



Muinsuskaitse eritingimused nr

EELNÕU

Muinsuskaitse eritingimuste andja:

Asutus: Muinsuskaitseamet
Ametniku nimi: Maarja Ruut
Väljastamise kuupäev: pp.kk.2025

Muinsuskaitse eritingimuste taotluse ja hõlmatava mälestise andmed:

Taotluse number: 1929
Taotluse esitamise kuupäev: 11.11.2025
Taotleja: Osaühing Arhitektuuribüroo Eek & Mutso
Mälestise reg-nr: 2988
Mälestise nimi: Viimsi mõisa peahoone, 19.-20. saj
Muinsuskaitse eritingimuste
taotlemise eesmärk: Veranda ümberehitamise ja laiendamise ehitusprojekt

Muinsuskaitse eritingimuste andmise alus ja lähtedokumendid:

1. muinsuskaitseadus (edaspidi: MuKS) § 50 lg 1 – 4;
2. Kultuurimälestiseks tunnistamine. Kultuuriministri 30.08.1996 a. määrus nr.10, (RTL 1997, 5, 27);
3. hoone ülevaatus 16.12.2024, mille teostas Muinsuskaitseameti Harjumaa nõunik Mirje Tammaru.

Muinsuskaitse eritingimuste sisu ja põhjendused:

Mälestise lühike ajalooline ülevaade¹

Esimesed teated Viimsi mõisast ajalooürikutes pärinevad 1471. aastast, mil selle majapidamine kuulus Pirita kloostrile. 1877. aastal müüdi mõisakompleks Peterburi õllevabrikandile. Mõisa peahoone praegune historitsistlik väliskujundus pärineb suures osas just sellest perioodist.

¹ Kultuurimälestiste register <https://register.muinas.ee/>

Alates 1919. aastast oli Viimsi riigimõis, pärast 1923. aastat omandas mõisa kindral Laidoner. Aastatel 1944–1994 oli hoone Nõukogude Liidu sideüksuse käsutuses. Hoone praegune valdaja on Eesti Sõjamuuseum ning hoones tegutseb Kindral Laidoneri Muuseum.

Hoone läänekülje lõunaosas paiknevat verandat on korduvalt ümberehitatud. 19. sajandil (vt Lisa 2, foto 1) paiknes selles asukohas sammastega avatud katusealune, 20. sajandi algupoole fotodel (vt lisa 2 fotod 2 ja 3) on samuti näha avatud katusealust, mille sammaste ees olid ilmselt kardinad ja puitbalustraadiga piire ning trepp. 20. sajandi teisel poolel ehitati varjualuse osa kinni nelja aknaga ühtse krohvitud seinapinnana (vt Lisa 2 foto 4) ning 2000. aastate algul muudeti see maast laeni ja väikese ruudujaotusega klaaspindadega puitverandaks, mille ette lisati madala õhulise metallpiirdega rõdu.

Olemasolev seisukord ning kavandatavad tegevused. Algupärased materjalid ja traditsioonilised töövõtted mälestise restaureerimisel ja ehitamisel (MuKS § 3). Põhjendused hea restaureerimistava rakendamiseks.

Mälestisel ehitustöid tehes on eesmärk säilitada maksimaalselt algupäraseid hooneosi, detaile ja tagada selle terviklikkuse ja varem loodud väärtuse taastamine. Lisatav uus peab toetama ajaloolist arhitektuurset tervikut.

Kavas on hoone läänekülje puitveranda ümberehitamine ja laiendamine olemasoleva rõdu arvelt.

Veranda ümberehitamine ja laiendamine – Hoone läänekülje lõunaosas paikneb hoone põhimahu välisseintest vähesel määral taanduv puitseina ja -pilastritega ning suurte klaasustega kinnine veranda, mida on erinevatel sajanditel korduvalt ümber ehitatud. Puitveranda ees on soklikõrguse põrandatasapinnaga ja õhulise metallpiirdega seinast eenduv rõdu, mis on ehitatud 2000. aastatel. Veranda võib ümber ehitada olemasolevas mahus, kuid lubatud on ka seda olemasoleva rõdu arvelt laiendada. Juurdeehituse katuse räästakõrgus peab arvestama olemasoleva katuseräästa kõrgusega ja harjakõrgus ei tohi ületada sama osa olemasolevat katuseharja kõrgust. Olemasoleva veranda asemele võib kavandada ajaloolise lahenduse eeskujul sammastega avatud varjualuse või hoonega arhitektuurselt sobiva, võimalikult õhulise, klaasitud/akendega veranda. Lahendus võib olla ka kaasaegse arhitektuuriga, kuid kasutada tuleb hoonega sobivaid ja mitteimiteerivaid kvaliteetseid ehitusmaterjale.

Verandamahu katusekatteks kavandada olemasoleva eeskujul käsitsi valtsitud tsingitud terasplekk soovitavalt traditsiooniliste proportsioonidega tahvlitena, alternatiivina on lubatud ka lahtilõikamata ehk nn petuvalts.

Kavandada toimiv sademeveesüsteem, kasutades olemasoleva lahenduse eeskujul tsingitud plekist ümara ristlõike ja valtsitud pöördekohtadega vihmaveetorusid ja räästapealseid sottrenne. Samuti tuleb vertikaalplaneerimisega tagada sademevee hoonest eemalejuhtimine.

Arheoloogia – Viimsi mõisa on esmakordselt ajalooürikutes mainitud 1471. aastal ning asustus on seal ilmselt olnud juba varem. On tõenäoline, et mõisa peahoone ümbruses ja mõisapargi territooriumil on säilinud varasema elutegevuse jäänuseid ja kultuurkihti. Seetõttu tuleb pinnase- ja kaevetöödel, sh vundamentide korrastamisel ja hoones sees olla tähelepanelik ning kui leitakse arheoloogilist kultuurkihti, sh müüride jäänuseid, teavitada sellest viivitamatult Muinsuskaitseametit ja arvestada uuringu vajadusega.

Lubikrohv – paekivi- ja tellishooneid on traditsiooniliselt viimistletud lubikrohviga. Traditsioonilistel krohvidel on omadus siduda liigset niiskust ja seega reguleerida hoones niiskuse tasakaalu.

Muinsuskaitse eritingimused:

1. Viimsi mõisa peahoone läänepoolse fassaadi veranda

- 1.1. Hoone läänekülje lõunaosas paikneva veranda võib ümber ehitada olemasolevas mahus, kuid lubatud on ka selle laiendamine olemasoleva rõdu arvelt. Olemasoleva veranda asemele võib kavandada ajaloolise lahenduse eeskujul sammastega avatud varjualuse või hoonega arhitektuurselt sobiva, võimalikult õhulise, klaasitud/akendega veranda. Lahendus võib olla ka kaasaegse arhitektuuriga, kuid kasutada tuleb hoonega sobivaid ja mitteimiteerivaid kvaliteetseid ehitusmaterjale.
- 1.2. Juurdeehituse katuseräästas peab lähtuma olemasolevast katuseräästast ja harjakõrgus ei tohi ületada sama osa olemasolevat katuseharja kõrgust.
- 1.3. Verandamahu katusekatteks kavandada olemasoleva eeskujul käsitsi valtsitud tsingitud terasplekk soovitavalt traditsiooniliste proportsioonidega tahvlitena, alternatiivina on lubatud ka lahtilõikamata ehk nn petuvalts.

- 1.4. Kavandada toimiv sademeveesüsteem, kasutades olemasoleva lahenduse eeskujul tsingitud plekist ümara ristlõike ja valtsitud pöördekohtadega vihmaveetorusid ja räästapealseid sottrenne. Samuti tuleb vertikaalplaneerimisega tagada sademevee hoonest eemalejuhtimine.
- 1.5. Siseviimistluses kasutada ajaloolisse hoonesse sobivaid traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale (puit, krohv, lubi- ja liimvärvid, tapeet, puitpindadel linaõlivärvid jne).

2. Üldised tingimused

- 2.1. Ehitusprojekt tuleb esitada põhiprojekti staadiumis (MuKS § 50 lg 4). Mälestise restaureerimise ehitusprojekti koostab pädev isik (MuKS § 68 lg 2, § 69, lg 2).
- 2.2. Muinsuskaitse järelevalvet ei määrata (MuKS § 55 lg 2). Tööde teostajal tuleb dokumenteerida tehtud tööd ning esitada Muinsuskaitseametile nõuetekohane tööde aruanne kolme kuu jooksul pärast tööde lõppemist.
- 2.3. Ehitus- ja restaureerimistöid võib teostada pädev ettevõtja ja enne tööde algust tuleb taotleda Muinsuskaitseametilt tööde tegemise luba (MuKS § 52 lg 1).
- 2.4. Tööde teostaja on kohustatud säilitama mälestisel ja selle lähiümbruses töid tehes avastatud rajatise, tarindi, hooneosa, viimistluskihi, arheoloogilise kultuurkihi 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).

Muinsuskaitse eritingimuste kehtivus ja muu teave:

Muinsuskaitse eritingimusi on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Muinsuskaitseametile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Muinsuskaitse eritingimused on ehitusprojekti lähtedokument (MuKS § 50 lg 1).

Muinsuskaitse eritingimused kehtivad viis aastat alates nende andmisest. Muinsuskaitseamet võib põhjendatud juhul pikendada eritingimuste kehtivust ühe korra, viie aasta võrra (MuKS § 51 lg 5).

Lisa 1 – Asendiskeem

Lisa 2 – Ajaloolised fotod

Lisa 3 – Fotod olemasolevast seisukorrast