

EESTI KUNSTIAKADEEMIA
Kunstikultuuri teaduskond
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond

Aivo Pedak

**Viimsi tee 11 elamu tehnilise seisukorra hinnang ja restaureerimis
ettepanek**

Viimsi tee 11, Tallinn, Harju maakond

2018/2019 õppeaasta
Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituskursuse lõputöö

Tallinn 2019

Autorideklaratsioon

Kinnitan, et olen koostanud antud lõputöö iseseisvalt ning seda ei ole kellegi teise poolt varem kaitsmisele esitatud.

Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, olulised seisukohad, kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on töös viidatud.

„.....” mail 2019. a.

.....
(allkiri)

Töö vastab kehtivatele nõuetele ja lubatud kaitsmisele:

„.....” mail 2019. a.

.....

Kaitstud hindede:

.....

„.....” mail 2019. a.

.....

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. AJALOOLINE ÜLEVAADE.....	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	8
3. TEHNILISE SEISUKORRA KIRJELDUS JA RESTAUREERIMISETTEPANEKUD....	11
3.1. Vundament, sokkel ja välistrepid	11
3.1.1. Restaureerimisettepanekud	11
3.2. Hoone karkass, välisseinad ja fassaad	13
3.2.1. Restaureerimisettepanekud.....	15
3.3. Välisavataited	16
3.3.1. Aknad, välisüksed.....	17
3.3.2. Restaureerimisettepanekud	18
3.4. Katus ja vihmaveesüsteem.....	19
3.4.1. Katusekonstruktsioon ja katusekate.....	19
3.4.2 Restaureerimisettepanekud	19
KOKKUVÕTE	20
KASUTATUD KIRJANDUS JA TEISED ALLIKMATERJALID	21
LISAD	22
Lisa 1. Inventariseerimise plaanid ja lõige	23
Lisa 2 Ruumide eksplikatsioon	25
Lisa 3 Majavalduse plaan	26
Lisa 4 Mõisamaade vahetuse akt	27
Lisa 5 Notariaalne müügi-ostuleping	32

SISSEJUHATUS

Lõputöö teemaks valitud Viimsi tee 11 elamu (ill 1) tehnilise seisukorra hinnangu ja restaureerimis ettepaneku põhjenduseks on asjaolu, et nimetatud objekt on terviklikuna säilinud algupärase seisukorras ja seda ei ole ümber ehitatud ega muudetud. Hoone on üks esimestest suveresidentse selles piirkonnas ja tänaste hoone omanike sõnul lasi selle ehitada 1937.a. Richard Rudolf Jahn. Arhiivimaterjalides täpsema info leidmine hoone arhitekti, projektide ja muude hoonet puudutavate andmete kohta ei andnud tulemusi. Analoogse fassaadilahendusega hooneid leidub Tallinnas Nõmmel Mängu tn 13, Koidula tn 10 mille arhitektiks võis olla Aleksandr Vladovski. Hoone kahel praegusel omanikul on soov ehitis korrastada algupärase ilus ja käesolev töö on abimaterjaliks tööde ettevalmistamisel ja teostamisel. Omanikud on palganud renoveerimisprojekti koostamiseks litsentseeritud arhitektuuribüroo.



1. Viimsi tee 11 eramu edela vaade. Omaniku fotoarhiiv.

Objekt: Eesti Vabariik, Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Viimsi tee 11, 12112

Hoone liik: Eramu

Ehitusaasta: 1937



2. Asukoha plaan. Maa-ameti geoportaal. 2019. <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardiserver-p2.html>



3. Maatüki plaan. 1927. Eesti Rahvusrhiiv toimik EAA.2840.1.12457

1. AJALOOLINE ÜLEVAADE

Pirita linnaosas asuva Viimsi tee 11 maatüki nr. 270 saamisluгу algas 1927. aasta 30. juuli kuust kui maamõõtja A. Lilienthali poolt välja mõõdetud Eesti Vabariigi Kaitseministeeriumile kuuluvast Viimsi mõisa maadest eraldatud maatükk vahetati 1930. aasta 31. jaanuaril Eesti kodanikust proua Erika Rägo-le kuuluva maatüki vastu, mis asus Saku mõisa maal. Vahetuse eesmärgiks oli suurendada Eesti Vabariigi Kaitseministeeriumile kuuluva Tallinna karnisoni Sakus asuva laske-, laagri-, ja õppevälja territooriumi.

1932. aasta 16. juunil müüs Erika Rägo nimetatud kinnistu edasi Richard Rudolf Jahni-le, kes rajas sellele maatükile suveresidentsi. Tänapäevase hoone omanike sõnul valmis hoone 1937. aastal ja oli mõeldud suveresidentsina kasutamiseks. Kahjuks ei ole käesoleva lõputöö koostamise hetkeks suudetud leida hoone projekti ega arhitekti nime. On leitud inventariseerimise dokumendid aastast 1995 (Lisa 1-3). Käesoleva töö raames käsitletakse eramu välisilme taastamist algupärasesse seisusse ja võimalusi hoone välisseinte soojustamiseks ilma fassaadikonstruktsioone avamata.



4. Merivälja aerofoto. Merivälja seltsi fotoarhiiv

Mereäärne aedlinn– Merivälja – asub Pirita ja Viimsi vahel. Ehituse Viimsi mõisa aladele algatas Saku Aedlinna Selts 1924. aastal. Sõja ajal oli seltsi rajatud Saku aedlinna (1914) maa ära võetud ning asendusmaa anti Arukülla ja Meriväljale. 1924. aastal korraldatud Merivälja planeeringu konkursi võitsid Ernst Gustav Kühnert ja Robert Natus. Aedlinna iseloomustab ameerikalik regulaarne planeering, mille muudavad intiimsemaks üksikud kaarjad teed ning rohke haljastus. Tugevalt mere poole langeva reljeefi tõttu on enamik teid orienteeritud rannajoonele (Ranna tee). Merivälja keskmes ristuvad kaks peateed – Viimsi ja Väina. Viimane on suunatud üle lahe Niguliste kiriku tornile vanalinnas. Peateede ristumiskohale oli kavandatud keskus turuplatsi, haldushoone, kiriku ja väljakuga. Praeguse Merivälja pargi asemele pidid tulema mängu- ja spordiväljak ning vabaõhuteater. Teede võrku kavandades arvestati võimalusega pikendada Kadriorust Piritani planeeritud trammiliini mööda Viimsi teed kuni Lääne teeni. Kohalikku tööstust, mida nägi ette 19. sajandi lõpul Inglismaal tekkinud klassikalise aedlinna idee (E. Howard), Eesti aedlinnadesse ei planeeritud. Merivälja piirkond on kujunenud äärmiselt kirju arhitektuuripildiga väikeelamurajooniks, millele iga kümnend on lisanud oma maitsele ja võimalustele vastavaid ehitusnäiteid. Esimesed, saksa heimatkunsti mõjulised traditsionalistliku arhitektuuriga majad kerkisid Meriväljale 1925. aastal. Tollal vaatas kõik ehitusplaanid läbi ehituskomisjon, millega loodeti saavutada hoonestuse ühtlustatud ilmet. Hilisemad kümnendid on lisanud oma: siin leidub 1930-ndate funktsionalistlikke eramuid, sõjajärgseid väikesemahulisi kõrge viilkatusega maju ja tüüpprojekte, palju on hästi looduses istuvana aedlinna paslikku Soome modernismi mõjulist karniisiarhitektuuri, postmodernismi vaimustuses loodud mängulisi „losse“, eklektilisi jõukuri-villasid ning viimasel ajal üha enam ka minimalistlikke uusehitisi. Merivälja rajamisest saadik on sellel territoorium pidevalt laienenud ning linnaäärsete elamurajoonide jätkuv populaarsus kasvatab seda piirkonda edaspidigi.¹

Ülaltoodud Merivälja aedlinna sünniloo ajaloolise kirjelduse on väga ülevaatlikult ning kompaktselt kokku kirjutanud Liina Jänes. Autori poolt teostatud piirkonna ajaloo uuringud midagi täiendavat ega täpsustavat ei leidnud. Liina Jänese poolt koostatud teksti kasutamine kursusetöö osana on autoriga kooskõlastatud.

¹ L. Jänes, Merivälja. – Maja 2002, nr 2, lisa

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Viimsi tee 11 asuv eramu on säilinud autentsena läbi aastakümnete ja ei ole nende aastate jooksul rikutud ega ümber ehitatud hoone konstruktsioone. Hoonele annab sihvakust kõrge maakivist sokliosa mille vuugid joonistuvad eenduvalt välja ja terav viilkatus. Arhitektuurset ilmekust annavad kagu- ja edelaküljel hoonest eenduv esimese korruse osa mille peal on teisel korrusel paiknevad rõdud. Kinnistu on säilitanud oma algupäraseid mõõtmed ja sellest ei ole nõukogude perioodil tehtud eraldisi ega lõikeid. Krundi reljeef on kergelt kaldega edela suunas ja tekitab mõnusa ülevaatliku vaate edelaküljel paiknevale viljapuudaiale nii teise korruse rõdult kui ka esimese korruse terrassilt.



4. Viimsi tee 11 elamu kagu vaade. Omaniku fotoarhiiv

Kinnistu loodeküljel paikneb 60 m² suurune korrastamist vajav kõrvalhoone (ill 5.) mida kasutatakse garaažina. Sellel hoonel on lintvundament, seinad on laotud betoonplokkidest ja viilkatust katab plekk.



5. Kinnistu loodenurgas asuv garaaž. 2019 Aivo Pedak

Kinnistut ümbritseb piirdeaed koos hästi säilinud kuid korrastamist vajavate massiivsete kiviplakkidest laotud väravapostidega millele annavad aksendi betoonist kerad (ill 6.).



6. Kiviplakkidest laotud värava postid. 2019 Aivo Pedak

Hoone katusekate on vahetatud kümme aastat tagasi kaasaegse asbestivaba eterniitkatte vastu. Algupärane katematerjal oli laastukatus. Hoonel oli algselt välja ehitatud tahkekütusel põhinev keskküttesüsteem, mis tänaseks on välja lõigatud ning asendatud õhk-õhk soojuspumbaga. Soojuspumba välise osa paigutus (ill 7.) hoone fassaadil ei ole asukoha valikuga õnnestunud.



7. Sobimatu paigutusega soojuspumba väline osa. 2019 Aivo Pedak

Soojuspumba välise osa paigutus rikub olulisel määral fassaadi ilmet. Hoone laudisvooder on säilinud algupäraselt ja on heas seisukorras. Välised avatäited on originaalid ja hästi säilinud. Hoonel on täiskelder ja kõrge sokli maapealne osa on rajatus maakividest millel vuugid on eenduva reljeefiga. Kõrge sokliosiosa on säilinud väga hästi ja vajab ainult pisiremonti. Hoone trepid vajavad põhjalikku uuendamist kuna ehitatud lahendus ei ole ära hoidnud sadevete sattumist treppipõskedele mis on põhjustanud treppide lagunemise.

3. TEHNILISE SEISUKORRA KIRJELDUS JA RESTAUREERIMISETTEPANEKUD

3.1. Vundament, sokkel ja välistrepid

Hoone vundament ja maapealne sokkel (ill 8.) on väga heas seisukorras ja vajab vaid pisiremonti maakivivuukide lagununud osade parandamise näol. Kõik kolm hoone välistreppi on lagununud ja vajavad põhjalikumat remonti või ümberehitamist

3.1.1. Restaureerimisettepanekud

Sokli maakivivuukide täitmise/parandamisel võib parandussegu koostise aluseks võtta tsementmördi mille koostise vahekord on 1/3 ehk üks osa tsementi ja kolm osa liiva. Täitematerjaliks kasutatav liiv on otstarbekas hankida lähipiirkonnast peeneteralist mereliiva. Vuukimisel kasutada kolmnurkse jäljendiga vuugirauda või teostada vuugireljeef kellu otsaga. Kirdekülje (Viimsi tee poolne külg) vertikaalplaneering on soovituslikult vaja ümber planeerida selliselt, et sadeveed ei valguks vastu soklit. Olukorra muudab paremaks kui hoone perimeetrile ehitada 600 mm laiune betoonist pandus, millega juhitakse sadeveed hoone vundamendist eemale. Otstarbekas on rajada drenaažisüsteem mis hoiab ära hoone vundamendi niiskumise. Kui sellises mahus töid planeeritakse siis on otstarbekas teostada vundamendi maa-aluse osa hüdroisolatsioon ja soojustuskihi paigaldustööd. Sokli ja hoone puitkarkassi vahelise toetustala alla paigaldatud tsingitud plekk puhastada värvist ja jätta värvimata. Lahtise värvi saab tilgaplekilt eemaldada mehaaniliselt kasutades plastikust kaabitsaid. Tsingikihi sügavate kriimustuste tekkimist tuleb vältida. Kinnise värvi eemaldamiseks teha tärpentiini baasil mähiseid või kasutada värviemaldajat Motip (<http://www.gerd.ee>). Pinnad peale värvi eemaldamist loputada puhta veega.



8. Hästi säilinud maakivist soklios. 2019 Aivo Pedak

Välitreppide põsed (ill 9.) on laotud erinevatest kivismaterjalidest ja krohvitud. Seejärel on põskede vahed täidetud ehitusjääkide ja pinnasega millele on ehitatud tellistest astme moodustajad. Astme moodustajatele on paigaldatud dolomiidist trepiastmed. Aja jooksul on ilmastikust tingituna toimunud trepikehandi täite vajumine ning trepiastmed on kaotanud oma stabiilsuse ja on ära vajunud, krohv on lagunened ja trepipõskede laotised kahjustatud.



9. Lagunenud ja taastamist vajav kirdefassaadi trepp. 2019 Aivo Pedak

Kirde fassaadi trepi dolomiitastmed tuleb eemaldada ja betoonist trepiplaat I- korruse tasapinnas lammutada. Seejärel tuleb korrastada/uuesti laduda trepipõsed, täita ja tihendada

trepikehand ning betoneerida astmed arvestusega, et oleks võimalik tagasi paigaldada olemasolevad trepi dolomiitastmeplaadid. Uus I-korruse tasapinnas asuv betoonist trepiplaat tuleb ehitada uuesti arvestusega, et see ulatuks trepipõskedest üle vähemalt 50 mm mis tagab sadevete eemale juhtimise krohvitud trepipõskedest. Edela ja loodeküljel paiknevate treppide olukord on parem kuid ka nende treppide renoveerimine on vajalik sarnaselt kirdekülje trepiga. Renoveerimisprojekti kajastada treppide tööjoonised koos trepiiretega.

3.2. Hoone karkass, välisseinad ja fassaad

Terava viilkatusega kahe korruselise hoone konstruktsioonis on kasutatud 100x100 mm prussidest sõrestikkarkassi mille mõlemad küljele on naelutatud 1“ laudis ja täidiseks on kasutatud saepuru. Sisemistel seintel on kasutatud puidust krohvimatte, sisemised seinad on krohvitud ja kaetud tapeediga. Fassaadi kattematerjaliks on kasutatud püstist laudist mis annab hoonele visuaalset sihvakust.



10. Loodefassaad. 2019 Aivo Pedak

Rütmiliselt on kasutatud fassaadi ilmestamiseks suurema ristlõikega kumerdatud nurkadega neljast lauast moodustatud laudiseosasid (ill 11.) mis lõpevad postikapiteeli meenutava puitornamentidaga jättes tähelepanelikule vaatajale sammaste kujutise.



11. Postikapiteeli matkiv puidust fassaadikaunistus. 2019 Aivo Pedak

Keldrikorruse lagi on valatud betoonist millele on paigaldatud põrandalaagid, laagide vahed on tuulutavad, laagidele on ehitatud esimese korruse tasapinnas laudpõrandad ja kaetud naturaalse kalasabaparketiga (ill 12.).



12. Väga hästi säilinud kalasaba parkett hoone esimesel korrusel. 2019. Aivo Pedak

Teisele korrusele viib algsena säilinud puittrepp millele on kahe korruse eraldamiseks hilisemalt ühele küljele ja otsale ümber ehitatud puidust kerge sein ja uks. Teise korruse vahelae konstruktsioon on puittaladest. Teise korruse põrand on ehitatud punnsoonega laudpõrandana millele on paigaldatud reliinkatte. Reliinkatte eemaldamisega ja olemasoleva laudise lihvimisega on võimalik saavutada põrandate algne väljanägemine ja ilu. Esimese ja teise korruse puitlaed on kaetud puidust krohvimattidega ja krohvitud. Lae ja seinäühendused on krohvitud peegelvõlvideks ja siiani suures osas säilinud.

3.2.1. Restaureerimisettepanekud

Olemasolev puitfassaad on hästi säilinud ja fassaadi korrastamiseks piisab lahtise värvkatte eemaldamisest ja uue värvkatte paigaldamisest. Vana värv tuleb eemaldada mehaaniliselt kasutades kaabitsaid ja traatharjasid. Otstarbekas on puhastatud pinnad koheselt kruntida õlikrundiga. Uus värvilahendus tuleb kajastada renoveerimisprojektis. Täna risustab põhjakülje fassaadi sinna paigaldatud kütte/jahutusseadme väline osa ja selle elektri toitekaabel ning loodeküljel fassaadile paigaldatud elektri liitumiskilp ja sideseadmete kilbid. Seadmete toitekaablitele tuleb leida uus lahendus mis on ka omanikega läbi arutatud ja võimalik teostada. Samuti tuleb kaaluda kirdekülje tänavafassaadile paigaldatud küttepumba välimise osa asukoha muudatust. Juhul kui kütte/jahutusseadme ümberpaigaldamist ei teostata tuleb koos arhitektiga

leida nende seadmete varjamiseks sobilik lahendus. Visuaalsel vaatlusel ei vaja fassaadis laudis renoveerimist/asendamist. Kui eeltööde käigus siiski ilmneb kohti kus on vaja laudist asendada siis tuleb selle töö teostamiseks eelnevalt konsulteerida miljööväärtuslike alade spetsialistiga. Eeltöö on ajamahukas ja uue värvkatte kena väljanägemise tagamiseks on vaja eeltööd teostada väga korralikult. Kuna hoone asub miljööväärtuslikul alal tuleb koostada renoveerimisprojekt ja kooskõlastada Tallinna linna miljööväärtuslike alade spetsialistiga Eili Siraki-ga (eili.siraki@tallinnlv.ee) 6457178. Viimasest fassaadi värvimisest võib olla möödunud parkümmend aastat ja fassaadi ühtlane tonaalsus on säilinud mille põhjal võib teha järelduse, et värvideks on kasutatud õlibaasilisi värve mis on imbinud korralikult fassaadilaudisesse. Antud töö raames ei ole tehtud värvisondaaže ja need tuleb teha renoveerimisprojekti koostamise mahus. Välisseinte soojustamine on võimalik teosada ainult hoone välisperimeetri siseküljelt. Selleks annan paar soovitusi. Esmalt on vaja teostada termografeerimine et välja selgitada soojalekke kohad. See meetod ei kahjusta hoone seisundit ja on kõige odavam ja parem meetod. Vastavalt selle tulemusele on võimalik teostada kaamerauuringud soojalekke kohtadest puurides vajaliku diameetriga ava seinakarkassi ja vaadelda kaameraga konstruktsiooni sisse. Kuna tegemist on saepurutäitega kergseinakonstruktsiooniga on tõenäoline, et saepuru on ülemistest kihtidest kokku vajunud jättes karkassi ülaserivad täiteta. Nendest kohtadest on soojakaod kõige suuremad. Olemasoleva soojustusega samaväärse tulemuse saavutamiseks tuleb siseseina kas laetasapinnas avada ja täita alla vajunud soojustuse poolt tekitatud tühimik või kaamerauuringute tulemuse analüüsimisel puurida vajaliku läbimõõduga avad siseseintesse ja läbi nende täita tühimikud kaasaegse polüuretaanvahuga. Erilist tähelepanu tuleb pöörata II korruse katuslae soojustamisele. Selle teostamine on käesolevas olukorras hästi teostatav kuna pööningu kõrgus võimaldab ligipääsu kogu teise korruse horisontaallae pinnale. Erilist tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et soojustuse paigaldusega ei suleta kaldkatuse räästa ja pööninguvahelist tuulutuskanalit. Kõige mõistlikum on kasutada puisteville mille soovituslik paksus võiks olla min 400mm. Oluline on tagada pööningu osa tuulutus mis tuleb renoveerimisprojektiis kajastada.

3.3. Välisavatäited

Fassaadi avatäidete puhul tuleb suuremat tähelepanu pöörata enim kasutatust leidvatele välisustele. Välise vaatluse tulemusel ei avastatud selliseid akna ja ukседetaile mida oleks vaja asendada või plommida. Seega nende korrastamine ei saa olema keeruline küll aga aega ja kannatust nõudev tegevus.

3.3.1. Aknad, välisused

Hoonel on alles kõik algupäraselt paigaldatud kaheraamilised puitaknad (v.a keldriaken) ja nende seisukord on rahuldav. Teise korruse omanik on alustanud aknaraamide eeltöödega ja puhastanud osad aknad vanast värvist. Peale eeltööde teostamist on vajalik koheselt puhastatud pinnad kruntida õlibaasilise krundiga. Renoveerimisel kasutatavate materjalidega soovitan tutvuda Majatohtri (majatohter.ee) tootevalikuga kust saab ka vajadusel asjakohast nõu küsida. Esimese korruse tasapinnas on hoonel kolm välisust ja teise korruse tasapinnas kaks rõduust mis on samuti säilinud algsel kujul. Vahetatud on osaliselt ukسلuku detaile. Fassaadi ilmestamiseks on kasutatud tagasihoidliku reljeefiga piirdeliiste ümber avatäidete (ill 13.). Ilmekalt joonistub välja avatäidete pealmised kaarsillust imiteerivad piirdelauad mis on kaetud tsingitud plekiga ja seetõttu väga hästi säilinud. Avatäidete paigutus fassaadis on korrapärane ja fassaadi ilmestav. Kasutatud on ühe-, kahe- ja kolme osalise jaotusega aknaid mis on maitsekalt fassaadi paigutatud.



13. Avatäidete rütmiline paigutus hoone loode fassaadis. 2019. Aivo Pedak

Eramu kahel teise korruse rõdul on hästi säilinud algupärased sepistatud metallpiirded (ill 14.).



14. II korruse kagu fassaadi sepistatud rõdupiire. 2019. Aivo Pedak

3.3.2. Restaureerimisettepanekud

Akendelt ja ustelt eemaldada sulused (v.a hinged) ja puhastada vanast värvist. Kõige lihtsam moodus värvi eemaldamiseks metallosadelt on kasutada torusiili (Tootja MAYERI INDUSTRIES). Demonteeritud metallosad paigaldada torusiili vanni 24 tunniks. Seejärel eemaldada lahustunud värv ja loputada veega. Korralikult puhastatud ja uuesti värvitud sulused töötavad väga hästi. See moodus on väga tõhus kuid tuleb arvestada sellel aine ohutusnõuetega mis on kirjas tootejuhendil. Kindlasti kasutada kummikindais, respiraatorit ja kaitseprille. Enamus aknaklaase on kinnitatud raamile aknakitiga kuid on ka aknaid, millel on klaasi vahetamisel mindud lihtsamat vastupanu teed ja paigaldatud klaasi kinnitamiseks naelutatud liistud. Selliseid aknaid ei ole palju ja need on soovitatavad kittida kasutades kaubandusvõrgus saada olevat Tikkurilla Ikkunakitti. Enne kittimist tuleb korralikult klaasisoon puhastada ja kruntida tärpentini ja linaõlikrundiga mis tagab kiti nakkuvuse puidupinnaga. Peale klaasi paigaldamist kitikihile tuleb see korrapäraselt suruda soonde nii, et kiti ja klaasi vahele ei jääks tühimikke. Seejärel kinnitada klaas klaasi diftidega ja seejärel kittida välimine külg. Keldrikorruse aknad teha vajadusel uued võttes aluseks olemasolevate akende profiilinäidised. Akende värvilahendused ja uute keldriakende joonised tuleb kajastada renoveerimisprojekti. Akende vanast värvist puhastamine on aega ja kannatust nõudev töö kuid põhjalik ettevalmistus uue värvkatte paigaldamiseks rõõmustab omanikke pikki aastaid. Samuti on akende

renoveerimise käigus võimalik paigaldada kaasaegsed silikoontihendid mis tagavad akende parema ilmastikukindluse.

3.4. Katus ja vihmaveesüsteem

Autentse välisilme taastamiseks oleks hea kui leitakse võimalus taastada ka algne laastukatus. Kuigi paigaldatud tume laineline eterniitkate ei häiri selles piirkonnas vaataja silma ja sulandub ümbruskonnaga päris kenasti. Kindlasti tuleks katusele eemaldada satelliit vastuvõtja paraboolantenn.

3.4.1. Katusekonstruktsioon ja katusekate

Hoonel on vahetatud kümme aastat tagasi katusekattematerjal. Algupäraselt oli hoonel laastukatus mis eemaldati ja asendati asbestivaba eterniitkattega. Katuse remondi käigus soojustati teise korruse katusealused kaldseinad kaasaegse soojustusvillaga ja paigaldati ka aluskate. Seega teise korruse kaldpindade soojustus võiks olla piisav ja ei vaja täiendavat käsitlemist. Katusetööde käigus vahetati välja ka algselt paigaldatud sadeveesüsteem tööstuslikult valmistatud Rannila Profiili vihmaveesüsteemi elementidega mis ei ole sobilik antud hoonele. Täna immutatakse sadevesi hoone vundamendi lähedasse pinnasesse mida tuleb vältida. Võimalusel tuleks välja ehitada drenaažisüsteem.

3.4.2 Restaureerimisettepanekud

Üldjoontes võib aastakümnete taguse katuseremonttööde kvaliteediga rahul olla ja hoone renoveerimise käigus katusel täiendavaid töid teostada ei ole vaja. Soovituseks lisan, et nii nagu iga pind vajab elementaarset ja korralist hooldamist nii on mõistlik ka teatud regulaarsusega pesta survepesuga katusekate ja puhastada vihmaveerennid puulehtedest ja samblast. Regulaarne hooldamine tagab hoone kauni väljanägemise pikkade aastate jooksul

KOKKUVÕTE

Viimsi tee 11 eramu on säilinud algupärasel seisul identsena (v.a. katusekate) kuid ei ole regulaarselt hooldatud. Viimasest fassaadi värvimisest võib olla möödunud üle paarikümne aasta ja visuaalne väljanägemine on väsinud. Osadel akendel on uuendatud värvkatet kuid ilma eelneva põhjaliku eeltööta. Vaatamata sellisele olukorrale on võimalik nimetatud hoone väline väljanägemine viia tasemele mis kaunistab piirkonna ilmet oluliselt. Selle saavutamiseks on tehtavad kulutused suhteliselt väikesed sest kõigi tarindite tehniline seisukord (v.a. trepid) on üllatavalt hea. Teostatavad tööd on küll aeganõudvad kuid ei vaja erilist materjalikulu. Kiiduväärt on ka omanike soov lasta koostada renoveerimisprojekt ja taastada hoone tema algses väljanägemises. Kindlasti on vajalik teostada värvisonddažid et teada saada fassaadi algne värvikombinatsioonid. Kuna fassaadilaudise rütmis on kasutatud erineva ristlõikega profiile ja postikapiteele jäljendavaid puitdetalle võib eeldada, et hoone värvilahenduses on kasutatud mitut värvitooni (tajutav ka omanike arhiivis säilinud fotolt). Samuti avatäidete piirdelauad on tõenäoliselt olnud fassaadist erinevat tooni. Kui realiseerub hoone fassaadi ja piirdeaia restaureerimine terviklikus mahus saab sellest piirkonna kauneim autentsest renoveeritud eramu.

KASUTATUD KIRJANDUS JA TEISED ALLIKMATERJALID

Eesti Rahvusarhiiv, EAA.2840.1.12457: Harjumaal Viimsi mõisast eraldatud maatükk nr. 270 (Meriväljal), kinnistu nr. 3961

L. Jänes, Merivälja. – Maja 2002, nr 2, lisa

Maa-ameti geoportaal. <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardiserver-p2.html>

LISAD

Lisa 1 Inventariseerimise plaanid ja lõige

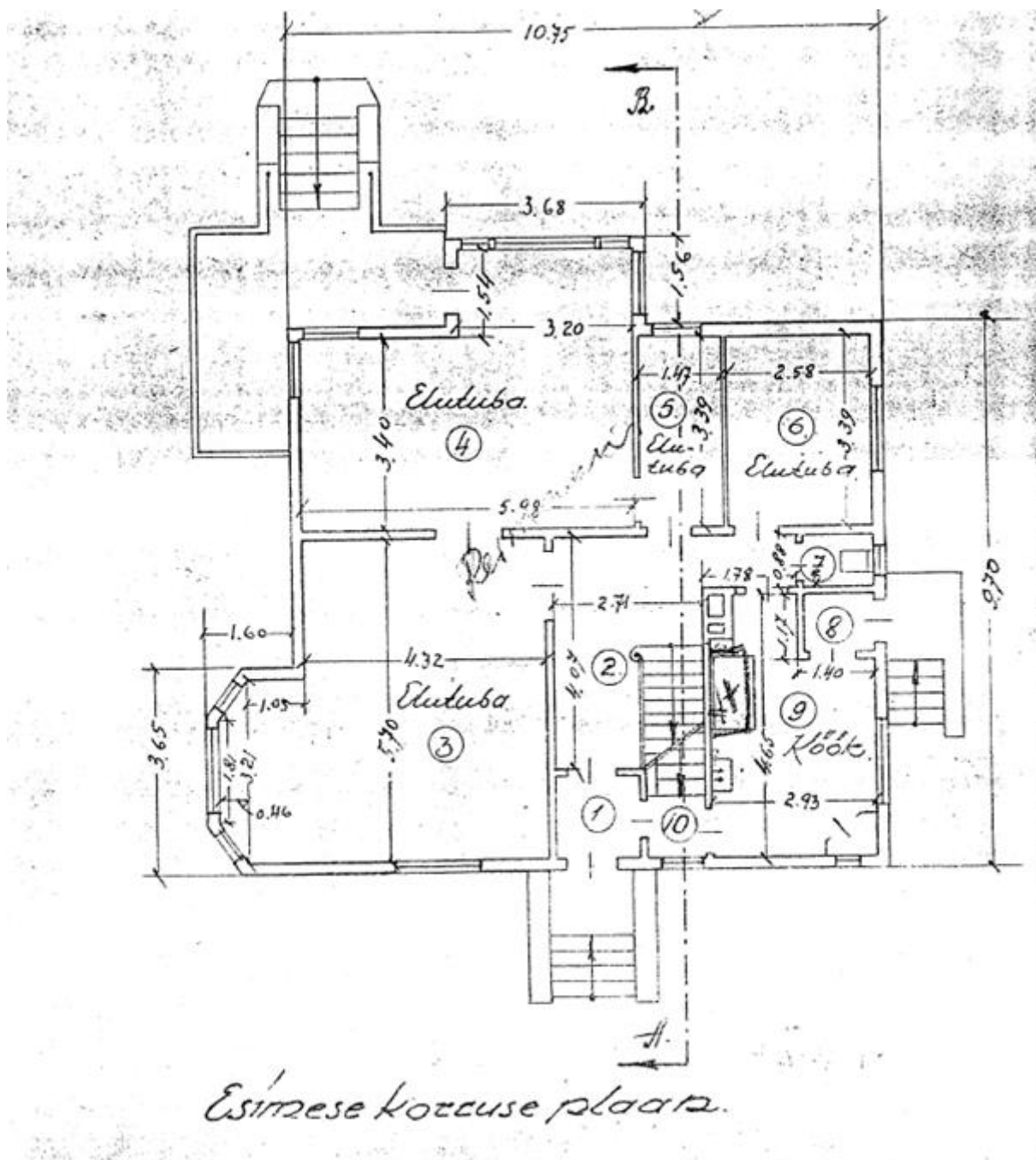
Lisa 2 Ruumide eksplikatsioon

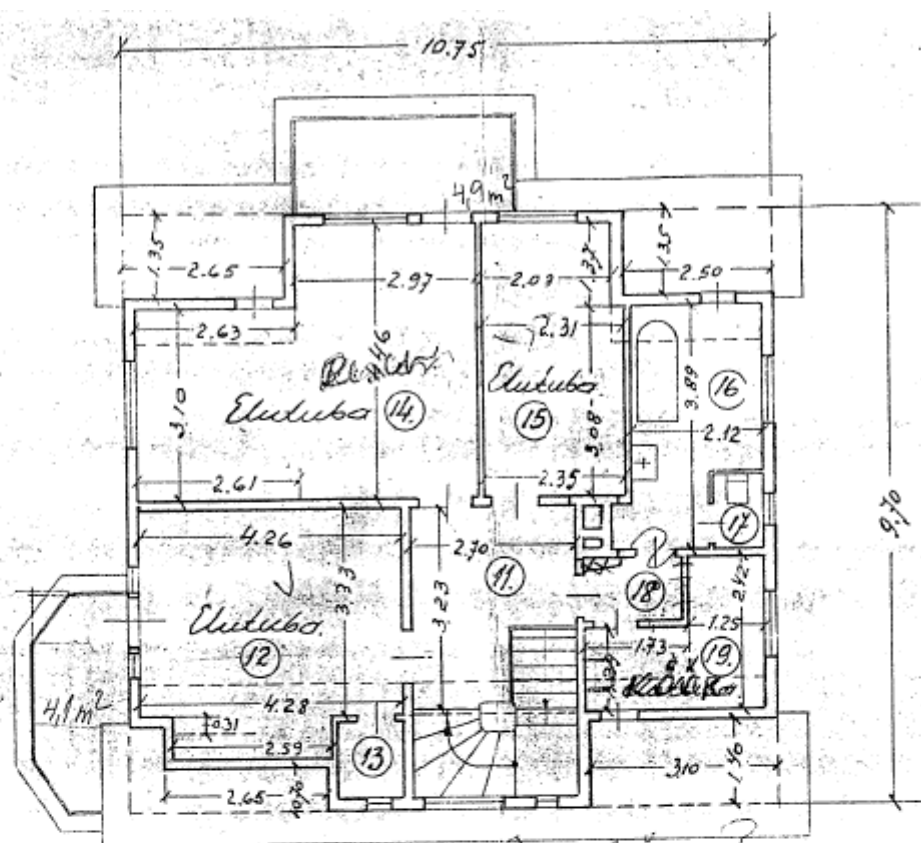
Lisa 3 Majavalduse plaan

Lisa 4 Mõisamaade vahetuse akt

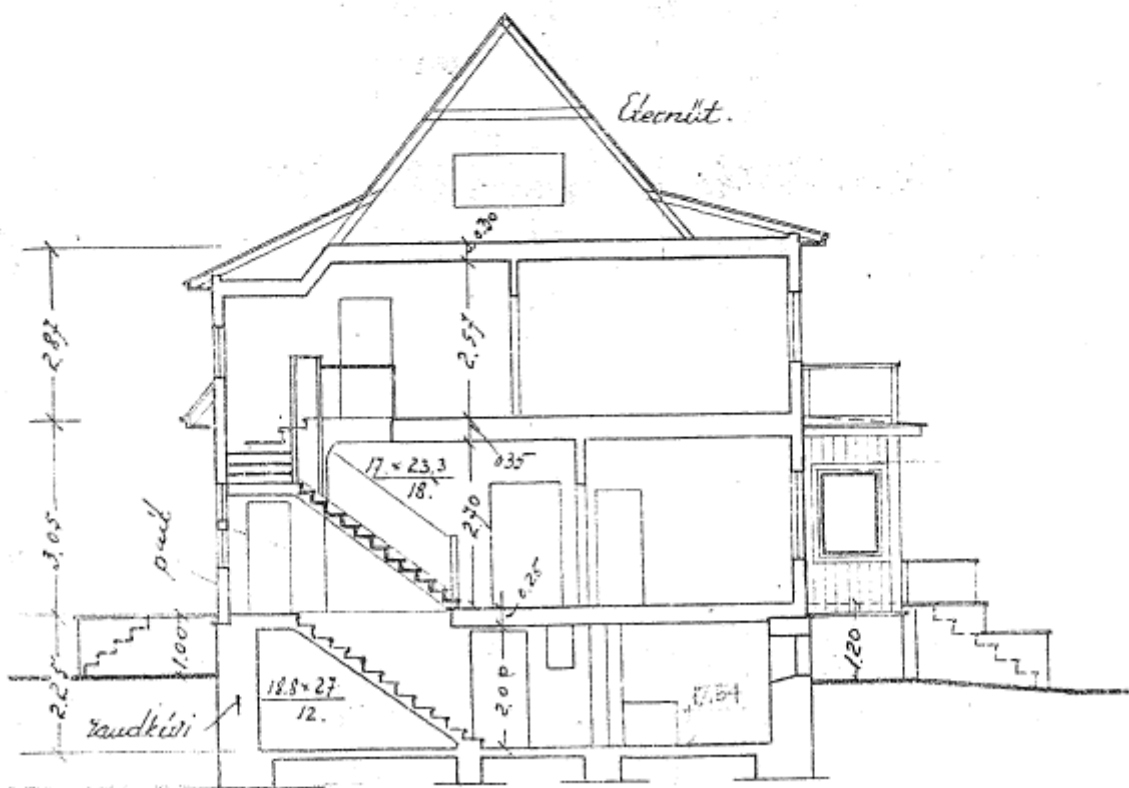
Lisa 5 Notariaalne müügi-ostuleping

Lisa 1. Inventariseerimise plaanid ja lõige





Katusekorruse plaan.



Lõige A-B.

Lisa 2 Ruumide eksplikatsioon

Ruumide eksplikatsioon

järjek. nr	kor-teri nr	Ruumi nimetus	Pinna koguülevaaltis		Pindala pind m ²			Märk-med.
					Clamis	Niite elamy	Kasu. lit	
<u>Hoone 1. Esimene korrus.</u>								
1.	+	Tuulekoda	1.44 × 1.53				2.2	
2.	"	Uestibüü	4.07 × 2.71 - 2.10 × 1.15 + 1.78 × 0.88				10.2	
3.	+	Elutuba	4.32 × 5.70 + 3.21 × 1.05 + (3.21 + 1.81) : 2 × 0.46	29.1	✓		29.1	
4.	"	Elutuba	5.98 × 3.40 + 3.20 × 1.54	25.3	✓		25.3	
5.	"	Elutuba	3.39 × 1.47	5.0	✓		5.0	
6.	"	Elutuba	3.39 × 2.58	8.7	✓		8.7	
7.	"	Käimla	1.23 × 0.90				1.1	
8.	"	Tuulekoda	1.00 × 1.23				1.2	
9.	"	Köök	4.65 × 2.93 - 1.17 × 1.40 - 1.09 × 0.42 - 1.29 × 0.81 - (0.27 + 0.81 + 0.28) × 0.04				10.4	
10.	+	Trepikoda	1.08 × 1.09				1.2	
Esimene korrus:					68.1		94.4	
<u>Teine korrus:</u>							80.8	
11.	20	Trepikoda	3.23 × 2.70 - 1.25 × 1.17 - 0.48 × 0.13				7.2	
12.	"	Elutuba	4.26 × 3.33 + 2.59 × 0.31	15.0	✓		15.0	
13.	"	Panipaik	1.25 × 1.04				1.3	
14.	"	Elutuba	4.46 × 2.97 + (2.63 + 2.61) : 2 × 3.10	21.4	✓		21.4	
15.	"	Elutuba	(2.35 + 2.31) : 2 × 3.08 + 2.09 × 1.37	10.0	✓		10.0	
16.	"	Uannituba	3.89 × 2.12 - 1.24 × 0.89 + 0.68 × 0.41				7.4	
17.	"	Käimla	1.19 × 0.85				1.0	
18.	"	Vaterruum	1.57 × 1.00 - (0.20 + 0.12) : 2 × 0.58				7.5	
19.	"	Elutuba	2.42 × 1.25 + 1.73 × 1.29	5.3	✓		5.3	
Katuskorrus:					51.7		70.1	
Hoone 1 kokku:					119.8		164.5	
<u>Hoone 2.</u>							26.6	
20.		Garaaž	6.00 × 4.51 - (3.14 × 0.50) ² : 2 - 0.16 × 0.50	26.6			26.6	
Hoone 2 kokku:					26.6		26.6	
Hoone 1.					119.8		164.5	
Hoone 2.					26.6		26.6	
Kokku:					146.4		191.1	
							177.5	

Plaani koostanud:
J. E. Peets / J. P. P. /

Kontrollitud:
J. F. Ounapuu /

Lisa 3 Majavalduse plaan

Tallinna linnas, Mereajoonis Meie-
väljal, Üllmsi tee 11./Merepuiestee 14.
asuva majavalduse plaan.

- Majavalduse koosseis:
1. ühekooseline katusekoosusega puidust elamu.
 2. ühekooseline betoonplokkkiiv-dest garaaži koone ühes puidust küüriga.

Majavalduse valdaja: Tallinna linn T.S.N.

Ärakiri õige

10. okt. 95.

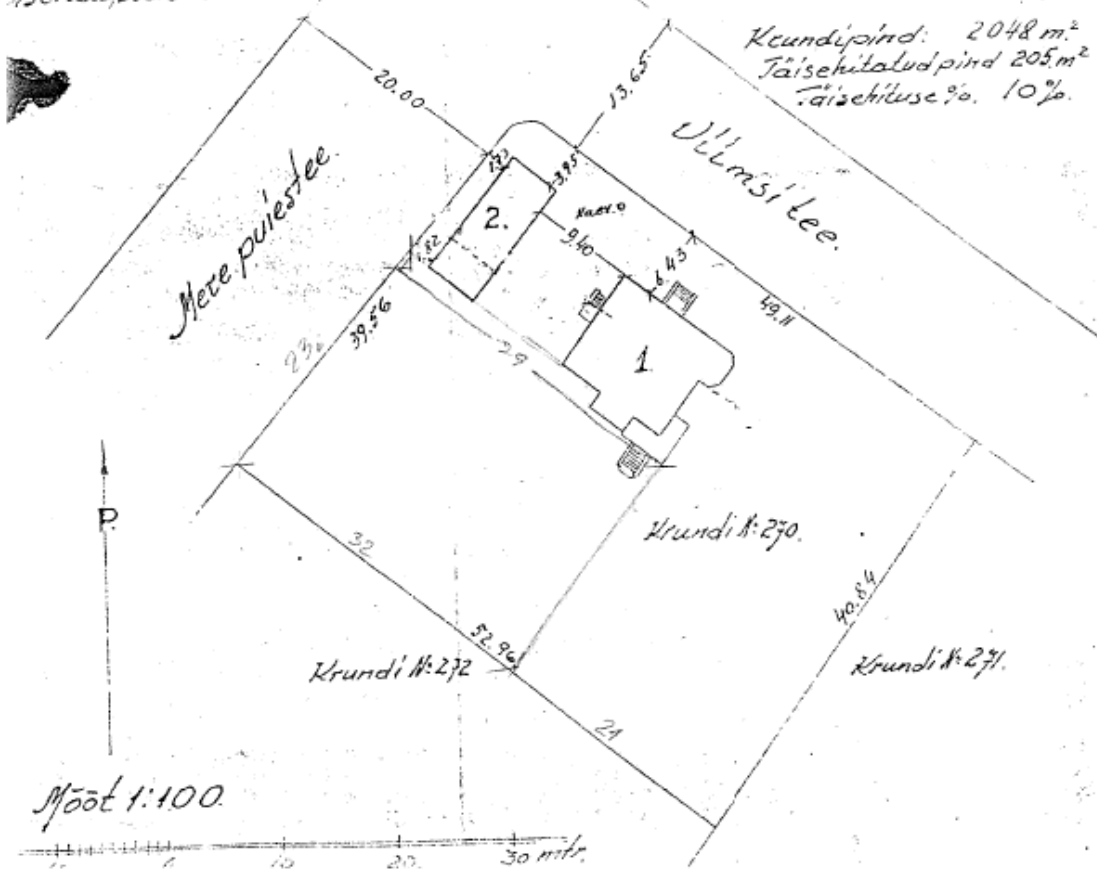


allkiri ja kuupäev

Nimetus	Täiseh. pind m ²	Hooneh. pind m ²	Hoone mahut	Märk. med.
1. Elukoone	142.	115.	829.	
2. Garaažiki	63.	61.	143.	
Kokku:	205.	176.	972.	



Asendiplaan



Nr. *3961*

**Tallinna-Haapsalu Rahukogu
Kinnistusjaoskonna**

AKT

*Mõisamaade vahetus, 14 2/10
a. maala kaudu, 1111000
mõisad - KAM, jamael*

Alustud *10. veebruar* 193 *0* a.
Lõpetud 193 a.

Ennõ MSV
Ennõ MSV
2240
a. nr. *12.457*

Nr. *3961*

WARUSTUSWALITSUSE
EHITUSE- JA KORTERIOSAKONNA
KAPTEN A. SMIRONIN.

31. a. jaanuaril 19 30 a.

N^o 260. —

TALLINN,
UUS TÄNAW № 10

№ 342 Sisetatund Kinnist.
isk. 17. 11. 1930 19 a

1.
M

Tallinna-Haapsalu Rahukogu Kinnistusjaoskonnale.

Esitades siinjuures kahte ära kirja vahetuslepingust, mille järele Eesti Wabariik, Kaitseministeeriumi näol, vahetas ja andis üle omast Harjumaal, kinnistu № 320 all asuwast Wiimsi mõisast Meriwälja aedlinnas eraldatud ühe ilma ehitusteta maatük i № 270 - 2048,49 ruutmeetri suuruses kõigi päraldistega ~~hänna~~ proua Erika R ä g o 'le täieks omanduseks, kaardi ja maksuameti tunnistuse, ning toetades alglepingu peale, mis on minu palwe juures tänasest päewast № 260 — palun ülalnimetatud maatükki eraldada kinnistu № 320 all Harjumaal asuwast Wiimsi mõisast ja kinnistada Erika R ä g o nimele, uue osa awamisega kinnistusjaoskonna registris, ning mulle kinnistusakt wälja anda.

Mus *A. Smironin*
Kapt en.

Eesti Wabariik, Kaitseministeeriumi näol ja Eesti kodanik proua Erika R ü g o on sõlminud järgmise wahetusepingu:

I. proua Erika R ü g o

wahetas ja andis üle seaduse nr. 68 (Rügi Teataja nr. 111/112—1925 a.) põhjal wõõrandamisele määratud Saku mõisast, Harjumaal, eraldatud oma ilma ehitusteta mõisa-
maatükid nr. 677, kinnistu nr. 2566 all, ~~suurus~~ 694,39 ruutsülda ehk 4071,49 ruutmeetrit, kõigi päraldistega, Eesti Wabariigile, Kaitseministeeriumi näol, täieks omanduseks ja awalda b seega oma nõusolekut ülalühendatud wahetusobjekti kinnistamiseks Eesti Wabariigi nimele ja liitniseks Eesti Wabariigi päralt olewa, Saku mõisast, Harjumaal, eraldatud kinniswara, nimetusega „Tallinna karnisoni laske-, laagri- ja õppewälis“, kinnistu nr. 2604, külge.

II. Käesolewas lepingus p. I. nimetatud maatükid osaliseks wastutasuks wahetas ja andis üle Eesti Wabariik, Kaitseministeeriumi näol, omast Harjumaal, kinnistu nr. 320 all asuwast Wiimsi mõisast, Meriwälja aedlinnas eraldatud ühe ilma ehitusteta maatüki nr. 270, maamõõtja Lilienthali poolt 1925 a. valmistatud ja Rügi kinniswarade maksuameti poolt 30. juulil 1927 a. õigeks tunnistatud plaani järele 2048,49 ruutmeetri suuruses, kõigi päraldistega, proua Erika R ü g o'

täieks omanduseks ja awaldab seega oma nõusolekut nimetatud maatükil eraldamiseks kinnistu nr. 320 all, Harjumaal asuwast Wiimsi mõisast ja kinnistamiseks wiimas e nimele.

III. proua Erika R ü g o'l

täieliseks wastutasuks saada päänud osade kohta sõlmitakse eraldased lepingud.

IV. Käesolewa lepingu wahetusobjektid on uutele omanikkudele üle antud ja seisawad kontrahentide waldawuses.

V. Wahetusel on mõlemad kinniswarad wabad igasugustest kohustustest ja koormatustest, wälja arwatud awalikõiguslised kohustused. Muid kitsendused ja koormatused, mis kantud mõisamaa ossa nr. 2566 ostulepingu põhjal 1914 aastast, on oma maksu

kaotanud. Maa-alad läbewad wahetamisele autele omanikkudele pärisomanduseks kõigi õiguste ja eesõigustega, mis pooltel nende kohta olid wõi seaduse järele olla wõiksid.

VI. Wiimsi mõisa maast tasu saaja võtab oma peale kohustuse kanda wastawa osa kuludest, mis aedlinna heakorra seltsi peakoosolekute otsuste põhjal Meriwälja aedlinna heakorra alalhoidmiseks kindlaks saawad määratud.

VII. Kaitseministeerium on õigustatud selle lepingu sõlmimiseks seadusega nr. 68—1925 a. (Riigi Teataja nr. 111/112—1925 a.).

VIII. Käesolew leping on waba kõigist awalikkudest riiklikkudest maksudest ja kinnistuslõwust seaduse nr. 68 (Riigi Teataja nr. 111/112—1925 a.) põhjal.

IX. Seaduse nr. 266 põhjal (Riigi Teataja nr. 46—1928 a.) esitab käesolewa lepingu kinnistamisele Kaitseministeeriumi wolinik härra kapten Artur Smironin, asukoht Tallinnas, Kaitseministeeriumis, keda kontrahendid wõitawad wastu wõtma ka kinnistusaktid. **Parandatud: "mõisamaatüki nr.", "suuruses" ja "maatüki!"**

A. Smironin,
kapten.

J. Ligea.

1930 aasta jaanuari kuu 31. päewal Kaitseministeeriumi kinniswarade lepingutel allkirjade tõestamise reg. nr. 124-

Mina, allkirjutaja, Kaitseministeeriumile sundwõrandatud kinniswarade lepingutel allkirjade tõestusametnik (Riigi Teataja nr. 46 — 1928 a., sead. nr. 266) kw. ametnik Johannes Uritam, kelle asukoht Tallinnas, Pagari tän. nr. 1, tõendan, et eelseiswa kinniswarade wahetislepingu on minule tõestamiseks esitanud ja oma kõnega alla kirjutanud minule isiklikult tuntud õigus- ja teguwõimsed Eesti kodanikud: 1) härra kapten Artur Smironin, asukoht Tallinnas, Kaitseministeeriumis, kes toimib Eesti Wabariigi nimel, Kaitseministeeriumi nool, minule algkirjas esitatud Kaitseministri ettekirjutuse põhjal **3. augustist** 1929 a. nr. 260 all, mis teda selle lepingu tegemiseks õigustab, ja 2) härra Johannes Ligea, ehukoht Tallinnas, Kalewi tän. nr. 7, kes toimib minule algkirjades esitatud: 1) wolikirja põhjal, mis wälja antud **Erika Rõgo ja tema mehe Karl Rõgo kui nõuandja**

_____ poolt Saku surwituskoha (aialinna) heakorra eest hoolitsemise seltsi juhatusel, edasiwõlitamise õigusega, ja tõestatud Tallinna notar J. Linnamägi poolt **23. webruaril** 1927 a. registri nr. 2603 all, mille wolikiri seltsi juhatus selle lepingu tegemiseks õigustab, ja 2) Saku surwituskoha heakorra eest hoolitsemise seltsi juhatus koosoleku protokollil põhjal **10. detsembrist** 1929 a. nr. 240, mille **p.3** otsustatud on aldnimetatud **Erika Rõgo**

_____ poolt seltsi juhatusele edasiwolitamise õigusega antud wolikirja põhjal wolitada Johannes Ligema't alla kirjutama seltsi juhatuse nimel käesolewat lepingut. Seaduse nr. 68 (Riigi Teataja nr. 111/112 — 1925 a.), seaduse nr. 266 (Riigi Teataja nr. 46 — 1928 a.) ja tempelmaksu seaduse (Riigi Teataja nr. 45 — 1928 a.) § 4 p. 6 põhjal on käesolew leping waba tempelmaksust, kinnistuslõiwust ja kõigist muudest kinnistamisega seotud awalikkodest riiklikkudest maksudest.

(Pisut)

Joh. Uritam,
lw. ametnik.

1930 aasta *jaanuari* kuu *31.* päewal Km. reg. nr. *124-*

Mina, allakirjutaja, Kaitseministeeriumile sundwõõrandatud kinniswarade lepingutel allkirjade täestusametnik (Riigi Teataja nr. 46 — 1928 a., sead. nr. 266) lw. ametnik Johannes Uritam, kelle asukoht Tallinnas, Pagari tän. nr. 1, teendan, et eelseisew ärakiri wastab sõnasõnalt algkirjale, mis minule on esitanud härra kapten Artur Smironin, asukoht Tallinnas, Kaitseministeeriumis. Käesolew ärakiri on tempelmaksust waba.

Lisa 5 Notariaalne müügi-ostuleping

