriga seotud ettevõtte, mis ostis hoone ja soovib maja võimalikult algupärase vormis taastada ning ehitada elamuks.

Lõputöö eesmärk on koguda informatsiooni hoone ajaloo kohta, määrata hoone tehniline seisukord, inventeerida väärtuslikud ehitusdetailid ja -osad ning teha ettepanekud hoone säilitamiseks ja restaureerimiseks.

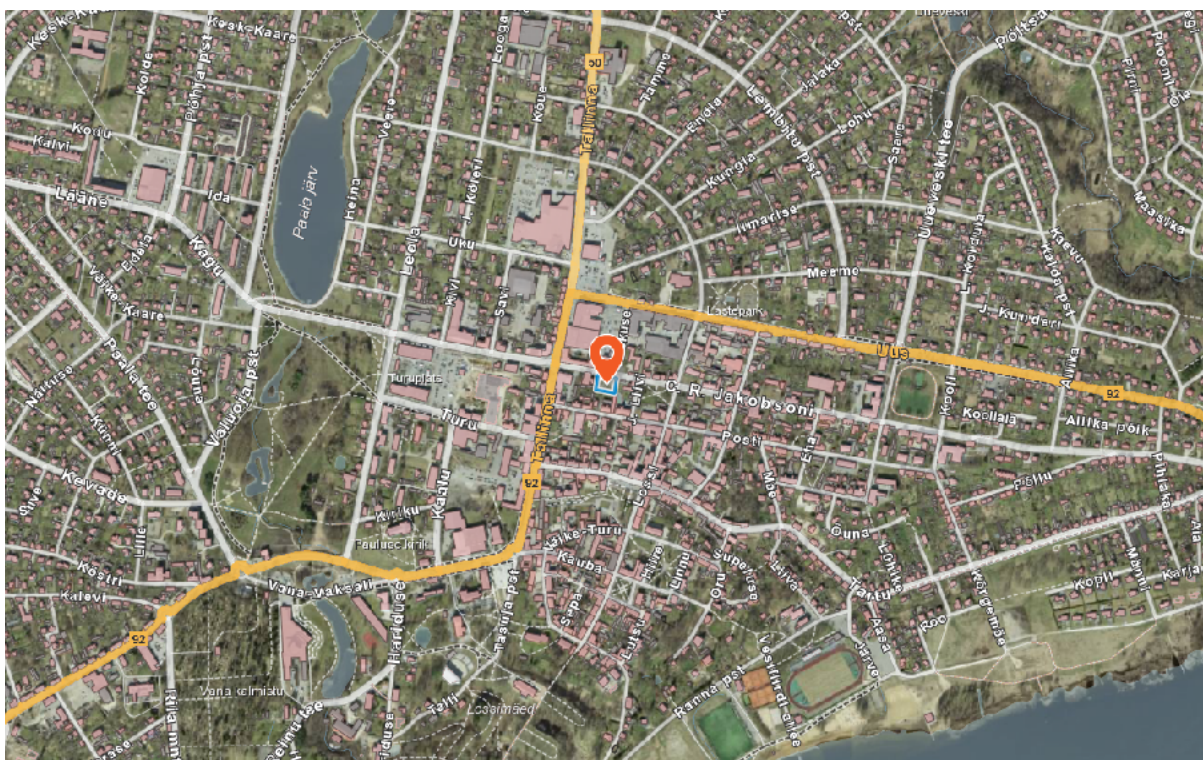


Foto 1. Viljandi Jakobsoni 10 asukoht kaardil. Allikas: Maaameti Geoportaal

<sup>1</sup>Kultuurimälestiste Register, 22.04.2023

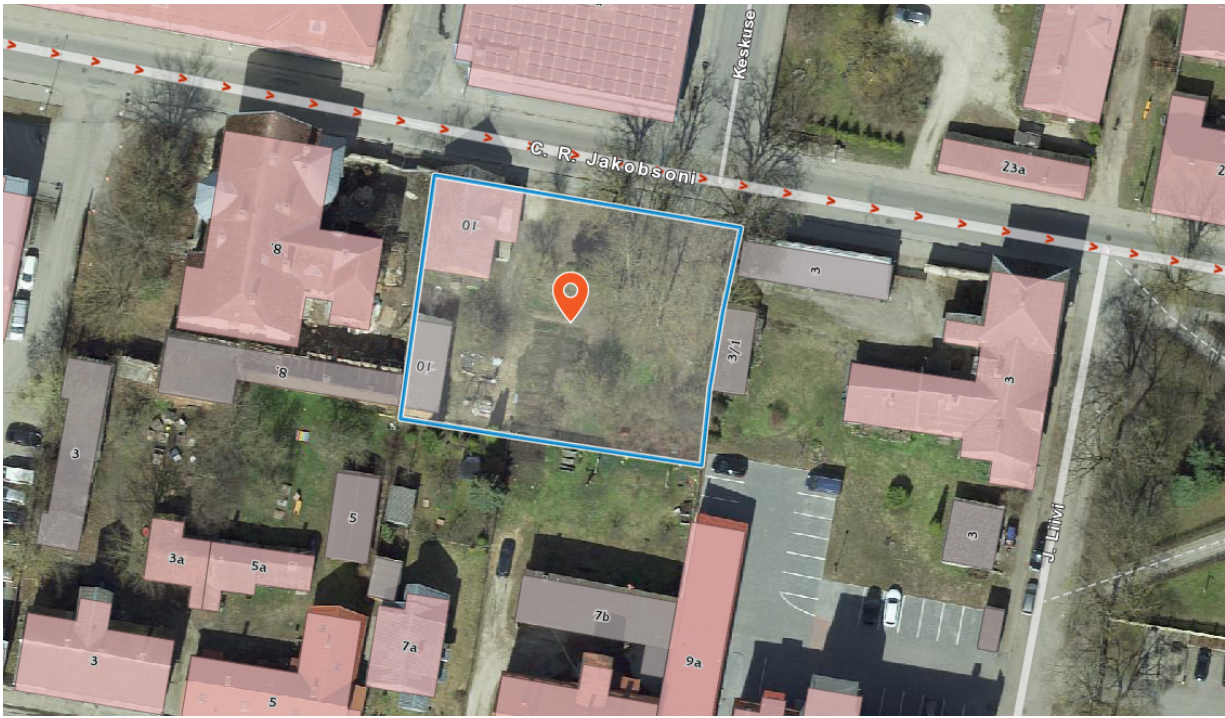


Foto 2. Viljandi Jakobsoni 10 krundiplaan Allikas: Maaameti Geoportaal

# 1. AJALOOLINE ÜLEVAADE

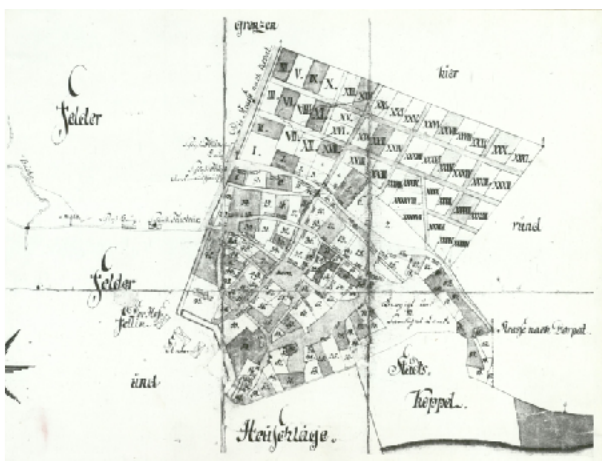


Foto 3. Detail 1789.a. kaardist



Foto 4. Detail hilisemast kaardist

1789. aastal sai Viljandi linn juurde maa-ala linnast põhja pool, mis planeeriti baroki ajastule iseloomulikult regulaarse tänavavõrguga viiekümneks krundiks (foto 3). See maa-ala, Uuslinn, hoonestati põhiliselt 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi algul.

Jakobsoni 10 krunt on ajalooline Uuslinna krunt VIII, hilisem 140. 1940.-ndate aastate hindamisaktis on hoone ehitusaastaks märgitud 1875.

1832. aastal kuulus krunt parkal Emmerlichile, 1936 ja 1940.-ndatel on omanik Elmar Kert. 1994. aastal tagastati õigusvastaselt võõrandatud vara Koidula Joostile. Viimased omanikud kinnistusraamatu alusel on Viljandi linn ning kinnistu praegune omanik on OÜ Luikmulk. Omanikud planeerivad hoonete restaureerimist ning kinnistu väljaarendamist.<sup>2</sup>

Fotosid hoone esialgse välisilme kohta ei õnnestunud leida. Krundil asuv kahekorruseline elamu paikneb otsafassaadiga Jakobsoni tänava jonele. Elamahoone taga asub ristkülikukujuline kokkuehitatud tellisseintega kuur ja pesuköök, mis paikneb pikuti mööda Jakobsoni 8 krundi piiri. Abihoone ehitusaastaks on Ehitusregistri andmetel märgitud 1880.<sup>3</sup>

Keldrikorrusega elamu soklimüüritis on maakividest, seinatarind on palk ning katus savikivi. Fassaadid on kaetud laudvoodriga, siseseinad on krohvitud ja tapetseeritud. Laed on krohvitud ning põrandatel õlivärvitud laud. Küttekehadeks olevad ahjud ja pliivid on lihtpotist. Põhimahule lisandub juurdeehitatud laudseintega trepikoda.

<sup>2</sup> Kultuurimälestiste register: Viljandi, Kvartal nr. 160. Ajalooline õiend. Fotod

<sup>3</sup> Ehitusregister, 22.04.2023

1952. aasta inventariseerimisjoonistel on elamul põhikorrusel neli tuba ja üks ühiskasutatav köök. Pööningul üks tuba. 1989. aasta inventariseerimisjoonistel on koda ümber ehitatud ja küttekehasid muudetud.

## 2. HOONE MATERJALI KASUTUS JA TEHNILISE SEISUKORRA KIRJELDUS

Selles peatükis annan kirjelduste ja fotode kaudu ülevaate hoone seisukorrast 2023. aasta aprillis: hoone ehitusmaterjalidest, muudatustest, mis aja jooksul on tehtud, kahjustustest. Keskendun ülevaates välisele vaatlusele. Teksti illustreerivad fotod on toodud peatükis teksti sees.

### 2.1. Üldandmed

Kahekordse korterelamu ehitusalune pind on 118 m<sup>2</sup>. Kahekorruseline elamu paikneb otsafassaadiga Jakobsoni tänava joonele. Hoone on ristkülikukujulise põhiplaaniga, millele pikifassaadile on hiljem liidetud ühekorruseline piklik koda. Hoovifassaadil liitub keldri tambur.

Hoone on seisnud aastaid hooldamata. Elamu on tühjalt seisnud viimased kaks aastat, enne seda on vaatamata maja rahuldavale seisukorrale siiski sees elatud.

Hoovis, elamahoone taga, asub kokkuehitatud kuur ja pesuköök, mis on ristkülikukujulise põhiplaaniga abihoone ning paikneb pikuti mööda Jakobsoni 8 krundi piiri. Kuur-pesuköök on osaliselt tellisseintega, mille kaks seina on tulemüürid.

### 2.2. Vundament, sokkel ja kelder



Foto 6. Juurdeehitatud eeskoja betoonsokkel



Foto 7. Algupärane puhasvuuk maakivivundament

Vundament ja sokkel on ehitatud puhasvuuk maakividest, sokli ülemist äärt palistab serviti asetatud savitelliste rida. Müüri paksus on umbes 60 cm. Vundamendi ja sokli olukord on üldjoontes rahuldav, suuri lagunemisi ei esine, kuid vajab kohati tagasiladumist ning vuukide injekteerimist. Hoone kõikidel külgedel on pinnas tõusnud ning negatiivse kaldega hoone vundamendi suunas. See

on ka peamine põhjus vundamendi vajumisele. Pinnas tuleks koorida, et vesi valguks vundamendist eemale. Kuna hoonel on ka kelder siis võimalused paigaldada hoone perimeetrisse drenaaž.

Juurdeehitatud eeskoja sokkel on raudbetoonist ning tehniliselt heas seisukorras, kuid visuaalselt ebaesteetilise välimusega.

Soklit katvad veelauad on osaliselt algupärased ning osaliselt asendatud. Mõlemad veelauad on mitterahuldavas seisukorras ning vajavad väljavahetamist.



Foto 8. Põrandatalade kahjustus keldris



Foto 9. Talade remonttööd keldris

Hoone all on väga madala laega kelder, kuhu pääseb hoone hoovipoolsest küljest läbi hiljem juurde ehitatud keldri tamburi. Keldri muldpõrand on liigniiske.

Põrandatalade otstel, mis toetuvad maakivivundamendile on märgata niiskusest tekkinud kahjustusi ning putukakahjustusi. Liigniiskus on tekkinud, kuna kivivundamendi ja talade otse vahel puudub isolatsioon. Taladel on teostatud konstruktsioone tugevdavaid remonttöid. Põrandatalad on avariilises seisukorras ning vajavad väljavahetamist või plommimist.

### **2.3. Seinakonstruktsioonid ja fassaadid**

Välisseinad on ehitatud käsitsi tahutud okaspuupalgist. Seinapalgid on valdavalt heas seisukorras. Juurdeehitatud betoonvundamendil eeskoda on ehitatud puidust karkassile. Alumiste palgiridade vahetamisele viitab see, et elamu fassaadilaudade kujundus on muudetud just fassaadi alumises soklipleases osas. Hoone algupärane fassaad on olnud üleni horisontaalne lai laudis. Hiljem peale alumiste palgiridade vahetamist on laudis paigaldatud hoopis vertikaalselt ning kasutatud on kitsamat profiiliga laudist - tekkinud on nn seelik. Algupärane laudis on täismahus säilinud elamu pikifassaadil Jakobsoni 8 kinnistu piirneval küljel.





Foto 10. Kästitsi tahutud palgist seinakonstruktsioon, varade vahe tihendatud linavildiga



Foto 11. Klassikaline kalasabatapp



Foto 12. Algupärane lai rõhtlaudis ning hilisem kitsas vertikaalne laudis



Foto 13. Algupärane lai rõhtlaudis ning hilisemad vertikaalsed laudised

Fassaadid on kaetud mitme erinevast ajastust pärit laudisega. Põhimahu fassaade katab ehitusaegne lai rõhtlaudis, mis on osaliselt vaadeldav mõlemal otsafassaadil. Peamiselt algse Viljandi ajaloolistele puitelamutele omase kerge profiiliga 21 cm laiuse rõhtsa poolpunn hõövellauaga. Vertikaalsed ümberehituse kohad hilisema kitsama 10 cm laiuse profillaudisega. Olemasoleva laudise olukord on üldjoontes rahuldav. Värvikihte on eristatavaid vähemalt kaks pruunikas ning hilisem kollane.



Foto 14. Juurdeehitise kitsam profiiliga fassaadilaudis

Foto 15. Pikifassaadil horisontaalne algupärane laudis

## 2.4. Katusekonstruktsioonid ja katusekate



Foto 16. Hoone viilkatus



Foto 17. Eterniitplaatide alt nähtav puitkatus

Elamu viilkatus on kaetud eterniitplaatidega, mille all on puitkatus. Puitkatuse peal olev roovitise samm annab mõista, et enne eterniitkatust oli pealiskatuseks savikivi. Algset kivikatet ei ole säilinud. Korstnapits ei ole algupärane, on hiljem ehitatud vähekvaliteetsest telliskivist ning puuduvad korstnaplekid ja korstnamüts. Eterniitkatus on kaetud samblaga, osaliselt puuduvad räasta- ja harjalauad. Hoone konstruktsioone ohustab liiga lähedale kasvanud suur vahtrapuu, mis vajab eemaldamist.

Viilkatusega vintskap ei tõenäoliselt algupärane vaid on ehitatud koos eeskoja ning trepiga teisele korrusele. Vintskap osutus vajalikuks, et saavutada kõrgust trepihalli tarvis. Viilkatuse tarindi moodustavad laetalad, müüripalgid ning sarikad-pennid.

Katuse kandetarindite olukord on hea - läbijookse ei esine. Soovituslik on taastada algne kivikatus.

## 2.5. Avatäited



Foto 18. Teise korruse latthingedega lauduks



Foto 19. Siseuksed

Algupärase peasissekäigu uksi ei ole säilinud, kuna see on pikliku eeskoja juurdeehitusel eemaldatud. Juurdeehitatud eeskoja uks on halvas seisukorras. I korrusel on algupäraseid siseuksi säilinud ei ole. Siseuksed on nõukogude ajal vahetatud. II korrusel on säilinud ehitusaegne latthingedega lauduks, mis viib palkidest toolvärgi tagusesse panipaika.



Foto 22. Pikifassaadi avatäited



Foto 23. Avatäited puuduvad

Algselt on hoonel olnud kaheraamsed puitaknad. Akende algupärane raamijaotus ei ole tuvastatav. Tänavapoolsel otsaviilul väikesed kant- ja rombaknad on algupärased. I korrusel ei ole säilinud ühtegi algupärast akent, need on kõik vahetatud teistsuguste puitakende või valgete plastikakende vastu.

## 2.6. Trepid

Peasissepääsu trepikojas viib esimeselt korruselt teisele kitsas puittrepp. Juurdeehitatud peasissepääsu ukseni viib rahuldavad seisukorras puittrepp. Juurdeehitatud keldri tamburis paikneb betoonastmetega halvas seisukorras paari astmeline trepp, mis viib elamuhoone keldrisse.



Foto 24. Korrustevaheline puittrepp



Foto 25. Peasissepääsu trepp

## 2.7. Küttekolded

Küttekohadeks olevad ahjud ja soemüür pliivid on potist. 1989. aasta inventariseerimisjoonistel on koda ümber ehitatud ja küttekohasid muudetud. Elamus on viis küttekollet: kaks soemüüriga pliiti ja

kolm plekkahju. Küttekehade seisukord on amortiseerunud. Hoonel on üks korsten, mis on kasutuskõlbmatu.



Foto 29. Amortiseerunud lihtpotist soemüüriaga pliit



Foto 30. Amortiseerunud tellistest soemüüriaga pliit

Elekter, vesi ja kanalisatsioon on majas olemas, kuid kogu tehnosüsteem vajab uuendamist.

## 2.8. Siseviimistlus



Foto 31. Papp plaatidega kaetud põrand



Foto 32. Tapetseeritud sein

Eluruumides on olnud laudpõrandad, mis praeguseks on kõik kaetud erinevate papp plaatidega. Seinte viimistlusena on algselt kasutatud tapetseerimist ja krohvimist. Hiljem on ruumide seinte katmisel kasutatud tapetseerimist ja värvimist.

### **3. VÄÄRTUSLIKE DETAILIDE LOETELU**

Jakobsoni 10 elamu näol ei ole tegu arhitektuurselt väärtusliku hoonega, kuid elamu asub hästi vaadeldavalt tänavajoonel, tagab hoone taastamine siiski väärtusliku arhitektuurse näite XIX sajandi lõpu elamust. Hoone ajastutruu rekonstrueerimine aitab kaasa siinse väärtuse püsimisele.

Loetelu hoone väärtuslikest detailidest:

1. puhasvuuk maakividest vundament ja savitellistega ääristatud soklimüür;
2. palkseinte tarindid;
3. fassaadide algne algne rõhtlaudis koos algsete avatäidete ümbruse vormistusega;
4. savikividega kaetud viilkatus;
5. teise korruse romb -ja kantaknad;
6. teise korruse latthingedega lauduks.

#### **4. ETTEPANEKUD HOONE SÄILITAMISEKS**

1. Teostada hoone ümber pinnase koorimine, et vesi valguks hoone vundamendist kaugemale.
2. Teostada hoone vundamendi ja sokli parandused algupäraste materjalide ja töövõtetega.
3. Säilitada hoone palktarindid, teostada palgivahetustöid vajalike konstruktsioonide osas.
4. Välisel soojustamisel säilitada fassaadi algupärane kujundus ja maht.
5. Võimalusel taaskasutada maksimaalselt fassaadide algset laia laudist. Puuduva laudise asendamisel kasutada sama laia kvaliteetset kuiva materjali. Taastada ja vajadusel samaväärsega asendada veelauad ja laudise nurgaliistud.
6. Säilitada viilkatuse vorm. Soojustamisel vältida katusemassi kasvatamist väljapoole. Võimalusel taaskasutada maksimaalselt laudkatuse algset laudist. Kahjustunud lauad asendada samaväärse kvaliteetse materjaliga. Katta katus savikatusekividega. Paigaldada vihmaveetorude süsteem, et juhtida vihmavesi hoonest eemale.
7. Rekonstrueerida korsten ja korstnapits
8. Säilitada ja restaureerida algsed aknad koos. Ajastule iseloomulikke avatäidete järgi valmistada ülejäänud hoone akende koopiad, millele võib lisada siseaknale pakettklaasid. Akende ümbrus vormistada fassaadil ajalooliste akende eeskujul.
9. Interjööride avamise käigus on soovituslik teostada viimistluskihtide uuringud.
10. Pesuköök-kuur rekonstrueerida ajastutruult, et moodustuks hoonete ansambel.



## **KOKKUVÕTE**

Rahuldavas seisukorras Jakobsoni 10 hoone on pikalt hooldamata. Ettepanekud restaureerimistöödeks on soovitusliku iseloomuga, eesmärgiga pakkuda ajalooliselt ajastutruusid lahendusi. Jakobsoni 10 eluhoone näol ei ole tegu arhitektuurselt väärtusliku hoonega, kuid elamu asub hästi vaadeldavalt tänavajoonel, annab hoone algupärane taastamine siiski väärtusliku arhitektuurse näite XIX sajandi lõpu elamust.

## 5. KASUTATUD KIRJANDUS JA TEISED ALLIKMATERJALID

### Internetiallikad

1. Kultuurimälestiste register <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=heritage&action=view&id=1095> (kasutatud 22.04.2023)
2. Kultuurimälestiste register: Viljandi, Kvartal nr. 160. Ajalooline õiend. Fotod. <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=archivalmaterial-special-cmtype-other&action=view&id=4849> (kasutatud 22.04.2023)
3. Ehitusregister <https://ehr.ee/app/w/page?2> (kasutatud 22.04.2023)