

ARHITEKTUUR

1. AJALOOLINE LÜHIÜLEVAADE

Kostivere mõisa mainitakse esmakordselt ajalooallikates 1379. aastal. Alates sellest on Kostivere mõisal olnud mitmeid erinevaid omanikke. 15.-16. sajandil oli mõis valdavalt Pirita kloostri omandiks. Pikemaajalisteks peremeesteks sai 18. sajandi keskpaiku Breverni suguvõsa, kelle valitsemisaega langes ka mõisasüdamiku väljaehitamine 18. sajandi viimasel veerandil. Peahoonega samaaegselt valmisid ka esiväljakut ümbritsevad majandushooned (tall-tõllakuur, teenijatemaja, ait), millele hiljem lisandusid veel mitu eemal paiknevat majandushoonet (küünid, kelder, viinavabrik, moonakamaja, sepikoda, karjakastell). Mõisa peahoone põles 1905. aasta rahutuste käigus. Viimase mõisniku – A. J. von Dehni – ajal peahoone taastati, kuid mitte päris endisel kujul. Varaklassitsistliku fassaadikujundusega hoone sai nüüd kõrge katuse asemel madala plekk-katuse, siseruum muutus oluliselt ruumijaotuse ja ilme poolest. Jõelähtme kihelkonna tuntud aadlisuguvõsade von Brevernite ning Stael von Holsteinide vapid ehivad endiselt peahoone uksepealist. 1920. aastatel muudeti Kostivere riigimõisaks ning 1941. aastal sovhoosiks (va Saksa okupatsiooni aeg), mille keskuseks mõisa peahoone oli kuni sovhoosi likvideerimiseni. Seejärel võttis maja haldamise üle Jõelähtme Vallavalitsus.

2. MUINSUSKAITSE NÕUDED

Käesoleva restaureerimise põhiprojekti koostamisel on lähtutud järgnevatest allikatest:

1. Muinsuskaitse seadus;
2. „Muinsuskaitse eritingimused Kostivere mõisa peahoone projekteerimiseks ja restaureerimiseks Kostivere kandi kogukonna kultuurikeskuseks“ Margit Pärtel, Ajaveski MTÜ 2012;
3. ”Muinsuskaitse eritingimused restaureerimis- ja ehitusprojekti koostamiseks” Maarja Ruut, Muinsuskaitseamet 2024.

PROJEKTI VASTAVUS MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTELE

| MET tingimused | Projekti vastavus |
|--|--|
| 1. Hoone eksterjäär (projekteerimisalas) | |
| 1.1. Säilitada ajaloolised puidust katusekonstruktsioonid. | Vastab. |
| 1.2. Hoone katusele ei ole lubatud rajada tehnoseadmeid (sh täiendavaid ventilatsioonikorstnaid ega päikesepaneele). | Vastab. |
| 1.3. Uukaknaid võib vajadusel kasutada ventilatsiooni tarbeks säilitades nende olemasoleva välisilme ja mõõtmed. Vajadusel on lubatud kummalegi katuseküljele ühe lisauugi kavandamine olemasolevate eeskujul (samade mõõtmete ja proportsioonidega) paigutades need hoone välisarhitektuuriga arvestavalt. | Vastab. Olemasolevaid uukaknaid selle projekti mahus ei muudeta. Edaspidi soovitav teha korrekture uukakende detailide käsitluses. vt selgitused joonised AR-6-02 ja AR-6-03. |
| 1.4. Säilitada korstnad, võimalusel kasutada neid ventilatsioonisüsteemi osana, täpsema lahenduse sobivuse üle saab otsustada projekteerimise käigus. | Vastab. |
| 1.5. Hoone tagafassaad ja veranda restaureerida ning viimistleda teiste fassaadide eeskujul tehes krohviparandused olemasolevaga sarnase lubikrohviga ja viimistleda lubivärviga, säilitada ja vajadusel osaliselt taastada kõik dekoorielemendid. | Vastab. |
| 1.6. Hoone põhimahu fassaadi välispidine soojustamine ei ole lubatud. | Vastab. |
| 1.7. Veranda välisseinad võib krohvida ka kuni 5 cm paksuse lubjapõhise soojustuskrohviga taastades proportsioonid (avatäidete, sokli ja räasta paiknemine seinapinna suhtes). Lubatud on ka soojustamine seestpoolt seinakonstruktsiooni tüübile sobiva materjaliga kui seintel ei ilmne väärtuslikke ajaloolisi viimistluskihte. Sisemise soojustamise ja seina viimistluskihtide eemaldamise korral tuleb teostada projekteerimise käigus seina viimistluskihtide uuring. | Vastab. Veranda seintel on mõisa-aegsed viimistluskihid alles, vahetult enne ehitust või ehituskäigus tuleb sondaaže laiendada. |
| 1.8. Võimalusel avada kõik veranda hiljem kinni müüritud aknaavad kavandades uued hoone arhitektuuriga sobivad, soovitavalt kaheraamsed puitaknad. | Vastab. Ette on nähtud avada kõik kinnimüüritud aknaavad. |
| 1.9. Veranda kinni müüritud ukseava taastamisel kavandada uus arhitektuurselt sobiv puidust raam-tahvel konstruktsioonis välisuks. | Vastab. |
| 1.10. Puidust avatäited viimistleda linaõlivärviga. | Vastab. |
| 1.11. Veranda kohale on lubatud taastada madala õhulise piirdega rõdu ajalooliste fotode eeskujul. | Vastab. |
| 1.12. Vajadusel on lubatud hoone aknaraamidesse või lengidesse paigaldada värsked õhuklappe või mikrotuulutusavasid. | Vastab. Praegu ei ole tuulutusavasid ette nähtud. |
| 1.13. Päikesepaneelide kavandamisel paigutada need soovitavalt hoonest kagusuunal asuva abihoone katusele. | Vastab. |

| | |
|--|--|
| 2. Hoone interjäär (soojustamine ja ventilatsioon) | |
| 2.1. Hoone pööningu põrand (lisa)soojustamine on lubatud, kuid tagada tuleb kõigi katuse konstruktsioonide säilimine ja räästa piirkonna tuulumine. | Vastab. |
| 2.2. Pööningule on lubatud paigaldada ventilatsiooniseadmed ning teise korruse ruumide ventileerimiseks vajalik torustik. Soovitame kavandada mitmest väiksemast seadmest koosneva süsteemi. | Vastab. Projekteeritud on kolm väiksemat seadet. |
| 2.3. Uue ventilatsioonisüsteemi kavandamisel kasutada võimalikult suures ulatuses olemasolevaid ventilatsioonišahte ja korstnalõõre, nišše, abiruume ja olemasolevate tehnosüsteemide läbiviike, vajadusel neid laiendades. | Vastab. |
| 2.4. Ventilatsiooniga seotud tehnoseadmeid (sh torustik ja ventilatsioonikambrid) mitte kavandada esindusruumidesse (saal, vestibüül jms) ning võimalusel ka teistesse esinduslikematesse võlvides lagedega ruumidesse ja piirduda seal vaid seinale või lakke paigaldatud sobiva kujundusega ventilatsiooniava restide/plafoonidega. Ruumides, kus on väärtuslik ajalooline seinaviimistlus, tuleb ventilatsioonirestid paigaldada asukohta, kus väärtuslikke seinaviimistluse elemente ei esine. | Vastab. |
| 2.5. Algsed ventilatsioonirestid säilitada ja eksponeerida. | Vastab. |
| 2.6. Läbiviike mitte rajada läbi võlvide, peegelvõlvide ega seinapiirkondade, kus on säilinud väärtuslikke seinaviimistluse elemente. | Vastab. |
| 2.7. Võlvagedega ruumides I korrusel kasutada maksimaalselt ära juba olemasolevaid ventilatsiooni tarbeks tehtud läbiviike. | Vastab. |
| 2.8. Vähemesinduslikesse ruumidesse, kuhu on vajalik tehnoseadmete või ventilatsioonišahide paigaldamine, teha seda võimalikult kompaktselt ning kavandada interjööriiga sobiv värvi- või varjestamisega lahendus. Üldjuhul ei tohi ventilatsioonitorud olla nähtaval, va sanitaarruumides, kus on vajadusel lubatud kasutada ka avatud torudega lahendusi. | Vastab. |
| 2.9. Mitte kahjustada tööde käigus võlve, maalinguid ja teisi tööpiirkonda jäävaid dekoratiivseid interjöörielemente ja väärtuslikke detaile. | Vastab. |
| 2.10. Ventilatsioonitöödega seotud siseviimistluse uuendamise- ja parandamistöödel lähtuda olemasolevast viimistlusest ja kasutatud materjalidest. | Vastab. |
| 3. Teise korruse läänetiiva ruumid ja veranda interjäär | |
| 3.1. Restaureerida kolm hoone teise korruse lõunatiivas asuvat käsitööruumi ja veranda, teostades projekteerimise käigus või hiljemalt enne tööde teostamist viimistluskihtide uuringud ja dokumenteerida varasemad viimistluskihid. | Täiendavad viimistluskihtide uuringud teostatakse vahetult enne tööde algust, osaliselt ka tööde käigus ja dokumenteeritakse restaureerimise aruandes (praegu ruumide pinnad |

| | |
|---|---|
| | ligipääsmatud). |
| 3.2. Lubatud on eemaldada ruumide vahelt hilisem aknaavaga kergvahesein. | Vahesein on ette nähtud eemaldada. |
| 3.3. Säilitada ja vajadusel restaureerida peegelvõlvlaed, parkett-põrandad, ajaloolised puidust siseuksed ja sisseehitatud kapid ning nende profileeritud piirdeliistud. | Vastab. |
| 3.4. Vajadusel kavandada ajastukohased uued puidust vaheuksed. | Vastab. Projekteeritud on neli uut ajastukohast siseust. |
| 3.5. Veranda põranda ja laekonstruktsiooni avamisel ehitustööde käigus olla tähelepanelik ja arvestada väärtuslike viimistluskihtide, nt plaatpõranda ilmnemise ja säilitamise vajadusega. | Vastab. Vt seletuskiri p 4 – arhitektuurne lahendus. |
| 3.6. Viimistluse uuendamisel kasutada traditsioonilisi ajastukohaseid ehitus- ja viimistlusmaterjale (lubikrohv, lubi- ja liimvärvid, puit, puitpindadel linaõlivärv, põrandatel kiviplaadid või puit jne). | Vastab. |

ÜLDISED TINGIMUSED

4.1. Ehitustööde ajal tuleb tagada muinsuskaitsealine järelevalve. Muinsuskaitsealist järelevalvet võib teostada pädev isik, kes esitab Muinsuskaitseametile kuue kuu jooksul pärast tööde lõppu muinsuskaitsealise järelevalve aruande (MuKS §55, §56 lg 1–24.2 Ehitus- ja restaureerimistöid võib teostada pädev ettevõtja ja enne tööde algust tuleb taotleda Muinsuskaitseametilt tööde tegemise luba (MuKS §52 lg 1).

4.2. Töödega seoses tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§31 lg 1, §60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

4.3. Tööde teostaja on kohustatud säilitama mälestisel ja selle lähiümbruses töid tehes avastatud rajatise, tarindi, hooneosa, viimistluskihi, arheoloogilise kultuurikihi või muu leiu või asjaolu, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamata Muinsuskaitseametit (MuKS §60).

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Teise korruse ruumid nr 36, 36a, 37, 37a, ja 38 on praegu ilmetud ja kohati tehniliselt halvas seisus, veranda siseruum (ruum nr 18) on samuti ilmetu, vahelagi toestatud puitpostiga. Teise korruse ruumide lagedel ja seintel on säilinud vana krohv, seinad on kaetud tapeediga, lagedel koorub lateksvärv.

Vana krohv on säilinud ka veranda siseruumis. Veranda seinad on kaetud lateksvärviga. Vanad värvikihid on uute all veel olemas, kuid väga raskesti väljapuhastatavad.

2012. aasta uuringute ajal (vt „Viimistlusuuringute aruanne. I ja II osa“ KAR-Grupp AS, 2012) on sondaazid tehtud suhteliselt väikese mahuga. Sondaazidest võib välja lugeda varasemaid värvitoone ja seda, et osades ruumides on mõisaaegne tapeet olnud, kuid maalinguid või tapeedikatkeid välja ei tulnud. Loodetavasti tuleb andmeid restaureerimise käigus juurde.

Ruumides nr 36, 37 ja 38 on säilinud peegelvõlvlaed, kahte mõisaaegset tualettruumi katab ühtne silindervõlv. Veranda (ruum nr 18) lagi ei ole säilinud, ruumil on hilisem laudlagi.

Siseustest on nimetatud teise korruse ruumides säilinud vaid üks ukseleht, piidad on kõik säilinud. Uste käepidemed ja lukuplaadid on hävinenud, säilinud on veel peithingi (vt uste spetsifikatsioon joonis AR-5-02). Ruumides on säilinud veel vanad seinakapid. Ahjusid ei ole säilinud.

Aknad ja aknalauad on restaureeritud 2013. aastal, tagafassaadi esimesel korrusel ka 2015. ja 2017. aastal (va veranda aknad), idapoolse otsafassaadi esimesel korrusel 2023. aastal.

Ruumis nr 36 on kitsastest laudadest hilisem põrand, samuti tualettruumides. Ruumis nr 37 on uus parkettpõrand pandud vanale põrandale. Ruumis nr 38 on osaliselt säilinud vana parkett, hilisema vaheseinaga eraldatud osas on uus parkett. Veranda põrand on kaetud hilisema kattega.

Hoone tagafassaad on halvas seisus. Soklil on krohv irdunud ja paemüüritise vuugid osaliselt tühjad. Seintel on paljudes kohtades vana krohv hävinud, kuid seinte kaitsmise huvides on enamuses kohtades aluskrohv tehtud. Tagafassaadil on samuti nagu otsafassaadidel kasutatud nõukogude ajal tumedat kõva pahtlit, kuid selle ulatuse saab kindlaks teha pärast fassaadide survepesu. Esimesel korrusel on osa silluseid valesti taastatud. Katusekarniis on restaureeritud 2012. aastal, kuid keskrisaliidi nurkades valesti. Katusekarniisi all olev vahekarniis on osaliselt hävinenud, parandamist vajavad liseenid ja aknaraamid.

Paekivist seintega veranda on kaotanud oma algse ilme – välisuks ja osa aknaid on kinni ehitatud ning rõdu veranda kohal hävinenud. Verandat katab plekk-katus. Veranda esifassaadil olevad hilisemad betoonsillused lagunevad, roostetanud sarrus paljandub.

4. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Arhitektuurses osas on antud lahendus, mis võimalikult väärtustab ajaloolist hoonet. Ajaloolised väärtuslikud detailid on ette nähtud maksimaalselt säilitada vt joonis AR-5-02.

Käsitletud osas on säilitatud mõisaaegne plaanilahendus.

Esimesel korrusel on verandale ette nähtud näituseruum, teise korruse ruumidesse nr 36, 37 ja 38 on mõeldud käsitööruumid.

Kaks tualettruumi hoone otsas (ruumid nr 36a ja 37a) jäävad eksponeeritavateks ruumideks, kuna need on oma ilme säilitanud kuni detailideni (va hilisemad ülevärvimised).

Säilitatakse kõik peegelvõlvlaed teisel korrusel.

Ajalooline siseuks ja uksepiidad koos piirdeliistudega tuleb säilitada ja restaureerida (vt joonis AR-5-02 uste spetsifikatsioon) Avasid ei muudeta. Puuduvad siseuksed on projekteeritud säilinud ukse järgi.

Verandale on projekteeritud uued aknad ajalooliste analoogide järgi.

Esimesel korrusel oleva veranda (ruum nr 18) põranda lahendus antakse pärast hilisema põranda lahti võtmist. Tuleb kindlaks teha, kas mõisaajast ei ole säilinud vana põrandat. Võimalik, et verandal oli tsementplaatidest põrand nagu vestibüülis. Teisel korrusel ruumis nr 36 tuleb uus laiadest laudadest põrand hilisema kitsastest laudadest põranda asemele, ruumis nr 37 saab põranda lahenduse anda pärast hilisema põranda lahti võtmist. Hilisem põrand pandud varasema peale. Praegu on ruum ligipääsmatu. Ruumis nr 38 tuleb restaureerida vana parkett. Kohtades, kus vana parkett on asendatud sobimatu uuega või on väga kahjustunud, tuleb panna uus parkett vana eeskujul. Põrandad vt põrandate spetsifikatsioon joonis AR-5-02.

Veranda laekonstruktsiooni avamisel ehitustööde käigus arvestada väärtuslike viimistluskihtide ja detailide ilmsikstulekuga.

Saali on ette nähtud praeguse sobimatu erinevate kõrgustega ruumiosade vahel oleva kaldpinna asemele dekoratiivne konsoolidega seiniosa, millesse on paigutatud ka ventilatsiooniretid (joonis AR-7-16).

Välisviimistlus vt välisviimistluse tabel.

5. SISEVIIMISTLUS

Mõeldud on võimalikult säilitada seinte ja lagede krohvipindu. Kõik krohviparandused on ette nähtud teha lubikrohviga.

Veranda seinte ja lagede puhul kasutatakse lubivärvi. Teise korruse ruumide lagede puhul kasutatakse lubivärve või lubiliimvärve. Seinte puhul on kasutatud tapeete (ruumid nr 37 ja 38) või lubiliimvärvi (trafaretmaalingud), tualettruumide osas lubivärvi. Puitdetailid värvida traditsioonilise naturaalse linaõlivärviga linaõlikrundil. Vanad õlivärvikihid tuleb säilitada uute värvikihtide all.

Siseviimistluse täpsem käsitus vt siseviimistluse spetsifikatsioon.

Restaureerimise käigus tuleb teostada ulatuslikumaid krohvi- ja värviuuringuid, et andmeid juurde saada. Vanade kihistuste säilitamisel uute värvikihtide all on soovitatav kasutada krunti (nt Silgrund, Akzo Nobel Baltics AS) ja vahekihina lubipahtlit (nt pahtel Ecoras või Ecoras Extrafine, Akzo Nobel Baltics AS). Võimalusel eksponeerida vana pinda.

6. TERVISEKAITSEABINÕUD

II korruse ruumides on ette nähtud soojustagastusega sundventilatsioon.

Esimesel korrusel on põhiliselt ette nähtud loomulik õhuvahetus. Kasutatud on olemasolevaid ventilatsioonilõõre. Sundventilatsioon on tualettruumides ja suuremas huvihariduse ruumis (ruum nr 33).

Ruumides on kasutatud naturaalseid hingavaid värve. Kasutatud on lubivärvi ja lubiliimvärvi.

7. HOOLDUSJUHEND

KATUS

1. Kontrollida vähemalt kaks korda aastas, kevadel peale lume sulamist ja sügisel enne suuremaid vihmahooge, katuse sadeveekindlust alt- ja pealtpoolt. Läbijooksukohtade avastamisel lekkekohad koheselt likvideerida.
2. Kontrollida vähemalt üks kord aastas, sügisel peale lehtede langemist, sadeveesüsteemi toimimist. Vajadusel puhastada rennid, korrastada sadeveesüsteem.

RÕDUPIIRDED

Igal aastal puitosad võõbata õhukese linaõlikihiga. Värvkatte kulumisel see taastada, kasutada traditsioonilisi naturaalseid linaõlivärve. Toon valida käesoleva restaureerimisega tehtu eeskujul.

VUNDAMENT

Kontrollida vähemalt üks kord aastas panduste, sillutiskivide ja vahetus läheduses oleva maapinna reljeefi, et ei tekiks veekogunemisi ega vee valgumist vastu hoonet või hoone suunas. Vajadusel korrigeerida maapinda või sillutisi nii, et oleks tagatud pinnavete takistamatu äravool hoonest eemale.

KORSTEN

Kontrollida ja uurida korstnate olukorda lähemalt iga 2-3 aasta tagant. Tüüpilised probleemid on katkine korstnapits, niiskuskahjustused ja külgnemine katusekonstruktsioonidega. Kontrollida ka regulaarselt korstnatele juurdepääsu ja turvavarustust. Korstnate ventilatsioonilõõre (praegu küttekehasid ei ole ühendatud) tuleb puhastada regulaarselt üks kord aastas.

AKNAD JA UKSED

Oluline on uste ja akende regulaarne hooldus. Iga viie aasta tagant puitosad võõbata õhukese linaõlikihiga. Õlitada regulaarselt ukse- ja aknahingi. Värvkatte kulumisel see taastada kasutades traditsioonilisi naturaalseid linaõlivärve. Toon valida käesoleva restaureerimisega tehtu eeskujul. Jälgida niiskuse kondenseerumist aknaklaasile, leida põhjused ja likvideerida need. Jälgida paigaldatud veepleki tihedust ja olukorda. Jälgida kiti korrasolekut.