

Objekt: Ärihoone – Baar

Ehitusregistri kood: 105001473

Aadress: Karja 12 Haapsalu

Omanik: Hardinger OÜ

Ärihoone Karja 12 Haapsalu



MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Koostas: Hannes Puksmann

Wergoland Grupp OÜ

Tallinn 2016

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS	2
2. KASUTATUD DOKUMENDID JA ALLIKAD	3
3. LÜHIKE AJALOO LINE ÜLEVAADE JA KIRJELDUS	3
4. KIRJELDUS, SEISUKORD JA MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED	8
4.1. Hoone ümbruskond ja siseõu.....	8
4.2. Keldrid	9
4.3. Sokkel, välisseinad, tule müürid ja karniisid	11
4.4. Katuse kandekonstruktsioon ja -kate.....	14
4.5. Korstnad ja korstnapitsid	17
4.6. Siseviimistlus – seinad, laed ja põrandad.....	19
4.7. Küttekolded	21
4.8. Aknad, siseuksed ja välisuksed.....	22
5. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE KOOND	25
6. VÄÄRTUSLIKE DETAILIDE JA KONSTRUKTSIOONIDE LOEND JA PLAAN	27
7. FOTODE JA ILLUSTRATSIOONIDE NIMEKIRI.....	27
8. LISAD	28
8.1. Nopsi sein, väljavõte raamatust „Individaalelamute ehitamine“ Arvo Veski Tallinn 1969.....	28
8.2. Valge Projekt OÜ arh. Vallo Valge eskiislahendus Karja 12 Haapsalu kevad 2016	29
8.3. Väljavõte välisviimistluse värvikavandist.	30
8.4. Ekspikatsiooni joonised. Haapsalu linna, Võidu tän. nr12 asuva majavalalduse plaan.....	30

1. SISSEJUHATUS

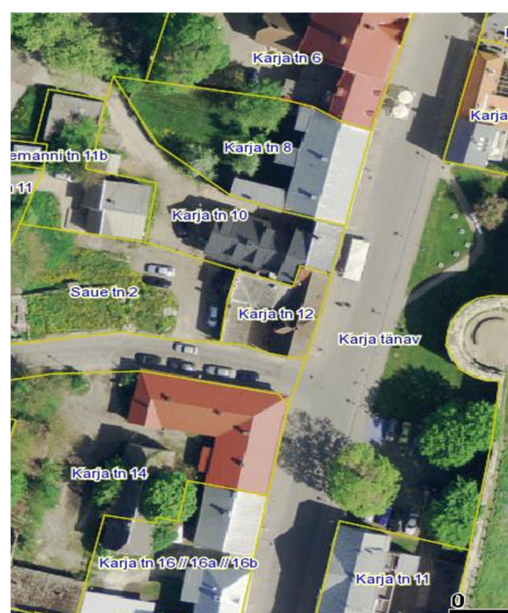
Ärihoone Karja 12 paikneb Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr 27013) linna ajaloolises südames, Karja tänava lääneküljel. Kinnitul pakinevad eri aegadel ehitatud hooned moodustavad ühtse U-kujulise hoonekompleksi ümber Saue tänava suunas avaneva siseõue. Kinnistu põhja- ja läänepiiril paiknevad tulemüürid on ühtlasi ka hoonete välisseinteks. Kompleksi suurima ärifunktsiooni kandva 1,5 kordse viilkatusega hoone pikifassaad paikneb Karja tänava joonel. Väiksemate 1 kordsete ühekaldelise katusega abihoonete ukсед avanevad sisehoovi. Hoonekompleksi peasissepääsuks on Karja ja Saue tn ristmiku suunas äralõigatud hoonenurgal paiknev peauks. Väike 257m² kinnistu on u.80% ulatuses täis ehitatud.

Käesoleva eritingimuste koostamise ajendiks on kinnistu omaniku soov muuta mõnevõrra hoone funktsiooni. Aastaid hoones tegusened halva kuulsusega õllebaari asemele kavandatakse kohvik-restorani avamist. Hoone katusekorrusele planeeritakse kolme külalistuba. Hoone ümberehituseks on Haapsalu Linnavalitsuse poolt väljastatud projekterimistingimused nr.20-15 16.dets.2015 korraldusele nr.671 ja arhitekt Vallo Valge poolt on koostatud eskiislahendus.

Kompleksi peahoone tehnilist seisundit võib hinnata rahuldavaks. Abihoonete osas võib täheldada probleeme tulemüüride, keldri silindervõlvide, katusekonstruktsiooni ja korstende osas.

Kinnistu hooneid on käsitletud 2014.a. Muinsuskaitseameti tellitud „Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala hoonete inventeerimine“ töö raames Kristo Kooskora poolt, mis on olnud käesoleva töö koostamisel suureks abiks.

Põhikaart ja ortofoto, väljavõte Maaameti kaardilt.



2. KASUTATUD DOKUMENDID JA ALLIKAD

Haapsalu Linnavalitsus

1. Haapsalu TK Võidu tn.nr.12 kondiitritsehhi kapitaalremondi tehniline tööprojekt. I köide. Ehituslik osa, tehnoloogiline, santehniline ja elektrotehniline osa. Tallinn veebruar 1973 (Haapsalu Linnavalitsuse arhiiv 16/K-2)
2. „Saue“ baari plaan. Karja 12, koostas Erich Teder 2003.a. (Haapsalu Linnavalitsuse arhiiv 17/U-3)
3. Interaktiivne linnakaartide kogu Haapsalu Linnavalitsuse kodulehelt www.haapsalu.ee „Haapsalu läbi sajandite“ <http://gis.haapsalu.eu/hapsal.html>

Minsuskaitseameti arhiiv

1. Vabariiklik Restaureerimisvalitsus. Haapsalu majavalduste Võidu 12, 14, 37 ja suvekohviku värvikavandid ja projekteerimise eritingimused. E. Sedman 1978 P-3625

Muud allikad

1. Muinsuskaitseamet. Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala hoonete inventeerimine. Kristo Kooskora Tallinn/Haapsalu 2014
2. Ekspikatsiooni joonised. Haapsalu linna, Võidu tän. nr12 asuva majavalduse plaan. Mõõtnud ja plaani valmistanud O. Paesüld dets. 1951 (Kinnistu valdaja isiklik arhiiv)

3. LÜHIKE AJALOOLINE ÜLEVAADE JA KIRJELDUS



Foto 1. Postkaart. Karja tänav, vaade Rootsiturult enne 1914

Varasem puumaja Karja 12 kinnistul

Haapsalu Karja tänav hoonestuses toimusid 19. sajandi keskpaiga ja 1940.a. vahel tormilised muutused. Saja aasta jooksul jõudis vahetuda mitu kihistut hoonestust. Praegune Karja tänava linnaruum kujunes välja 1940.a. aastaks ja vaadeldavat Karja tn.12 hoonet võib pidada tänava uusimaks ehitiseks¹.

¹ Muinsuskaitseamet. Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala hoonete inventeerimine. Kristo Kooskora Tallinn/Haapsalu 2014

Nõukogude ja taasiseseisvuse perioodil on Karja tänav kaotanud paar väikest puumaja linnuse müüri äärset. **Suuremad muudatused on toimunud tänavapildist - kadunud on õhuliinid ja inimesed.**



Foto 2. Karja tn. algus Rootsiturul. 1950.



Foto 3. Karja tn. algus esmaspäev 25.04.2016. 16.30

Karja tn. 12 kinnistu kujunemist tuleb vaadelda koos tänapäevaste kinnistutega Saue tn.2, Karja tn. 10 ja Karja tn. 8. Kinnistud nr.55 (hilisem nr.68, umbes tänapäevane Saue tn. 2) ja nr.6 (hilisem nr.7, umbes tänapäevased Karja tn. 8, 10 ja 12) ostis 19. saj. alguses Cristian Holmi². Varasemad ka puithoonestust näitavad linnakaardid³ (1795, 1798, 1800) tänapäevase Karja. tn 12 kinnistu alal hoonestust ei näita. 1846.a. aasta linnakaardile⁴ ilmub Karja tn. äärde puidust hoone, mis on samas mahus seal ka 1895.a. kaardil⁵. 1937.a. tänavavaatel (v.t foto 4) olevat puitmaja võiks pidada samaks enne 1846. aastat ehitatud hooneks. Segadust tekitab 1895.a kaardil⁶ kasutatud varasemate puitmaja tingmärkidena asemel kasutatud kivimaja tingmärk ja kinnistute registri märged 02.12.1864. „1879 kivist pood ja ait ning aed väärtusega 75 rbl“⁷. 1937.a. tänavavaate (foto 4) ilmselge puitmaja sunnib siiski eeltoodud kivimajale viitavates andmetes arvama viga.

1864.a. algas senise suure Holmide kinnistu osade kaupa müümisega tänapäevaste kinnistute kujunemine. 1864-1912 oli kinnistu (aastatel 1879-1911 Karja tn 13) lihunik G. Bergmanni ja tema pärijate valduses. 1912.a. omandas kinnistu kõrvalkinnistu Saue tn. 2 omanik lihunik Karl Jakobson, kelle pärijatele kuulus kinnistu kuni natsionaliseerimisen.⁸

² Rahvusarhiiv. Kinnistute register. <http://www.ra.ee/apps/kinnistud/>

³ Haapsalu Linnavalitsus. Kaardid. Haapsalu läbi sajandite. <http://gis.haapsalu.eu/hapsal.html>

⁴ Haapsalu Linnavalitsus. Kaardid. Haapsalu läbi sajandite. <http://gis.haapsalu.eu/hapsal.html>

⁵ Haapsalu Linnavalitsus. Kaardid. Haapsalu läbi sajandite. <http://gis.haapsalu.eu/hapsal.html>

⁶ Haapsalu Linnavalitsus. Kaardid. Haapsalu läbi sajandite. <http://gis.haapsalu.eu/hapsal.html>

⁷ Rahvusarhiiv. Kinnistute register. <http://www.ra.ee/apps/kinnistud/>

⁸ Rahvusarhiiv. Kinnistute register. <http://www.ra.ee/apps/kinnistud/>

Kinnistu hooneid on kogu oma eksisteerimise jooksul olnud kasutusel ärihoonetena. Juba 1864.a. müügitehingus⁹ märgitakse poe müümist. Sealtajast on kinnistul paiknenud liha- ja vorstikauplus. Kondiitritöökojaks ja kohvikuks sai hoone nõukogude perioodil. Taasiseseisuseaeg tõi kaasa mandumise õllesaaliks.

Ehituslike muutusti ja iseärasusi (vt fotod 4-12, skeem 1) ning linnaplaanide¹⁰ alusel võiks kinnistu hoonete arengulugu pakkuda järgnevals.

1. etapp Enne 1848.a. puidust ühekordne hoone Karja tn. ääres. Praegusest hoonest mõnevõrra kitsam kuid sama pikk. Lammutatud u. 1940.a.
2. etapp 20 saj. algus Tulemüür hoovi põhja ja lääneküljele. Põhjakülje ääres keldriga tellistest abihoone, lääneküljel ilma keldrita. Algses mahus säilinud läänekülje keskosa abihoone ja tulemüüride paekiviosa koos telliskorstnaga.
3. etapp 20. saj. algus. Tulemüür tänavaäärse puithoone põhja ja lääneküljel Karja tn 10 hoone ehitamise käigus. Toimunud 2 etapiga võrdlemisi üheaegselt. Mõlemal tulemüüril asetsevad korstnad on saanud ühesuguse pitsi. Klombitud kivi tulemüüril sunnib pigaldama abihoonete taguse müüri rajamise varasemaks.
4. etapp 1930-nendate algus. Põhjakülje keldriga abihoone ümberehitus. Hooneosa ehitatakse kõrgemaks. Tulemüür saab tellistest kõrgenduse. Võib uskuda ka keldri lae konstruktsiooni uuendamist.
5. etapp 1940.a. lammutatakse Karja tänava äärne puithoone ja asemele varasemast mõnevõrra laiem ja kõrgem tänapäevani säilinud kivihoone.
6. etapp 1970-nendate algus. Varasem vorsti- ja lihapood kohendatakse kohvikuks. Olulisematest ümberehitustest Karja tn äärse peahoone aluse keldri ja Karja tn. avanevate uste sulgemine.
7. etapp 1970-nendate lõpp 1980.-nendate algus. Lääneküljele abihoone mahu lisandumine. Siseviimistluse tahvelduse sissetoomine. Fassaadi akende jaotise muutus.

⁹ Rahvusarhiiv. Kinnistute register. <http://www.ra.ee/apps/kinnistud/>

¹⁰ Haapsalu Linnavalitsus. Kaardid. Haapsalu läbi sajandite. <http://gis.haapsalu.eu/hapsal.html>

Karja 12



Foto 4. Vaade Karja tn. 1937.a.

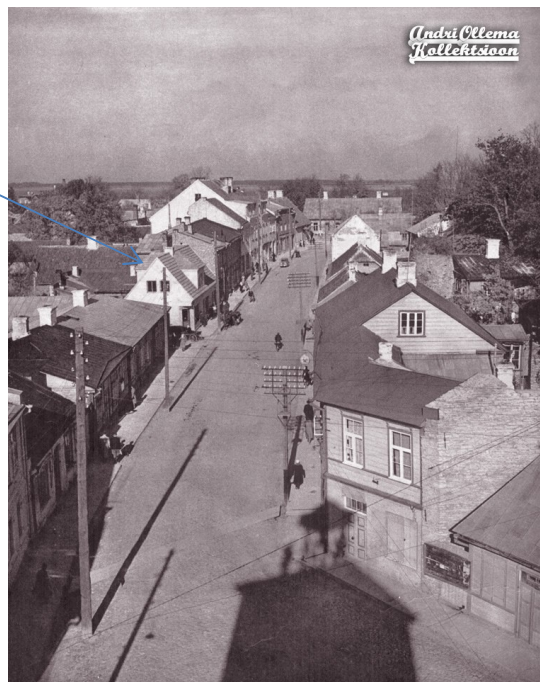


Foto 5. Vaade Karja tn 1944.a.



Foto 6. Karja 12 1949.a.



Foto 7. Karja 12 u.1980.a.



Foto 8. Varasema maja viilu jäljed tulemüüri



Foto 9. Varasem sarikate nišš abihoone tulemüüri

Kiri tulemüüri tasandusseigus „28.sep 1977 Andres, Ailar, Rain“

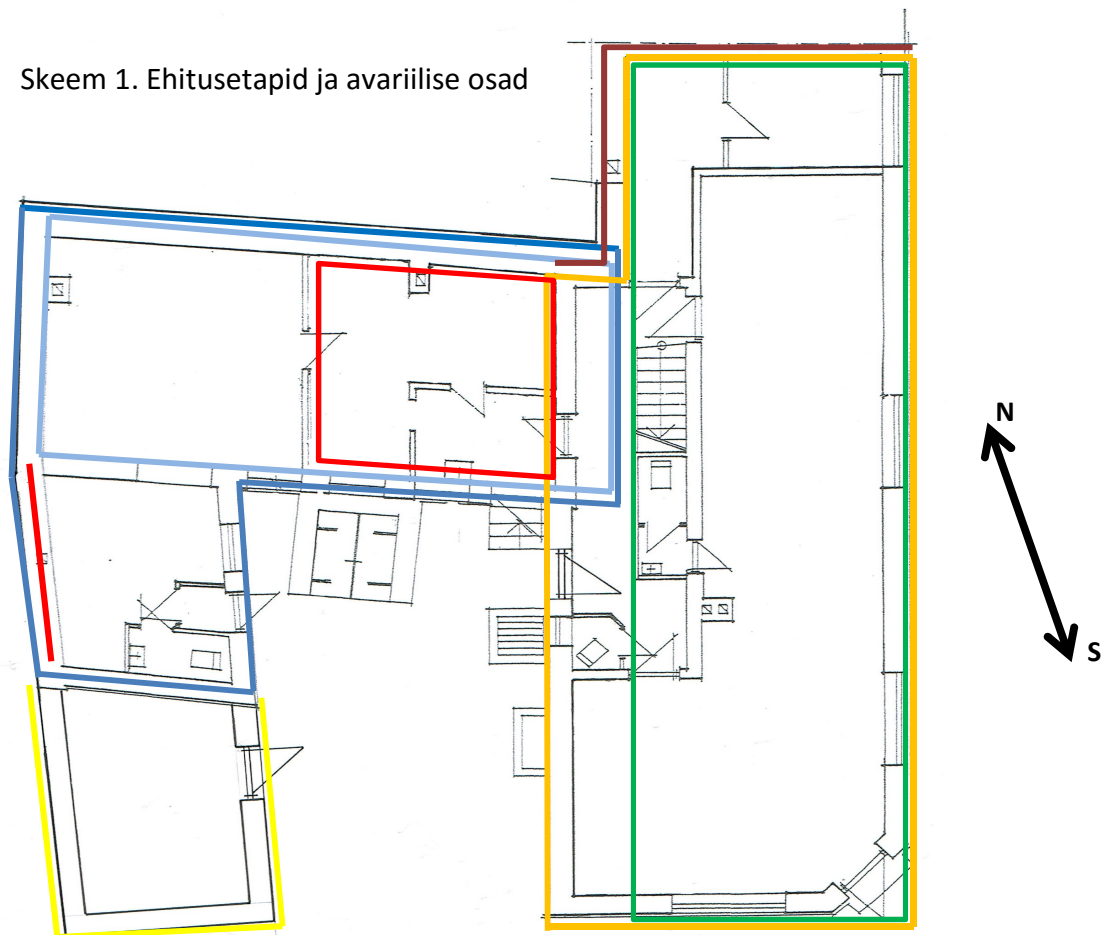


Foto 10. Kirja asukoht tulemüüri



Foto 11. Kiri tulemüüri tasanduskihil

Skeem 1. Ehitusetapid ja avariilise osad



- 1. etapp Enne 1848.a. ehitatud puitmaja, lammutatud u.1940.a.
- 2. etapp 20. saj alguse abihoone tulemüüri.
- 3. etapp 20. saj alguse tulemüür Karja 10 elamu ehitusega.
- 4. etapp 1930.-nendate abihoone ümberehitatud keldriga osas.
- 5. etapp u.1940.a. kivimaja ehitus.
- 7. etapp. 1970-1980-nendad abihoone juurdeehitus.
- Avariilised keldrivõlvivid ja nihkunud tulemüüri osa.

4. KIRJELDUS, SEISUKORD JA MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

4.1. Hoone ümbruskond ja siseõu

KIRJELDUS

Kinnistu paikneb Karja ja Saue tänava nurgal. Krundi piiridel vastu Karja 10 ja Saue 2 kinnistuid asuvad tulemüürid. Peahoone fassaad Karja tn joonel. Saue tänavale avanev siseõu on 100% ulatuses kaetud 30*30cm betoonplaatidega. Siseõuele pääsu takistavat piirdeaeda ei ole.

SEISUKORD

Naaberkiinnistul Saue 2 paikneb lammutatud hoone vundamendi vare. Hooldamata kinnistut kasutatakse parkimiseks. Karja 10 hooned on renoveeritud. Siseõue betoonplaadid rahuldavas seisus. Plaadid paigaldatud kaldega Saue tn. suunas. Võib eeldada, et betoonplaatide all on asfaltbetooni kiht (serv nähtav keldritrepilt). Hoovipoolsetele vihmaveetorudele eraldi äravoolusüsteeme rajatud ei ole. Vesi valgub Saue tänava suunas. Ajaloolistelt fotodelt (fotod 6;7) võib järeldada, et Karja tn. poolel pole vihmaveesüsteeme kunagi rajatud. Räästast tilkuv vesi pritsib seinale ja seda soodustab ka vähene tänavakivi kalle hoonest eemale.

UURIMIS- JA PROJEKTEERIMISVAJADUS

- Uurida täiendavalt hoovis paiknevate tehnikommunikatsiooni kaevude seisukorda ja nende uuendamise vajadust.

ERITINGIMUSED

4.1.1. Jätkata heaperemeheliku hooldusega.

4.1.2. Projekteerida vihmavee äravoolurennid s.h. uued rennid Karja tänavale.



Foto 12. Vaade sisehoovile



Foto 13. Vaade kinnistu Saue 2 poolt, taamal Karja 10 hoovimaja

4.2. Keldrid

KIRJELDUS

Ligipääsetav kelder asub ainult põhjaküljel asuva hoonemahu all. Ajalooliselt on kelder olnud ka peahoone lõunaosa all. Aluse sellele väitele annavad 1951.a. eksplikatsioonijoonis (vt. lisa 8.4) ja keldriakna valgusšahti kontuur tänavasillutises. 1970-nendate alguseks on kelder suletud. Keldri sulgemise põhjust ei õnnestunud tuvastada. Hoone omanikul ei ole praktilist vajadust selle keldri avamiseks ja edaspidises ma seda ei käsitle. Olemasolev kelder moodustub kahest omavahel uksega ühendatud ruumist põhjakülje abihoone all. Sissepääs keldrisse toimub siseõuele avaneva luugiga suletava trepi kaudu. Keldri seinad on laotud paekivist. Mõlema ruumi lagi moodustub põletatud tellistest I-taladele toetuvatest kolmest silindervõlvist.

SEISUKORD

Keldrite põrandad on kaetud paksu prahikihiga. Eeldatava betoonpõranda seisukorra hindamine ei ole enne mahukaid koristustöid võimalik. Seinte kandevõimet võib hinnata rahuldavaks. Viimistluskihil tugevad niiskuse ja soola kahjustused. Silindervõlve toetavad I-talad on tugevalt korrodeerunud. Idapoolse ruum (vt skeem 1) lage toetavad I-talad on sissepääsu poolisel seinal purunenud ja võlvide otsad u.20cm allapoole vajunud. Peale vajumist on I-talad toetatud poorbetoonplokkidest ja silikaattellisest laotud postidega. Postidest üks on laotud ukseavasse. Avarii otsene põhjus on asjaolus, et üks I-taladest on toetunud tänaseks täielikult mädanenud puidust uksele ja teise I-tala toepunkti kõrvale on rajatud ventilatsiooniva. Puituksest on säilinud kõdunenud ülemise lengi osa ja müüritises lengi asukohta markeerivad niššid. **Idapoolse keldriruumi lage tuleb lugeda avariihohtlikuks ja konstruktsioon lammutada.** Keldritrepp sisehoovist on vaatamata korduvate remondikihtide olemasolule väga halvas seisus. Idapoolses keldriruumis olev I-talal ei oma konstruktiivset iseloomu ja võib demonteerida. Ilmselt omanud tehnoloogilist funktsiooni lihakeldri ajastust.

UURIMIS- JA PROJEKTEERIMISVAJADUS

- Hinnata läänepoolse keldriruumi I-talade kandevõimet ja pakkuda lahendus kandevõime taastamiseks ja korrodeerumise peatamiseks

ERITINGIMUSED

4.2.1. Säilitada läänepoolse keldriruumi silindervõlvilagi, taastada I-talade kandevõime ja peatada edasine korrodeerumine.

4.2.2. Idapoolse keldriruumi silindervõlvilagi lammutada. Laekonstruktsiooni asendamine tänapäevase lahendusega lubatud.

4.2.3. Viimistlustöödel kasutada traditsioonilisi materjale ja ehitusvõtteid.



Foto 14. Tugipost varisenud I-talale



Foto 15. Varisenud võlvlagi 1



Foto 16. Varisenud võlvlagi 2



Foto 17. Keldritrepp



Foto 18. Keldri vaheuks



Foto 19. Silindervõlvlagi



Foto 20. Keldri seinad



Foto 21. Tehnoloogiline I-tala keldris

4.3. Sokkel, välisseinad, tulemüürid ja karniisid

KIRJELDUS

Kompleksi kõik hooned on krohvitud ja värvitud kollaseks, karniisid valgeks. Peahoonel sokli osa ei eristu. Vundamendid paekivist, peahoone sein tsementmördist valmistatud tellistest nopsaseina süsteemis, ajaloolised abihooned põletatud savitellistest ja nõuk. aegne juurdeehitus silikaattellistest. Fassaadi minimalistliku dekoori moodustab ainult räästakarniis. Fassaadil kaks ajaloolist ust nõuk. perioodil suletud. Praegune värvilahendus alates 1980-ndate algusest 1978.a. värvikavandi alusel. Ajaloolistelt fotodelt hoone hele, karniisi toon ei eristu, aknad ja ukсед tumedad. Alumise roosakas-beeži alküüdvärvikihti juures võib oletada olulist värvimuutust. Tulemüürid laotud paekivist, nõuk aegne osa silikaattellisest. Põhja ja lääneküljel osaliselt on tulemüürile peale laotud põletatud tellistest kõrgendus. Tulemüüri lääne poolne osa kaetud viimistluskihita krohviga, põhjakülg viimistlemata paekivi ladu.

SEISUKORD

Seinte seisukord hea. Krohv eraldumist ei tähelda. Värv koorub uukidelt ja karniisil. Osaliselt koorunud värvikihtide ülevärvimise ja viimase värvikihi all oleval osalise pahtelduskihi tulemusel jätab fassaadi äärmiselt ebaühtlane lapp lapi peal mulje (foto 31). Läänepoolse tulemüüri seisukord halb. Krohv suures ulatuses eraldunud, keskmises osas on tulemüür nihkunud. Vertikaalsed praod piki ja ristiseinte liitumistel. Põletatud tellistest tulemüüri osas tugev telliste murenemine. Tulemüüri katteplekkide seisukord halb.

UURIMIS- JA PROJEKTEERIMISVAJADUS

- Täpsustada läänekülje nihkunud tulemüüri püsivus.
- Määrata sobiv saneerimissüsteem fassaadi krohvimiseks – värvimiseks.

ERITINGIMUSED

4.3.1. Stabiliseerida läänekülje tulemüür. Otstarbe korral lubatud rekonstrueerida. Katta lubikrohviga.

4.3.2. Murenenud tellisest tulemüüri osad puhastada lahtistest tükkidest ja katta lubikrohviga.

4.3.3. Taastada tulemüüride katteplekid.

4.3.4. Karja ja Saue tn. poolsel küljel räästajoone ja karniiside muutmine ei ole lubatud. Vajadusel võib taastada ajaloolised ukсед.

4.3.5. Karja tn ehitusjoone ja proportsioonide säilitamise vajadusest peahoone lisaosajustamine ei ole lubatud.

4.3.6. Siseõue lisamahu ehitamine eskiisis näidatud ulatuses lubatud.

4.3.7. Värvilahendus Haapsalu vanalinna sobivates toonides.

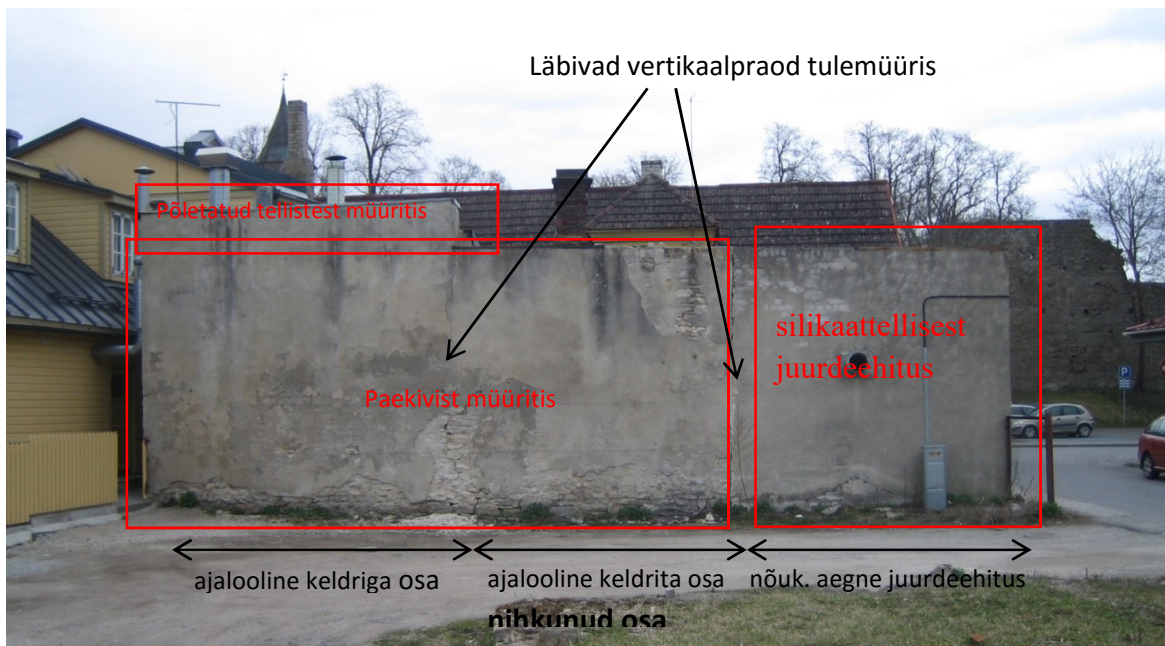


Foto - skeem 22. Läänepoolne tulemüür



Foto 23. Pragu tulemüüri ristseinas



Foto 24. Tellistest pealeladu tulemüüri



Foto 25. Räästakarniis



Foto 26. Hoovipoolne uuk



Foto 27. Peahoone seina sondaaž



Foto 28. Caparol 3D värvikaart fassaadi koorunud värvil



Foto 29. Fassaadi liitumine Karja 10-ga



Foto. 30 Caparol 3D värvikaart fassaadi värvisondaažil



Foto 31. Lipp lipi peal fassaad



Foto 32. Caparol 3D värvikaart karniisil

4.4. Katuse kandekonstruktsioon ja -kate

KIRJELDUS

Peahoonel savipunaseks värvitud tsementkiviga kaetud viilkatus kelpkatusega uukidega. Abihoonete algselt valtsplekkkattega ühekaldelised katused kaetud eterniidiga. Katuseuukide külgeinad toetuvad puidust laetalade vahele valatud monoliitbetoonist taladele. Peahoonel kitsas kivikarniisil räästas. Põhjakülje abihoonel räästas Haapsalule iseloomuliku profileeritud sarikaotsaga. Läänekülge vanem abihoone on saanud uue katusekonstruktsiooni ja räästa koos 1980.-nendate juurdeehitusega. Otsaviiludel räästast ei moodustu. Peahoone katuseharja on renoveeritud eterniidist harjaelementidega. Puudub vihmaveesüsteem Karja tn. poolse küljes (ei ole seal kunagi olnud).

SEISUKORD

Katusekatted (tsementkivi, eterniit, neelu ja liiteplekid) amortiseerunud ja vajavad uuendamist. Peahoone kandekonstruktsiooni seisukord rahuldav. Abihoonete sarikatel esineb mädanikukahjustusi. Osaliselt on abihoonete katusekonstruktsiooni uuendatud. Vihmaveesüsteem siseõues amortiseerunud.

UURIMIS- JA PROJEKTEERIMISVAJADUS

- Kandekonstruktsioonide kandevõime uugi lisamisel.

ERITINGIMUSED

4.4.1. Peahoone harja ja räästa joone muutmine ei ole lubatud.

4.4.2. Säilitada peahoone räästa ja viilu lahendused.

4.4.3. Karja tn. poolsele küljele lubatud lisada olemasolevaga analoogne uuk.

4.4.4. Asendada amortiseerunud katusekate – peahoonel punane kivikatus, abihoonetel valtsplekk või kivikatus.

4.4.5. Taastada vihmaveesüsteemid, lisada uus vihmaveesüsteem Karja tn. poolsele küljele.



Foto 33. Uugi seinu kandev betoontala



Foto 34. Katusekonstruktsioon 1



Foto 35. Katusekonstruktsioon 2



Foto 36. Katusekonstruktsioon 3



Foto 37. Abihoone katusekonstruktsioon



Foto 38. Juurdehituse katusekonstruktsioon



Foto 39. Põhjakülje abihoone sarikas 1



Foto 40. Põhjakülje abihoone sarikas 2



Foto 41. Vihmaveerenn



Foto 42. Katusekivi sõlm otsaviilul



Foto 43. Caparol 3D värvikaart katusekivil



Foto 44. Lagunenud katusekivid neelul



Foto 45. Neel tulemüüri ääres



Foto 46. Abihoone neel



Foto 47. Pööningu valgusaken



Foto 48. Uugi liide katusekiviga

4.5. Korstnad ja korstnapitsid

KIRJELDUS

Hoonekompleksi on neli eriilmelist korsten:

1. Läänekülje abihoonel tagakülje tulemüüri asuv rikaliku pitsiga põletatud tellistest korsten.
2. Põhjakülje abihooone lihtne silikaatkivi korsten.
3. Peahoone harjal lihtne silikaatkivi korsten.
4. Põhjaküljel Karja tn. 10 eraldaval tulemüüri paealusel silikaatkividest korste. Kuulub

Karja tn. 10 kinnistu juurde, kuid Karja 12 pööningule avaneb kasutusest välja jäätud lõõr.

Katustest on veel kolm ajutise ilmega ventilatsiooniläbiviiku. Põhjakülje abihoonel on paiknenud ajalooliselt veel üks tänaseks lammutatud silikaattellistest korsten.

SEISUKORD

Korsten nr.1 Vanim säilinud korstendest, oletatavasti 20 saj algus. Küttekeha ei ole, kasutusel ventilatsioonilõõrina. Korstna seisukord halb kuid siiski taastatav. Olukorda kompitseerib korstna paiknemine nihkunud tulemüüri. Fotod 52;53

Korsten nr.2 Rajatud ajavahemikul 1937-1944. Küttekehasid ühendatud ei ole. Korsten täielikult amortiseerunud, taastamine ei ole võimalik. Koopiana asendamine ei ole vajalik. Fotod 10;54

Korsten nr.3 Hoone ehitusaegselt u. 1940.a. rajatud silikaattellistest krohvitud korstna tipp on uuendatud mõnevõrra madalama ja väiksema ristlõikega puhta vuugiga laotud silikaatkorstnaga järgides algset profiili. Korsten kasutusel. Seisukord rahuldav. Foto 51

Korsten nr.4 Karja tn. 10 kinnistu juurde kuuluv korsten. 20saj. alguses rajatud korstnaga nr. 1 sarnase pitsiga põletatud telliskorsten on asendatud paekivialusel oleva silikaattellistest korstnaga. Seisukord rahuldav. Ohtlikud lõõrid avatud Karja 12 pööningul. Fotod 10;49;50

UURIMIS- JA PROJEKTEERIMISVAJADUS

ERITINGIMUSED

4.5.1. Läänekülje tulemüüri paiknev korsten väärib taastamist. Kui tulemüüri stabiliseerimine ei osutu võimalikuks kaaluda võimalusi kasutada telliseid:

- Karja tn. 10 tulemüüri (korsten nr.4) oleva korstna taastamine (vajab kooskõlastust kinnistu omanikuga).
- Eksponeerida telliseid siseviimistluses.

4.5.2. Peahoone pööningul sulgeda lõõrid Karja tn. 10 tulemüüri olevasse korstnasse.

4.5.3. Taastada peahoone korstna algupärane maht (ristlõige) ja viimistlus (krohv).



Foto 49. Avanev lõõr pööningule 1



Foto 50. Avanev lõõr pööningule 2



Foto 51. Peahoone korsten



Foto 52. Läänepoolne korsten



Foto 53. Läänepoolne korsten seest



Foto 54. Põhjakülje korsten

4.6. Siseviimistlus – seinad, laed ja põrandad

KIRJELDUS

Siseviimistluses domineerivad I korrusel roovitusele paigaldatud värvitud puitkiudplaatidega (soome papp) kaetud pinnad. Tahvlite jätkud on kaetud liistudega. Sedasi on viimistletud nii seinad kui ka laed. Üksikute abiruumide seinad krohvitud ja värvitud. II korruse seinad tapetseeritud, lagi tahveldatud. Tahvelduse taga järgmine seisukord:

1. I korruse seinad. Värvitud krohvipind, tellissein
2. II korruse seinad. Tapeet, krohv, tellissein. Tapeet 1990-nendatest, krohvile kleebitud alumine ajaleht kuupäevaga 17.04.1994.
3. Vahelagi. Värvitud puitkiudplaat, põrandalaud, puittalad (vahel mustal laudisel liivtäide), tihe laudis, puitvõrgul lae lubikrohv, värv. Peegelvõlve ei tähelda.
4. I korruse põrand. Betoonpõrandad. Kaetud ker. plaadi või värvitud puitkiudplaadiga. II korrusele viib betoontrepp.

SEISUKORD

Viimistlus on amortiseerunud. Abiruumi põrand keldri lae varisemise tõttu tugevalt vajunud ja varisemisohtlik. Algpärase lihtsa krohvitud – värvitud viimistluse juures väärtuslike elementide avastamine ei ole tõenäoline.

UURIMIS- JA PROJEKTEERIMISVAJADUS

ERITINGIMUSED

4.6.1. Siseviimistlus sisekujundusprojekti alusel arvestades paiknemist Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal.



Foto 55. Abihoone siseviimistlus



Foto 56. Abihoone põrand



Foto 57. Peahoone põrand sondaaz



Fotod 58. Peahoone sisevaade



Fotod 59. Peahoone vahelagi sondaaz



Fotod 60. II korruse sisevaade



Fotod 61. II korruse tapet



Foto 62. Sisetrepp

4.7. Küttekolded

KIRJELDUS

Algupäraseid ahje säilinud ei ole. Hoone ainus ahi paikneb II korruse kahe eluruumi vaheseinas. Tegemist on nõuk. aegse lainelisest plekist kestas ahjuga. Ühendatud korstnaga läbi soojamüüri.

SEISUKORD

Ahi on amortiseerunud, ajaloolist väärtust ei oma.

UURIMIS- JA PROJEKTEERIMISVAJADUS

ERITINGIMUSED



Foto 63. Ahju tagakülg soojamüüriaga



Foto 64. Ahi

4.8. Aknad, siseuksed ja välisüksed

KIRJELDUS

Hoonete algsed aknad, välis- ja siseuksed ei ole säilinud.

Käesolevaks hetkeks hoonekompleksil olevad aknad on vaadeldavad kolme erineva tüübina.

1. Teise korruse aknad. Kaheraamsed sisse-välja avanevad pöördkremonsulusega puitaknad.
2. Abihoone. Paarisraamiga sissepoole avanevad puitaknad.
3. Peahoone esimene korrus. Kaheraamsed mitteavanevad puitaknad.

Välis- ja siseuksed on kõik erinevatest ajastutes, materjalidest ja profiilidest. Ajaloolist väärtust omavaid uksi ei ole.

SEISUKORD

Uste seisukord on erinev. Arvestades seda, et algupäraseid uksi säilinud ei ole, on otstarbekas uute stiiliühtsete sise- ja välisuste paigaldamine. Üksikute puidust tahveluste demonteerimise juures on soovitatav leida neile taaskasutusvõimalus teistel objektidel.

Peahoone I korrusel on oletatavasti veel 1981.a. (vt foto 6; 7) säilinud algupärased või vähemalt algupärase jaotisega aknad. Fotol 7 võib näha ebatüüpiliselt väljapoole kallutatuna avatud akent. 1978.a. eritingimustes¹¹ on ilmselgelt viidatud neile, kui ebasobivatele akendele ja nõutud nende asendamist sobilikuma lahendusega. Sealt on tekkinud praeguse jaotusega peahoone I korruse aknad. Miks on 50-nendatel (1949.a. fotol on algupärased aknad, kuid praeguste II korruse akende profiili järgi ei paku hilisemat kasutust) suhteliselt uued (ehitusaasta u.1940.a.) II korruse aknad vahetatud, ei õnnestunud selgitada. Abihoone nõukogude perioodi viimastesse kümnendatesse dateeritavad tüüpilised paarisraamsed aknad ei oma ajaloolist väärtust. Tasuks kaaluda algupärase fassaadi I korruse akende piirete taastamist.

UURIMIS- JA PROJEKTEERIMISVAJADUS

ERITINGIMUSED

4.8.1. Paigaldada uued puitaknad ja välisüksed 1951.a. eksplikatsioonijoonise (lisa 8.4.) ja 1949.a. foto (foto 6) alusel jälgides 1940-nendatele omast profiili.

4.8.2. Siseuste valik sisekujundusprojekti alusel arvestades paiknemist Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal.

¹¹ Vabariiklik Restaureerimisvalitsus. Haapsalu majavalduste Võidu 12, 14, 37 ja suvekohviku värvikavandid ja projekteerimise eritingimused. E. Sedman 1978 P-3625



Foto 65. Peauks

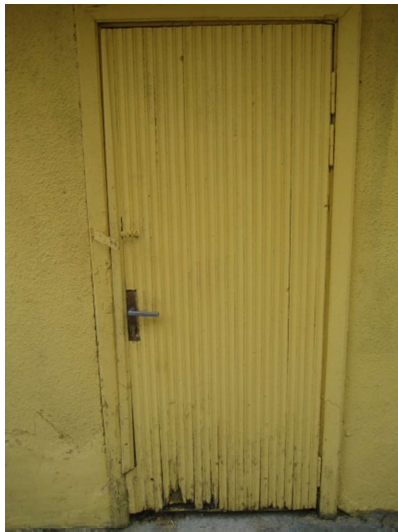


Foto 66. Abihoone uks 1

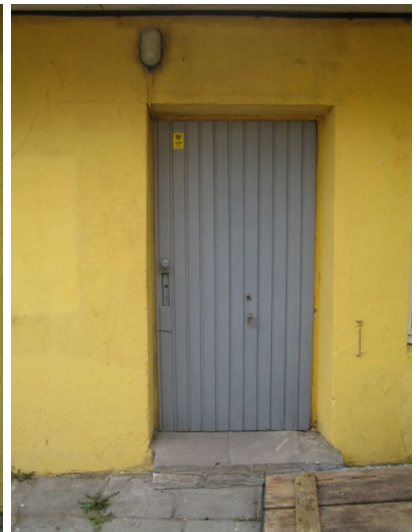


Foto 67. Abihoone uks 2



Foto 68. Abihoone uks 3



Foto 69. Peahoone tagauks



Foto 70. Näiteid siseustest 1



Foto 71. Näiteid siseustest 2



Foto 72. Näiteid siseustest 3

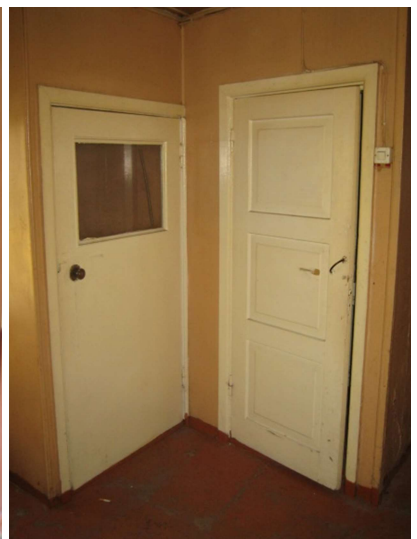


Foto 73. Näiteid siseustest 4



Foto 74. Aken tüüp 3



Foto 75. Aken tüüp 3 detail



Foto 76. Aken tüüp 3 seest



Foto 77. Aken tüüp 2



Foto 78. Aken tüüp 1 sisehoov



Foto 79. Aken tüüp 1 sisehoov seest



Foto 80. Aken tüüp 1 otsaviil



Foto 81. Aken tüüp 1 otsaviil seest



Foto 82. Aken tüüp 1 fassaad



Foto 83. Aken tüüp 1 fassaad seest

5. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE KOOND

4.1. Hoone ümbruskond ja siseõu

4.1.1. Jätkata heaperemeheliku hooldusega.

4.1.2. Projekteerida vihmavee äravoolurennid s.h. uued rennid Karja tänavale.

4.2. Keldrid

4.2.1. Säilitada läänepoolse keldriruumi silindervõlvlagi, taastada I-talade kandevõime ja peatada edasine korrodeerumine.

4.2.2. Idapoolse keldriruumi silindervõlvlagi lammutada. Laekonstruktsiooni asendamine tänapäevase lahendusega lubatud.

4.2.3. Viimistlustöödel kasutada traditsioonilisi materjale ja ehitusvõtteid.

4.3. Sokkel, välisseinad, tulemüürid ja karniisid

4.3.1. Stabiliseerida läänekülje tulemüür. Otstarbe korral lubatud rekonstrueerida. Katta lubikrohviga.

4.3.2. Murenenud tellisest tulemüüri osad puhastada lahtistest tükkidest ja katta lubikrohviga.

4.3.3. Taastada tulemüüride katteplekid.

4.3.4. Karja ja Saue tn. poolisel küljel räästajoone ja karniiside muutmine ei ole lubatud. Vajadusel võib taastada ajaloolised uksed.

4.3.5. Karja tn ehitusjoone ja proportsioonide säilitamise vajadusest peahoone lisasoojustamine ei ole lubatud.

4.3.6. Siseõue lisamahu ehitamine eskiisis näidatud ulatuses lubatud.

4.3.7. Värvilahendus Haapsalu vanalinna sobivates toonides.

4.4. Katuse kandekonstruktsioon ja -kate

4.4.1. Peahoone harja ja räästa joone muutmine ei ole lubatud.

4.4.2. Säilitada peahoone räästa ja viilu lahendused.

4.4.3. Karja tn. poolsele küljele lubatud lisada olemasolevaga analoogne uuk.

4.4.4. Asendada amortiseerunud katusekate – peahoonel punane kivikatus, abihoonetel valtsplekk või kivikatus.

4.4.5. Taastada vihmaveesüsteemid, lisada uus vihmaveesüsteem Karja tn. poolsele küljele.

4.5. Korstnad ja korstnapitsid

4.5.1. Läänekülje tulemüüri paiknev korsten väärib taastamist. Kui tulemüüri stabiliseerimine ei osutu võimalikuks kaaluda võimalusi kasutada telliseid:

- Karja tn. 10 tulemüüri (korsten nr.4) oleva korstna taastamine (vajab kooskõlastust kinnistu omanikuga).
- Eksponeerida telliseid siseviimistluses.

4.5.2. Peahoone pööningul sulgeda lõõrid Karja tn. 10 tulemüüri olevasse korstnasse.

4.5.3. Taastada peahoone korstna algupärane maht (ristlõige) ja viimistlus (krohv).

4.6. Siseviimistlus – seinad, laed ja põrandad

4.6.1. Siseviimistlus sisekujundusprojekti alusel arvestades paiknemist Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal.

4.7. Küttekolded

4.8. Aknad, siseuksed ja välisüksed

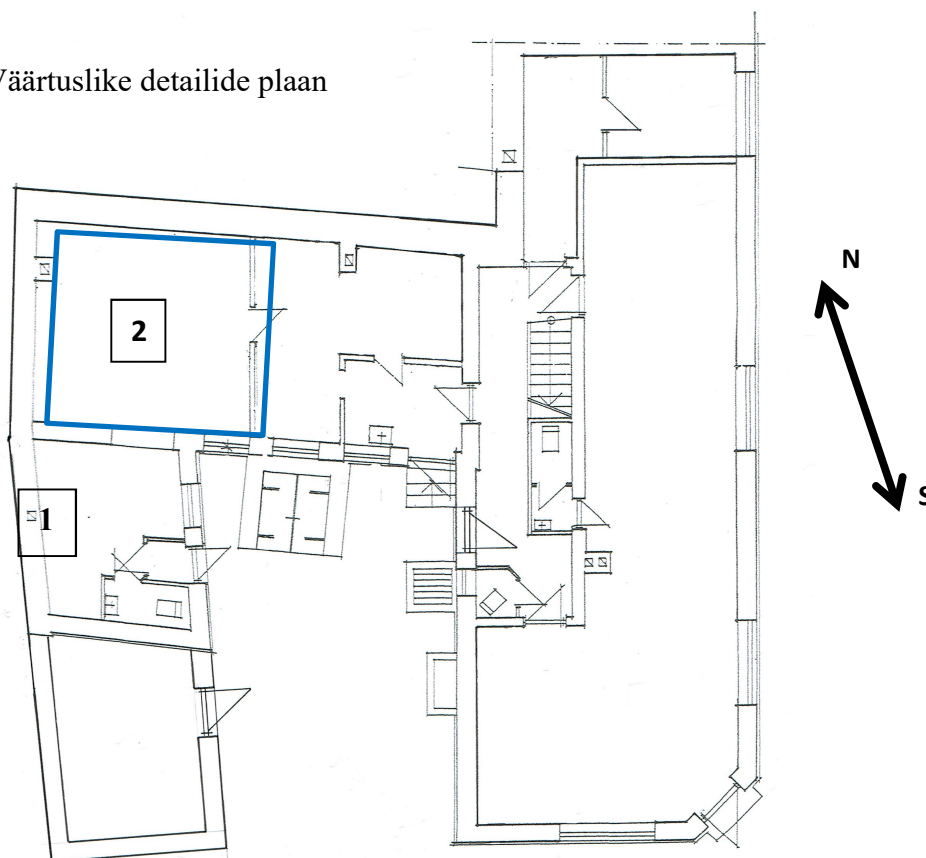
4.8.1. Paigaldada uued puitaknad ja välisüksed 1951.a. eksplikatsioonijoonise (lisa 8.4.) ja 1949.a. foto (foto 6) alusel jälgides 1940-nendatele omast profiili.

4.8.2. Siseuste valik sisekujundusprojekti alusel arvestades paiknemist Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal.

6. VÄÄRTUSLIKE DETAILIDE JA KONSTRUKTSIOONIDE LOEND JA PLAAN

Nr.	Nimetus	Asukoht	Manused
1	Telliskorsten	Läänekülje tulemüür	katteplekk
2	Silindervõlvlagi	Põhjakülje abihoone keldri läänepoolne ruum	-

Skeem 2. Väärtuslike detailide plaan



7. FOTODE JA ILLUSTRATSIOONIDE NIMEKIRI

Kaanefoto. Vallo Valge

Foto 1. Postkaart. Karja tänav, vaade tuletõrje suunas. Värviline. Enne 1914. , HM F 984 Ff,

Haapsalu ja Läänemaa Muuseumid SA, <httpmuis.eemuseaalview1012721>

Foto 2. Foto. Karja tn. algus Rootsiturul. 1950. Mustvalge., HM F 174116 Ff 2179, Haapsalu ja

Läänemaa Muuseumid SA, <httpmuis.eemuseaalview1006562>

Foto 3. H.Puksmann aprill 2016

Foto 4. Foto. Tänavapilt Haapsalus. Karja tänava vaade tuletõrjemaja tornist Rootsituru suunas

1937 K.Märskä EFA.7.0-48069 <httpwww.ra.eefotisindex.phptype=2&id=127215>

Foto 5. Foto. Karja tn 1944 FB Andri Ollema kogu. Haapsalu 1944. aastal. Foto autor Königsbergi fotograaf Heinrich Iffland, kes nimet' aastal andis välja pildiraamatu Estland - Land und Leute In 80 bildern einer Reise,

Foto 6. Foto. Vaade linnusest Karja tänavale. 1949.a., HM _ 258239 Ff 1748, Haapsalu ja Läänemaa Muuseumid SA, <http://muis.eemuseaalview1013269>

Foto 7. ImPostkaart. Haapsalu. Võidu tänav - linna peatänav. , HM F 2966 Ff, Haapsalu ja Läänemaa Muuseumid SA, <http://muis.eemuseaalview1004261> ageServlet

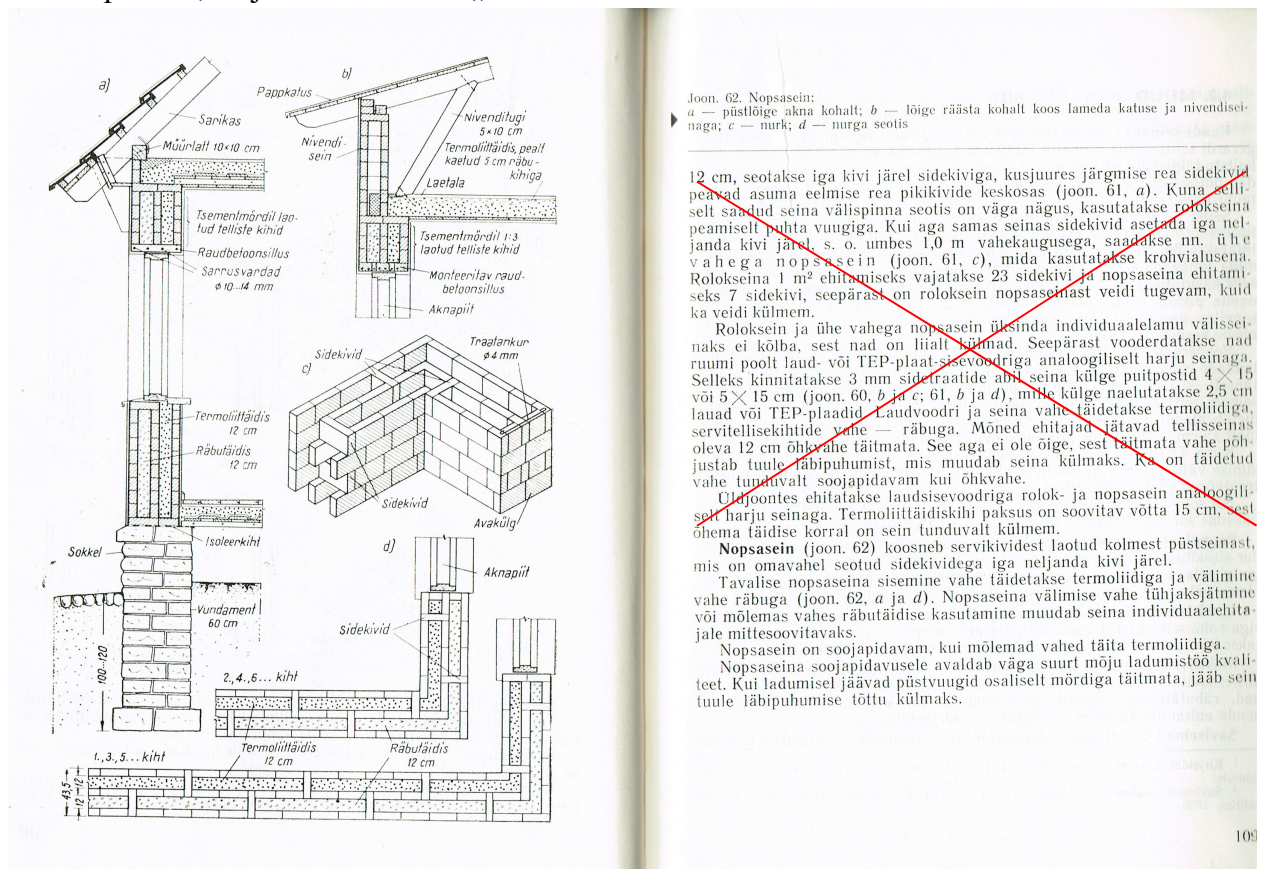
Fotod 8.-83. H. Puksmann aprill 2016

Skeem 1. H. Puksmann aprill 2016 Erich Teder alusele¹²

Skeem 2. H. Puksmann aprill 2016 Erich Teder alusele¹³

8. LISAD

8.1. Nopsasein, väljavõte raamatust „Individaalelamute ehitamine“ Arvo Veski Tallinn 1969.



¹² „Saue“ baari plaan. Karja 12, koostas Erich Teder 2003.a. (Haapsalu Linnavalitsuse arhiiv 17/U-3)

¹³ „Saue“ baari plaan. Karja 12, koostas Erich Teder 2003.a. (Haapsalu Linnavalitsuse arhiiv 17/U-3)

8.2. Valge Projekt OÜ arh. Vallo Valge eskiislahendus Karja 12 Haapsalu kevad 2016

vaade Karja tänavalt

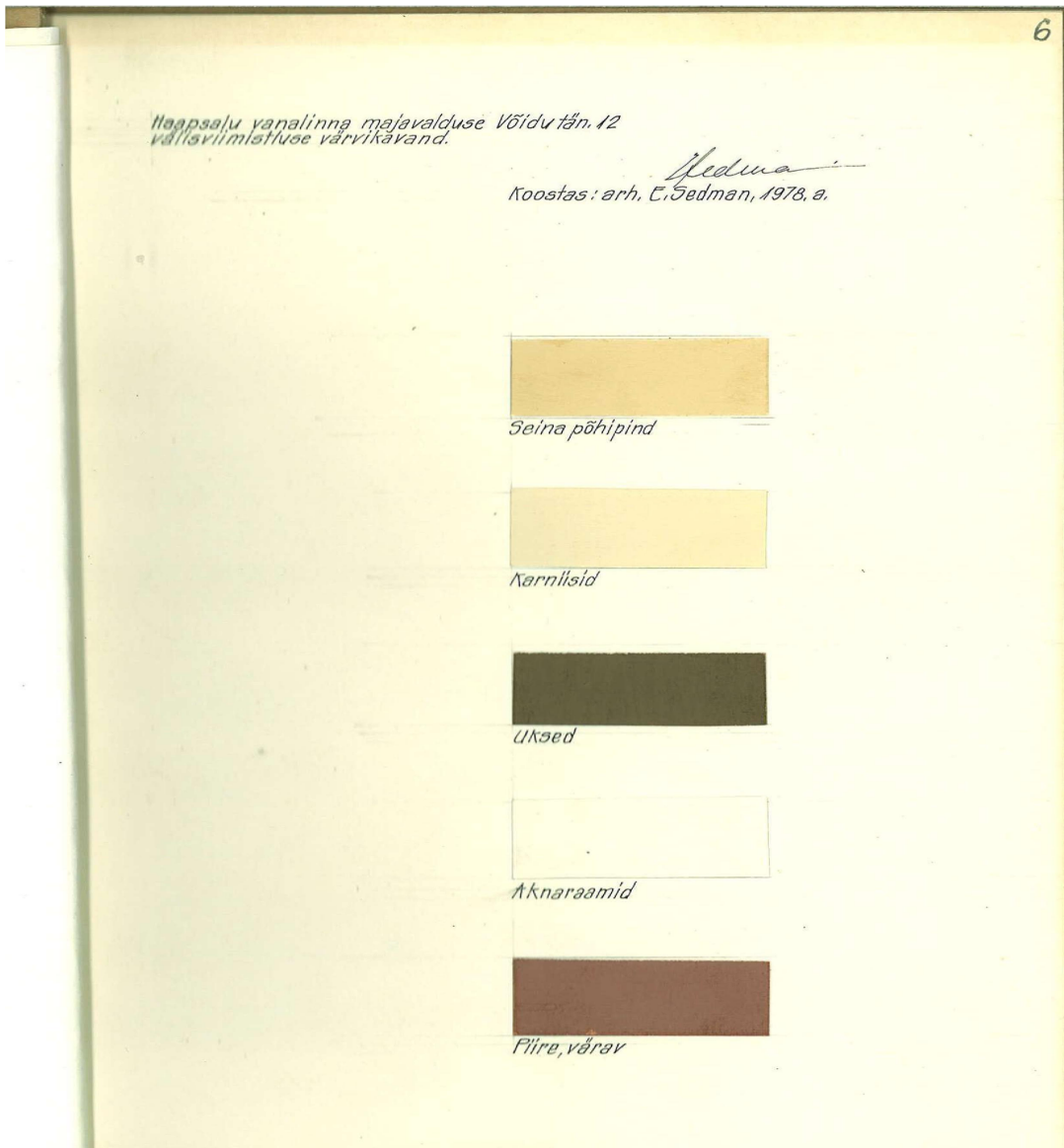


Vaade Saue tänavalt



8.3. Väljavõte välisviimistluse värvikavandist.

Vabariiklik Restaureerimisvalitsus. Haapsalu majavalduste Võidu 12, 14, 37 ja suvekohviku värvikavandid ja projekteerimise eritingimused. E. Sedman 1978 P-3625



8.4. Ekspikatsiooni joonised. Haapsalu linna, Võidu tän. nr12 asuva majavalduste plaan. Mõõtnud ja plaani valmistanud O. Paesüld dets. 1951

- Leht 1 Asendiplaan, keldriplaan
- Leht 2 põhikorruse plaan, katusekorruse plaan, lõige A-A, lõige B-B
- Leht 3 vaade Võidu (Karja) tänavalt, vaade Lembitu(Saue) tänavalt, ekspikatsioon