**Põlvamaa, Ahja vald, Ahja alevik, Ahja mõisa peahoone**
**Reg. Nr. 23656**

# AHJA MÕISA PEAHOONE RESTAUREERIMISTÖÖDE MUINSUSKAITSELINE ARUANNE

**Tellija :** Ahja Vallavalitsus

**Töövõtja :** RESTOR AS

**Projekteerija :** RESTOR AS

**Järelevalve :** OÜ Pärn Projekt
Vastutav spetsialist : Kalev Pärn

**Aruande koostajad :** Kalev Pärn
Sille Raidvere

**Tööde teostamise aeg : veebruar 2017 - august 2018**

**2018, november**

SISUKORD : Lk.

1. Seletuskiri …..... 3
1.1 Üldandmed …….. 3
1.2 Üldist …….. 4
1.3 Objekti lühiajalugu ja seisund enne tööde algust ……... 5
1.3.1 Seisukorra hinnang enne tööde algust ……. 7
1.4 Eelnevate uuringute ja projektide nimestik …… 8
1.5 Tööde käigus teostatud uuringud ja koostatud projektid …… 9
1.6 Planeeritud tööd …….. 10
1.7 Tööde käik ja kirjeldus ……..... 10
1.8 Tööde käigus avastatud kultuuriväärtuslikud detailid …….…… 14
1.9 Teostatud tööd …….. 14
1.10 Ülevaade kultuuriväärtuslike tarindite ja detailide säilimisest …….. 16
1.11 Kokkuvõttev hinnang töödele …… 17
1.12 Fotode nimekiri …….. 19
1.13 Fotografeerimise suunad …… 22
1.14 Fotod …….. 24

2. Lisad
Lisa 1. Ahja mõisa peahoone akende ülevaatus …….. 60
Lisa 2. Vundeerimise tüüpsõlm …….. 62
Lisa 3. Eelnevalt paigaldatud metalltõmbide skeem …….. 63
Lisa 4. Ahja mõisa peahoone katuse ehitusaudit …… 64
Lisa 5. Osaliselt restaureeritud aknaraamide plaan …… 82
Lisa 6. Välistrepist eemaldatud kivide paiknemise skeem ……. 85

3. Täitedokumentatsioon: Load, ülevaatuse akt, töökoosolekute protokollid
Muinsuskaitseameti luba nr 17972; 05.06.2017 …… 86
Muinsuskaitseameti luba nr 19011; 01.12.2017……. 88
Kaetud tööde akt, seenetõrje …….. 90
Teostatud ehitustööde üleandmise-vastuvõtmise akt ……. 91
Ahja mõisa peahoone teostatud osade kasutus- ja hooldusjuhend …… 93
Töökoosolekute protokollid nr 4-16 (alates lammutustöödele vahetult eelnenud koosolekust).
Eraldi failidena.

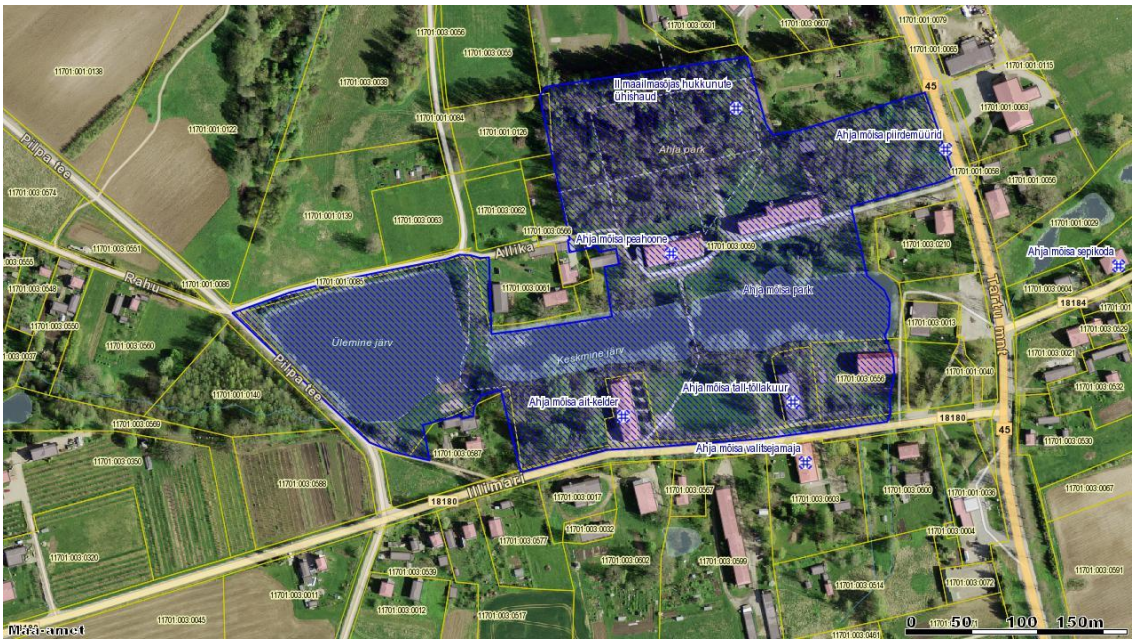
# 1. SELETUSKIRI

## 1.1 Üldandmed

Objekti nimetus : Ahja mõisa peahoone
Objekti aadress : Põlvamaa, Ahja vald, Ahja alevik, Tartu mnt 23 a/1
Tellija : Ahja Vallavalitsus
Projekteerija : RESTOR AS, Lai tn 29, Tallinn
Projekt : Ahja mõisa peahoone põhiprojekt, töö nr 07-017
Töövõtja : RESTOR AS, Lai tn 29, Tallinn
(MKA tegevusluba E 186/2004)
Vastutav spetsialist Liis Keskküla (MKA tegevusluba VS 374/2008)
Järelevalve : OÜ PÄRN PROJEKT
Vastutav spetsialist Kalev Pärn (MKA tegevusluba VS 359/2008-E)
Töö nr. : OÜ PÄRN PROJEKT töö nr. 2018-04 MA
Objekti liigitus : Ehitismälestis nr. 23656, arvel alates 16.11.1999

Projektalal asuvad mälestised:

1) Ahja mõisa peahoone, registri nr 23656
2) Ahja mõisa park, registri nr 23657 , ( looduskaitse alune park, nr KLO1200163)
3) Ahja mõisa piirdemüürid, registri nr 23658
4) Ahja mõisa ait-kelder, registri nr 23659
5) Ahja mõisa tall-tõllakuur, registri nr 23660
6) Ahja mõisa valitsejamaja, registri nr 23661
7) Ahja mõisa sepikoda, registri nr 23662
8) Ahja mõisa jahimaja, registri nr 23663
9) Ahja mõisa jahimaja tall, registri nr 23664



Skeem 1. Ahja mõisa peahoonega seotud muinsuskaitsealused objektid (Maa-ameti kaardiserver)

## 1.2 Üldist

Aruanne on koostatud Ahja mõisa peahoone restaureerimistööde kohta. Lepingupartneriteks tööde teostamisel olid Ahja Vallavalitsus tellija osas, ning tööde teostajana AS RESTOR, kes võitis Ahja Vallavalitsuse poolt korraldatud riigihanke „Ahja mõisa peahoone projekteerimis- ja rekonstrueerimistööd koolihooneks". Uuringuid ja projekteerimistöid alustati peale töövõtulepingu sõlmimist veebruaris 2017.a ning restaureerimistööd lõpetati augustis 2018.aastal. Töid finantseeriti objekti algfaasis Ahja valla omavahenditest. Seoses haldusjaotuse muutusega 2017 aastal võttis lepingu üle valdade ühinemise järel moodustatud Põlva vald. Leping sisaldas uuringute tegemist, uute eritingimuste koostamist, projekti koostamist põhi-ja tööprojekti staadiumis koos kõikide eriosadega projekteerimisega ning hoone restaureerimis- ja ehitustöid koos kasutusloa väljastamisega. Tellija eesmärk oli restaureerida pikalt kasutuseta seisnud mõisahoone ja kohandada hoone põhikooli nõuetele vastavaks. Alusdokumentideks hanke korraldamiseks olid kõik varasemad uuringud, muinsuskaitse eritingimused ja OÜ Restauraatorprojekti poolt koostatud põhiprojekt ja koolihooneks kohandamise eskiisprojekt.
Tööde käigus tugevdati hoone põhikonstruktsioone ja lisati puuduolevad konstruktsioonid, restaureeriti fassaad ja avatäited, teostati siseviimistlustööd, uuendati välisvõrgud ning rajati kaasaegsed hoone tehnosüsteemid.

Aruande koostaja tegi objektil ka omanikujärelevalvet. Järelevalvet on teostatud objektil viibimisel ning ka töökoosolekute toimumise ajal. Kõik tekkinud probleemid, küsimused ja vastuvõetud otsused on fikseeritud töökoosolekute protokollides. Projektimuudatused on fikseeritud **teostusjoonistel.** Kuna töövõtja oli objektil ka projekteerija rollis, oli võimalik vajadusel operatiivselt koostada täiendavaid jooniseid. Töövõtja ülesandeks oli ka kõikide lubade ja kooskõlastuste hankimine. Töövõtja poolt juhtis projekteerimistöid AS Restor vanemarhitekt Liis Keskküla. Ehitustööde juhtimise eest vastutas AS Restor projektijuht Meelis Saan ja objektijuht Tarmo Põkka. Tellijat esindas vallavanem Peeter Sibul.

Peale avakoosolekut veebruaris 2017 Ahja mõisa peasissepääsu juures tehtud foto (vasakult Kalev Pärn, Meelis Saan, Peeter Sibul, Tarmo Põkka, Liis Keskküla)

## 1.3 Objekti lühiajalugu ja seisund enne tööde algust

Ahja mõisa arhitektuuriliselt omapärane paleetüüpi häärber valmis 1740- ndatel aastatel. Suures mõisakompleksis on siiani säilinud rida hooneid, park ja järvesilmad. Mõisahoone on oma pea kolme sajandi pikkuse ajaloo jooksul mitmeid kordi, vastavalt moe ja funktsiooni muutusele täiendatud ja ümber planeeritud. Kõige suurema muutuse mõisa peahoonesse tõi 20 sajand, mil hoone kaotas oma esialgse funktsiooni härraste elamuna. Funktsiooni muutus aastal 1920, tõi kaasa vajaduse ümberehitustöödeks. Vastavalt kooli vajadustele lammutati hoones vähemalt neli põikvaheseina, rajati hoone otstesse betoontrepid ja lisati hoonesse pesuruumid koos kommunikatsioonidega.
Erinevate põhjuste tõttu kaotas 20.saj teisel poolel stabiilsena püsinud vähese kandevõimega vundamendialune pinnas püsivuse ja hoone hakkas ebaühtlaselt vajuma. Selle tulemusel tekkisid välisseintesse ja esimese korruse võlvidesse praod.
Mitmete ümberehituste käigus on müüritud kinni ukseavasid ja on tehtud juurde uusi avasid, lammutatud on põhjakülje keskosas asunud rõdu. Alates möödund sajandi 80-ndatest aastatest on otsitud hoonele uusi funktsioone, tehtud uurimistöid, projekteerimistöid ja remonditöid- uuendati välisviimistlus, remonditi katusekonstruktsioonid ja vahetati hoone katus. Lisaks teostati I korruse fuajees asuvate postide vundamentide kindlustamine ja pikiseinte kindlustamine nelja metalltõmbiga. Uus sadeveekanalisatsioon ja drenaaž on rajatud 1996 aastal. Torustike rajamisel on kasutatud tänapäevaseid materjale, vajalik on jooksev korrasoleku kontroll.
Koolina sai hoone eksisteerida aastatel 1920-1996, misjärel jäi hoone tühjalt seisma. Märkimisväärse kahju tekitas hoonele 2007 aastal toimunud tulekahju, mis muutis endise uhke härrastemaja kasutuskõlbmatuks. Tules hävis kogu katus, pööningukorrus ja II korruse puitvahelaed ning oluliselt sai kahjustada ruumide siseviimistlus. Põlengu käigus varisesid ka idapoolses hooneotsas esimese korruse kahe ruumi vahelaed. Koheselt peale põlengut puhastati hoone prahist, lammutati ohtlikuks muutunud konstruktsioonid ning koostati põlengujärgseks konserveerimiseks vajalik dokumentatsioon.
Koostatud eritingimustes on teostatud põhjalik kultuuriväärtuslike detailide ja ehitusosade inventeerimine ning antud juhised edaspidisteks tegevusteks. AS Kurmik poolt koostatud muinsuskaitse eritingimusi saab kasutada ka käesoleva ehitusetapi alusdokumendina, kuigi dokumendi aegumise ja hoone uue plaanitud funktsiooni tõttu vajasid eritingimused uuendamist.

Foto 1. Ahja mõisa peahoone esifassaad enne restaureerimistööde algust 2017 a veebruaris.

Ahja valla ja Muinsuskaitseameti toel teostati 2008 aastal põlengu järgsed avariiremonditööd. Hoonele paigaldati uus kivikatus ja pööningu puitkonstruktsioonid. Teise korruse hävinenud puidust vahelae asemel on paigaldatud hoone jäikuse parandamiseks ja kolmanda korruse kasutuselevõtuks r/b õõnespaneelidest vahelagi. Konserveerimistööde käigus on hoone kirdenurgas esimese korruse hävinenud vahelae asemel lisaks valatud uus raudbetoonist vahelagi. Hoonele on paigaldatud vastavalt konserveerimisprojektile hulgaliselt metalltõmbe jäikuse tagamiseks.

Foto 2. Ahja mõisa peahoone tagafassaad enne restaureerimistööde algust 2017 a veebruaris.

Foto 3. Ahja mõisa peahoone lääne poolne otsafassaad enne restaureerimistööde algust 2017 a veebruaris.

Peale põlengujärgseid konserveerimistöid 2008 aastal on hoone seisnud kasutuseta. Tänu hoone uuele rajatud katusele on sadevete otsene mõju hoone konstruktsioonidele peatatud. Kahjuks on uued, 2015 aastal paigaldatud vihmaveesüsteemid ebaühtlase kvaliteediga ja seetõttu kahjustab vihmavesi endiselt hoone fassaadi. Fassaadide krohvipinnad on tugevate kahjustustega. Hilisemad parandused on tehtud osaliselt tsementkrohviga.
Puuduva sillutisriba, külma-ja niiskuskahjustuste tõttu oli hoone sokkel kohati väga halvas seisukorras. Hoone välisseintele on vundamendi ebaühtlasest vajumisest tekkinud praod. Seoses pragude tekkimisega fassaadile on alates eelmise sajandi lõpust hoonele tehtud järjepidevalt geotehnilisi uuringuid, kus on fikseeritud vajumite suurused hoone erinevates

kohtades. Viimase, 2010 aastal tehtud uuringu põhjal on vajumite suurused mõnevõrra vähenenud, aga see võib olla tingitud hoone koormusskeemi muutusest. Vastavalt põlengujärgselt koostatud konserveerimisprojektile toetati teise korruse vahelaepaneelid välisseinte asemel põikiseintele ja seetõttu on välisseintele mõjuv koormus vähenenud. Enne projekti koostamist tuleb jätkata geotehniliste uuringutega, et teha kindlaks vajumite suurused ja koostada kava vundamentide ja kande-konstruktsioonide kindlustamiseks.

Foto 4. Kahjustustega sokliosa hoone põhjaküljel.

Hoonele ja hooneosadele antakse lähtuvalt hetkeseisundist täpsem hinnang uute koostatavate muinsuskaitse eritingimustega ja tehtavate uuringutega. Põlengujärgselt koostatud muinsuskaitse eritingimused annavad väga põhjaliku ülevaate säilinud hooneosade kohta 2007 aastal. Toonastes eritingimustes kirjeldatud detailidest on tänase seisuga puudu kirjeldatud valged kahhelahjud. Hetkel ei ole objektil ahjudest säilinud ühtegi detaili.

### 1.3.1 Seisukorra hinnang enne tööde algust

Valdavalt on hoone interöör hävinenud. Esimese korruse põrandad on amortiseerunud ja vajavad uuendamist. Osaliselt on säilinud fuajee betoonkivist sillutis. Võlvlagedes esineb pragusid ja erinevaid kahjustusi. Esimese korruse seinte ja lagede krohvkate on enamjaolt hävinenud.
Teisel korrusel on interjöörist säilinud üksikuid fragmente. Nii oli enne tööde algust teise korruse üksikutes ruumides võimalik tuvastada põrandate parkettkatte mustreid ning lae-ja seinakaunistuste fragmente. Täilikult oli säilinud rõdupaviljoni II korruse siseviimistlus, mis on vaid tahmunud.
Õnneks on tehtud hoone interjööri kohta piisavalt fotosid, varasemaid uuringuid ja ülesmõõtmiseid, millest saab projekteerimis-ja restaureerimistöödel lähtuda. Säilinud on üksikud puitdetailid, mis töövõtja poolt üle vaadati ja inventeeriti. Säilinud detaile hoiti peahoone kõrval asuvas kütteta ruumis.
Peale põlengujärgseid taastamistöid on hoone seisnud pikalt ilma kütteta ja kasutuseta. Lisaks on hoone saanud kustutustööde käigus olulisi niiskuskahjustusi. Esimese korruse seintel on kapillaarniiskuse tõusu tõttu seintel suurenenud niiskusesisaldus. Hoone ehituseelne niiskusrežiim on konstruktsioonidele ja vähesäilinud viimistlusele avaldanud halba mõju.

Kütteta hoones on võrreldes varasemate eritingimuste koostamise ajaga halvenenud krohvkatte ja puidust hooneosade seisukord.
Esimese korruse vahelagedes esines välisel vaatlusel puitu lagundavate seente viljakehi, mille määramiseks oli vaja teostada täiendav mükoloogiline uuring. Hoone vundamentide, võlvide, vahelagede ja seinte seisukorda hinnatakse täiendavate uuringute ja eritingimuste koostamise käigus, mille põhjal koostatakse uus konstruktiivse osa põhiprojekt.

Foto 5. Esimese korruse fuajee enne tööde algust veebruaris 2017. Ruum 102.

## 1.4 Eelnevate uuringute ja projektide nimestik.

1. Põlva rajooni mõisate ülevaade ja seisukorra hinnang. Ahja mõis.
   V.Ranniku. Tallinn 1977. MKA arhiiv P-3267
2. Ettekirjutused Ahja mõisaansambli korrastamiseks.
   Kultuurimälestiste RPI töö nr III-83-83049.Kd VIII. J.Maiste, 1983.
   Tellija ENSV Ehituskomitee VAMKI. MKA arhiiv A-1042
3. Ahja Keskkooli keskkütte projekt.
   PI Kommunaalprojekt. Töö nr 15482. 1984. ERA. T-2.4-1.16616.
4. Ahja mõisa peahoone. Fassaadide värvilahendus ja Fr. Tuglase muuseumi tubade sisekujunduse tööprojekt.
   Kultuurimälestiste RPI. Töö nr III-85168. AE osa. Köide I. K.Roosi. 1986.
   Tellija Põlva raj. RSN TK Haridusosakond. MKA arhiiv P-7375.
5. Ahja mõisa peahoone geodeetiline kontroll. Ehitusgeoloogia aruanne.
   Riiklik Ehitusuuringute Instituut. Töö nr 7178 X. T. Leinsalu. 12.1990
   Tellija RUPI „Eesti Ehitusmälestised”. MKA arhiiv A-2742.
6. Ahja mõisa peahoone geodeetiline kontroll. Geodeetiliste tööde aruanne.
   Riiklik Ehitusuuringute Instituut. Töö nr 7178 X. R.Korsen, M.Saavik. 09.1991
   Tellija RUPI „Eesti Ehitusmälestised”. MKA arhiiv A-2856.
7. AS GIB geotehnika aruanded nr 332.01.1995 ja „Ahja kooli vundamentide kindlustamine”1995.
8. Ahja mõisahoone mõõdistusprojekt.
   AS Arhitektuuribüroo A&K. Töö nr 54/96. P. Tammkõrv.05.1996.
   Tellija Ahja vallavalitsus. Ahja valla arhiiv

9. Ahja mõisa peahoone drenaazi ja sademevete kanalisatsiooni teostusmõõdistus. AS Põlva Maaparandus. Töö nr 419-96. E. Maask, M. Kure.10.1996 Ahja valla arhiiv
10. Ahja mõisa peahoone kanalisatsiooni teostusmõõdistus. AS Põlva Maaparandus. Töö nr 419-96. E. Maask, M.Kure.10.1996 Ahja Valla arhiiv
11. Ahja mõisa peahoone arhitektuuriajalooliselt väärtuslike detailide inventariseerimine Arhitektuuribüroo EEK& Mutso. Töö nr RO196. Köide I. M.Kinks, L.Mutso. 10.1996 Tellija Muinsuskaitseamet. MKA arhiiv A-3404.
12. Restaureerimiskontseptsioon Ahja mõisa peahoone kohandamiseks kooli ja valla esindushooneks. Arhitektuuribüroo EEK& Mutso. Töö nr RO196. Köide II. M.Kinks, L.Mutso. 10.1996. Tellija Muinsuskaitseamet. MKA arhiiv P-10672
13. Ahja mõisahoone tehnilise olukorra eksperthinnang ja ettepanekud konstruktsioonide kindlustamiseks ja uuendamiseks. OÜ H.Uuetalu. Töö nr 9653. H.Uuetalu. 10.1996 Tellija Muinsuskaitseamet. MKA arhiiv P-10673
14. Ahja mõisa peahoone. Trepikoja lae stukkdekoori tööjoonised. Katuseakna tööjoonised. Lagede fotod. Arhitektuuribüroo EEK&Mutso. Töö nr R 0197. M.Kinks, L.Mutso.09.1997. Tellija Muinsuskaitseamet. MKA arhiiv P-10820.
15. Ahja Mõisahoone geodeetilised uuringud. Uurimistöö aruanne. REIB OÜ, Töö nr GE-0221. M.Saavik, J.Kärk, 1999. Ahja valla arhiiv
16. Ahja mõisa peahoone. Muinsuskaitse eritingimused hoone põlengujärgseks konserveerimiseks ja restaureerimiseks. Kurmik Projekt OÜ. Töö nr 2007-1096-76. I.Laatsit, E.Needo.2007, Ahja valla arhiiv
17. AS Kurmiku poolt koostatud projekt hoone konserveerimistöödeks. E. Needo, 2007, Ahja valla arhiiv
18. Ahja mõisa peahoone remont-restaureerimistööde põhiprojekt. ACTO Consult OÜ. 2010, Ahja Valla arhiiv
19. Ahja mõisa peahoone kohandamine koolihooneks. OÜ Restauraatorprojekt. Töö nr 1403-M. A.Kann. 2016. Ahja Valla arhiiv

**1.5 Tööde käigus teostatud uuringud ja koostatud projektid:**

1. Ehitusmükoloogiline ekspertiis nr 201723, Jane Oja, Majaseen OÜ 16.05.2017
2. Muinsuskaitse eritingimused Ahja mõisa peahoone remont-restaureerimiseks, AS Restor, Töö nr 07-017, Koostajad: Mart Keskküla, Liis Keskküla, Kadi Särgava, mai 2017. Aluseks kooskõlastamise komisjoni koosoleku otsus 17.05.2017 nr 354.
3. Ahja mõisa peahoone Lisauuringute ja lammutustööde kava. Koostajad: Mart Keskküla, Liis Keskküla ja Diana Lepasson. Tellija Ahja Vallavalitsus Töö nr 07-017. Kooskõlastatud kooskõlastamise komisjoni koosoleku otsuse alusel, protokoll 17.05.2017 nr 354.
4. Ahja mõisa peahoone viimistluse ja konstruktsioonide lisauuringute aruanne Koostaja: Restori projektgrupp Tellija Ahja Vallavalitsus Töö nr 07-017 . Koostamise aeg juuni 2017.
   Kooskõlastatud: Reelika Niit, Dan Lukas ja Ville Tamm arvamuste alusel.
5. Ahja mõisa peahoone. Remont-restaureerimine ja kohandamine koolihooneks. Arhitektuurne põhiprojekt. Tellija Ahja Vallavalitsus Töö nr 07-017. August 2017. Kooskõlastatud kooskõlastamise komisjoni otsuse 25.07.2017 nr 369 alusel.
6. Ahja vald, Allika tn 7//Tartu mnt 23//23A//23B kinnistu detailplaneering. Koostaja vanemarhitekt Liis Keskküla Tellija Ahja Vallavalitsus

Töö nr 07-017 juuni 2017. Märkus: detailplaneeringu eesmärk on maaküttele ehitusõiguse määramine veekogus.

7. Ahja Mõisa Peahoone remont-restaureerimine ja kohandamine koolihooneks, konstruktsioonide tööprojekt, AS Restor, Mart Keskküla, Liis Keskküla, Kuldar Ojala, Kadi Särgava, november 2017. Lisana. Täitedokumentides, projektist erinev.
8. Ahja mõisa peahoone põhiprojekt. Remont - restaureerimine ja kohandamine koolihooneks. Põhiprojekt koos eriosadega, sisaldab järgmist: arhitektuur, asendiplaan, ehituskonstruktsioonid, sisearhitektuur, elektrivarustus, küte, ventilatsioon, vesi , kanalisatsioon. tellija Ahja Vallavalitsus, Töö nr 07-017, Tallinn 04.10.2017. Aluseks MKA kooskõlastamise komisjoni koosoleku protokoll 24.10.2017 nr 365.
9. Tvauri, Andres. Arheoloogiliste uurimistööde programm. Ahja mõisa peahoone, mälestis nr 23656. Põlva mk, Ahja vald, Allika 7. Tartu Ülikool. Tartus, 27.11.2017.
10. Ahja mõisa peahoone teostatud osade kasutus ja hooldusjuhend (aruande lisana).

### 1.6 Planeeritud tööd

Tegemist oli projekteerimis-ehitustööde hankega, kus enne ehitustöid teostati eritingimuste koostamine, uuringud ning projekteerimistööd. Planeeritud oli hoone täielik restaureerimine ning kohandamine koolihooneks, säilitades hoone algupärase põhikehandi. Kuna tegemist on olnud kunagise baroki ajastu silmapaistva mõisahoonega, siis kooli funktsiooniga sooviti projekteerimistööde käigus anda hoonele tagasi ka osaline barokiajastu joon.
Lepingu sõlmimisel töövõtja ja tellija vahel olid planeeritud järgnevad suuremamahulised tööd:

-lammutustööd koos uuringutega
-vundamentide tugevdamine
-fassaadi restaureerimine
-hoone kõikide avatäidete restaureerimine ning puuduvate avatäidete valmistamine
-hoone vahelagede tugevdamine ja ehitus
-hoone treppide ehitus ja viimistlemine
-katusekorruse väljaehitamine
-põrandate, seinte ja lagede restaureerimine, ehitus ja viimistlemine
-uute vaheseinte ehitus ja viimistlemine
-uue rõdu ehitus tagafassaadile
-koolihoone funktsioneerimiseks kõikide uute kommunikatsioonide rajamine (k.a lifti rajamine)

### 1.7 Tööde käik ja kirjeldus

Esmasteks töödeks olid lammutustööd koos paralleelselt toimuvate uuringutega. Mükoloogilised uuringud tehti märtsis ja aprillis 2017, uuringu tulemused kuuluvad põhiprojekti lisasse.
Teostatud ehitusmükoloogiline ekspertiis tuvastas hoones ulatusliku majavammi leviku. Majavammi levik tuvastati vahelagedes, kiviseintel, krohvitagustel pindadel, säilinud avatäidetel. Fotod 14, 25, 97.
Töödega alustati juunikuus 2017. Lammutustöid teostati vastavalt lisauuringute ja lammutustööde kavale. Kuna uuringuid ja lammutustöid teostas sama ettevõte, võimaldas see enne igat lammutustööde etappi operatiivselt teostada vajalikud uuringuid. Uuringutest

teostati käesolevate restaureerimistööde käigus lisaks ehitusmükoloogilisele uuringule täiendav interjööriuuring ning konstruktiivse osa geotehniline uuring. Varasematel perioodidel on Ahja mõisa peahoonet põhjalikult uuritud ning tänu sellele on hoone kohta olemas põhjalik infomaterjal. Kuigi enamus interjöörist oli viimase põlengu käigus hävinenud, teostati säilinud kihistuste kohta täiendavad interjööriuuringud. Muinsuskaitse järelevalve käigus teostati lammutustööde ajal töövõtjaga koostöös vaid akende ülevaatus (Lisa 1) ja restaureerimisse määramine ning krohvipindade ülevaatus.
Säilinud stukk-karniise lammutustööde ajal ei eemaldatud. Kontrolliti üle ja märgistati krohvitud pinnad, kus krohv ei olnud seina küljest irdunud (foto 101, 105, 106). Seintelt ja lagedelt eemaldati kahjustunud ja lahtine krohv, millele eelnesid värviuuringud. Tulenevalt põlengust saadud tule- ja veekahjustustest, seenkahjustustest, varasemalt eemaldatud krohvipindadest ning hoone tühjalt, kütmata seismisest ca 10 aastat, säilis algset krohvipinda II korrusel küllaltki väheses mahus ning väga väikeses mahus I korrusel.

**Ülevaade lammutustöödest**
Ulatusliku majavammi leviku tõttu eemaldati objektilt kõik I korruse vahelagede puitosad. Lammutustööde käigus eemaldati ka projekteeritud lifti asukohas asunud korsten, pooleldi varisenud puitlagi (Ruumi nr 105 ja 204 vahelagi, foto nr 99) ning projektis lammutusele määratud mittekandvad vaheseinad. Samuti lammutati tööde kava järgi hoone idaosa ruumis nr 217 märgitud puidust vahelagi, mis oli samuti suures osas kahjustunud ja varisenud.
Lammutustööde käigus anti hinnang ka osaliselt säilinud kahele glasuurpottahjule. Pottahjud olid rajatud hilisemal perioodil, amortiseerunud ning ei kuulunud säilitamisele. Fikseeritud „Lisauuringute ja lammutustööde kavas“ 30.05.2017 lk 11.
Varasemates uuringutes kajastatud valgetest kahhelkividest ahjud olid varasemalt objektilt eemaldatud ning nende detailide asukoht on teadmata. Ilmselt eemaldati ahjud peale põlengujärgseid lammutus-koristustöid.
Peale vahelagede puitdetailide utiliseerimist eemaldati I korruse võlvipealne liiva-puistematerjal. Täidise eemaldamise käigus toimus ruumis nr 220 ühe võlviosa varing (foto nr 102), peale mida toestati kogu vahelae võlvistik kogu hoones (fotod nr 54 ja 56). Konstruktor hindas võlvide seisukorda ning vastavalt sellele täiendati konstruktiivse osa projekti.
Kui lammutuspraht ja täide oli vahelaelt eemaldatud, teostas töövõtja vastavalt ehitusmükoloogilises ekspertiisis toodud soovituste järgi I korruse lagede, II korruse seinte ja võlvlae seenetõrje. Seenetõrje meetodina kasutati esmalt pindade kuumutamist gaasipõletiga ning seejärel keemilist pindmist töötlemist. Mükoloogilise ekspertiisi poolt soovitatud I korruse põrandaaluse täite eemaldamist teostati mitmes etapis vastavalt ehitusfrondi vajadusele.

**Ülevaade ehitustöödest**
Ehitustöödega alustati detsembris 2017 peale lõpliku põhiprojekti kooskõlastamist ning Muinsuskaitseameti poolt väljastatud loa saamist. Sõltuvalt ilmastikuoludest otsustati kõigepealt (novembris 2017) paigaldada hoone kütte tarbeks tiiki rajatav maaküttetorustik. Ühtlasi paigaldati ka hoone ja tiigi vaheline magistraaltorustik koos vajalike teeninduskaevudega (foto 59). Kaevetöödele kaasati ka arheoloogiline järelevalve (Andres Tvauri), kes koostab selle kohta eraldi aruande. Teadaolevalt arheoloogilisi leide ei tuvastatud.
Torustiku läbiviigu tarvis kaevati lahti ka hoone vundamendi sokkel (foto 60). Muinsuskaitse järelevalve juhtis töövõtja tähelepanu vundamendi halvale seisukorrale. Maakividest vundament oli rajatud külmumispiirist ülespoole savipinnasele. Kividevaheline sideaine praktiliselt puudus, vuukide vahel oli savikas liiv. Projekt nägi ette allavundeerimise ning

vundamendi ankurduse varrastega. Projektis muudatusi ei tehtud, kuid koostati lisajoonis. (Vundeerimise tüüpjoonis, lisa nr 2)

Ehitustöödest hoones teostati esmalt ruumi 218-219 vahelae valamine (foto 63 ja 36a). Vahelae konstruktsioon tehti vastavalt projektile monoliitbetoonist armeeritud ribilaena. Hoone nurk kindlustati lisatõmbiga (foto 110). Vahelae sidumiseks välisseinaga nägi konstruktor ette 2 lisaankru paigaldust. Olemasolevad tõmbid, mis on frondiga seotud, korrastati ja pingutati. (foto 112). (Eelnevalt paigaldatud metalltõmbid, lisa nr 3).
Peale seda jätkati kandevkonstruktsioonide ehitusega. Tehnoruumis rajati vaheseintele vundamendid ning alustati liftišahti ehitusega. Liftišahti rajamiseks lammutati esmalt antud kohal asuv korsten. Peale liftišahti seinte ladumist esimese korruse tasapinnani valati ka raudbetoonist vahelagi tehnoruumile. Peale vahelae valu laoti tehnoruumide vaheseinad. Paralleelselt töödega tehnoruumis teostati raudbetoonist teise ja kolmanda korruste vaheliste treppide ehitust (foto 129). Jaanuaris 2018 teostati treppide valamisega seotud betoneerimistööd ning laoti üles ka III korruse trepikoja FIBO plokkidest seinad ning liftišahti seinad (foto nr 130). Peale ladumistöid asuti tegelema II korruse võlvide ning postide kindlustamistöödega (fotod 54, 56).
Võlvid puhastati ning vuugid injekteeriti spetsiaalse tsemendi baasil vuugiseguga (Weber.vetonit ESL P) (foto nr 109). Kajastatud kooskõlastatud põhiprojekti konstruktiivses osas lk 12. Põhjenduseks, et remontbetoon on mahuliselt stabiilne ja mittevalguv. Viidati ka H.Uuetalu eelnevale lahendusele.
Saalis asuv tellispost tugevdati metallvinklitega (fotod 127, 128).
Vastavalt konstruktiivse osa projektile oli vajadus vabastada olemasolevad võlvid koormusest. Selleks oli ette nähtud ribilagede valamine, mis toetuks kandvatele seintele. Ribilagede ja võlvide vaheline tühimik oli ette nähtud täita kergkruusaga. Ribilagede ettevalmistamiseks tehti eelnevalt ära vajalikud kaabeldustööd ja torustike paigaldustööd. Ribilae ehitust alustati vahtpolüsteroolist raketise ehitusega ja armeeringu paigaldusega ribilae alumisse kihti. Peale seda täideti uue lae ja ribilae vaheline tühimik kergkruusaga. Pealmise kihi armeering ja ribilae betoneerimistööd teostati peale madalatest temperatuuridest ja rahastuse ebaselgusest tingitud tööseisakut aprillikuus 2018. Paralleelselt ribilae ehitusega ehitati välja ka kanalisatsiooni- ja veepüstakud. Kommunikatsioonipüstakutena kasutati enamjaolt vanu lõõre (fotod nr 64, 79).
Aprillis 2018 ei olnud veel täpselt selge, millises mahus toimub objekti finantseerimine ning seetõttu koostati tööde loetelu, mis on vaja minimaalselt ära teha objekti konserveerimiseks. Plaanitavate tööde loetellu kuulusid I korruse põranda valamisetööd: põrandaaluse pinnase eemaldamine ja seenetõrje, põrandaalused torustikud, põrandaküttetorustik, kaabeldus, põranda aluskihtide ja soojustuse paigaldus, põranda armeerimine ja betoneerimine. (Fotod nr 66-72, 91-96).
Juunist 2018 alates eemaldati põrandaalust pinnast I korrusel. Ruumis nr 104 on toimunud välismüüri vajumine, mis on kahe võlvi baasi laiali lükanud ning surunud müüri vertikaalpraod. Lahenduseks – võlvide kannad laoti uuesti üles.
I korruse põrandate süvendamise käigus on avastatud kunagiste vaheseinte ja ahjualused vundamendid (ruumides 104, 112, 120).
Fuajee põrandatööd toimusid alates juunist 2018. Töid alustati betoonplaatide eemaldamisega ning plaadi aluse pinnase välja puhastamisega. Seejärel jätkusid tööd trassikoridoride kaevamise ning trasside vedamisega, põrandate soojustamise ja betoneerimisega. 8 kandilisi kiviplaate, mis ladustati I korrusel, saab kasutada ja eksponeerida edaspidi trepi aluses osas, vähemalt 1m2 suurusel pinnal, kus pole käimiskoormust. Ülejäänud plaate saab kasutada hoone teistes ruumides.

**Vundamentide kindlustamine.**
Plaanitud tööde loetellu kuulusid ka vundamendi tugevdamise tööd (Fotod 73-85).
Hoone on rajatud nõrgale aluspinnale. Kuigi viimased hoone vajumitega seotud uuringud on tuvastanud, et hoone vajumid on stabiliseerunud, tuli leida toimiv lahendus vundamendi ühtlaseks kandvuseks. Kohatiste avamistega ei saa tervikpilti aluste seisukorrast, mille tõttu ei oleks olnud hilisemad erinevad vajumid välistatud. Seetõttu vajas hoone lahendust, kus kogu hoone kandeseinad saaks ühtse kontrollitud aluse, mis minimeeriks tulevikus erinevad vajumised.
Hanketingimustes oli vundamentide tugevdamise lahendusena H.Uuetalu poolt koostatud projektlahendus. Otsustati vundamendi laialivajumise vältimiseks vundeerida vundament kogu hoone perimeetri ulatuses ca 133 jm, mida algselt nii suures mahus ei plaanitud.
Tagamaks konstruktsioonide püsivust, ei saanud vundamente enne vahelagede valamist ja võlvide kindlustamist valada.
Vundamendi töid tehti 2018 aasta juunist kuni septembrini, kus avati, puhastati, armeeriti ja betoneeriti kogu vundamendi joon järk-järguliselt, et vältida varinguid. Vundamendi seisukord oli väga ebaühtlane, kivide sügavus erinev, osaliselt lõppes vundamendi sügavus külmumispiirist kõrgemal.
Järelevalve käigus (21.06.2018) otsustati koos Muinsuskaitseameti maakonna vaneminspektori Anu Leppa ning insener- konsultandi Virgo Eichega edasine tegevus.
Järelevalve käigus leitu:
Müüri alt leiti kaks prussi (mõlemas otsaseinas, ilmselt parved pehme maapinnaga kohtadel).
Vundamendi kivide vahel sideaine puudub.
Virgo Eiche juhised:
Puhastada kivide vahed pinnasest. Vundeerimistööd teostada vastavalt projektile. Et betoonvalu toimiks, peab vardad maakividesse kindlalt fikseerima (näit. puurides vardad maakividesse kroonpuuriga). Arutlusel oli, kas paigaldada osad vardad kividesse keemilise vahendiga. Vardaid võib paigaldada ka seguga.
Vardaid kivide vahele lüües ei saavutatud vajalikku ankurdust. Seetõttu paigaldati ankrud seguga. Kivide puudumisel paigaldati vundamendile topeltarmeering.
Vundeerimine terve hoone perimeetri ulatuses oli väga vajalik. Vundamendile paigaldati oluliselt suuremas mahus betooni vürreldes projektimahtudega. Allavundeerimine lisab hoonele ja vundamendile stabiilsust.

**Müüride remont.**
Hoones sees olevad mõranenud müürid (mõra ca 30mm) klammerdati ning injekteeriti spetsiaalse seguga (Weber.vetonit ESL P), mida saab survega paigaldada ka ca 0,7m paksuse müüri läbiva mõra täiteks.
Samuti remonditi ja toestati uksesilluseid (nii kivi, kui pooleldi põlenud ning vajunud puidust silluseid) ning täideti telliste vahelisi vuuke lubimördiga.
Müüride remont väljast toimus samuti injekteerimisseguga (ehitusbetoon), mis oli lubatud põhiprojekti konstruktiivses osas.

**Avatäited.**
**Vähendatud eelarvemahu ja seeneohu tõttu jäeti valmistamata ja paigaldamata kõik uued avatäited.**
Avatäidete restaureerimiseks kaasati pädevad erialaspetsialistid ja töövõtjad. Akende eemaldamise ja säilimise otsuse tegi töövõtja koos järelevalvega. Osaliselt restaureeritud ja restaureeritavate aknaraamide plaan, Lisa 5 , koostas töövõtja AS Restor. Valiti akende restauraator - Bennur OÜ.

Viis komplekti maha võetud aknaid restaureeriti osaliselt (aknaraamid vaid puhastati ja plommiti.)
**Osaliselt restaureeritud aknaraamid hoiustatakse Ahja mõisa peahoone 2.korrusel ruumis 210.**
Restaureerimisse määratud aknalengid säilisid objektil muutmatul kujul.
Hoone ustest olid säilinud peale põlengut vaid üksikud ukselehed, mis olid varasemalt objektilt eemaldatud ja ladustatud objekti kõrval asuvas kuuris. (Vt Muinsuskaitse eritingimused 2017, lk 19, 24-26, kultuuriväärtuslike detailide loetelu). Tööde peatamise tõttu ukselehtede restaureerimiseni ei jõutud. Kõik säilitatavad ukselehed on alles ning hoiustatud I korruse fuajees. Ukselehed on kajastatud kultuuriväärtuslike detailide tabelis skeem nr 6 ja 7.
Vastavalt lammutustööde kavale tuli kontrollida ruumide nr 118 ja 215 ukselengide säilitamise võimalused. Ruumis 215 olid mõlemad lengid seenest kahjustatud, nende profiil jäädvustati lisauuringute käigus (kajastatud lisauuringute aruandes), lengid eemaldati.
Lengide säilimine ja teisaldamine on kajastatud kultuuriväärtuslike detailide tabelis nr 6 ja 7.
**Katusetööd.** Hankest eraldi teemana käsitleti hoone katusega seotud küsimusi, kuna hoonel olid vihmavee läbijooksud. Töövõtja poolt teostatud katuse ehitusaudit (Lisa 4) tuvastas mitmeid puudujääke ca 10 aastat varem paigaldatud uue katuse ehitusel. Arutlusel oli ka katusekattevahetus, kuid täiendav katuse projektide koostamine ja ehitustööd jäeti rahastuse puudumise tõttu ära. Töövõtja teostas enne objekti tellijale üleandmist elementaarsed remonditööd. Teostati lokaalsete lekkekohtade sulgemine, katusekivide korrigeerimine ja sadevete lehtrite-rennide korrastamine Katusega seotud tööd ei olnud hankega määratud tööde loetelus, kuid olid elementaarselt vajalikud, et seenkahjustustega hoonesse ei satuks rohkem niiskust.
Uute osade ehitustöödena sai tehtud järgmised hoone osad: trepid II ja III korruse vahel mõlemas tiivas, liftišaht, tehnoruumi vundamendid, trepikodade ja tehnoruumide kergseinad, betoonlaed, II korrusel ribilaed võlvide kohal, veesisend- kanalisatsioonipüstakud, kaabeldus, põrandate soojustus ja betoneerimine I korrusel.
Olulise tööna võiks välja tuua ribilagede valamist , mille käigus vähendati võlvidele mõjuvaid koormusi (vähendamaks võlvide edasist vajumist) ning tagati täiendav vahelae sidumine välisseinaga.

### 1.8 Tööde käigus avastatud kultuuriväärtuslikud detailid

**-müüride ja ahjualused vundamendid I korrusel** (fotod nr 66 ja 67)
**-tualettruumi põranda võlvid** (foto nr 62)
**-ahju fragment koridoris** (foto nr 53)
**-kinnimüüritud aken** (fotod nr 57, 58)
**-avade kinniladumised, mis krohvi alt välja tulid** (kajastatud uuringute aruandes)

### 1.9 Teostatud tööd

**Algselt plaanitud tööd:**

-lammutustööd koos uuringutega
-vundamentide tugevdamine
-fassaadi restaureerimine
-hoone kõikide avatäidete restaureerimine ning puuduvate avatäidete valmistamine
-hoone vahelagede tugevdamine ja ehitus
-hoone treppide ehitus ja viimistlemine
-katusekorruse väljaehitamine

-põrandate, seinte ja lagede restaureerimine, ehitus ja viimistlemine
-uute vaheseinte ehitus ja viimistlemine
-uue rõdu ehitus tagafassaadile
-koolihoone funktsioneerimiseks kõikide uute kommunikatsioonide rajamine (k.a lifti rajamine)

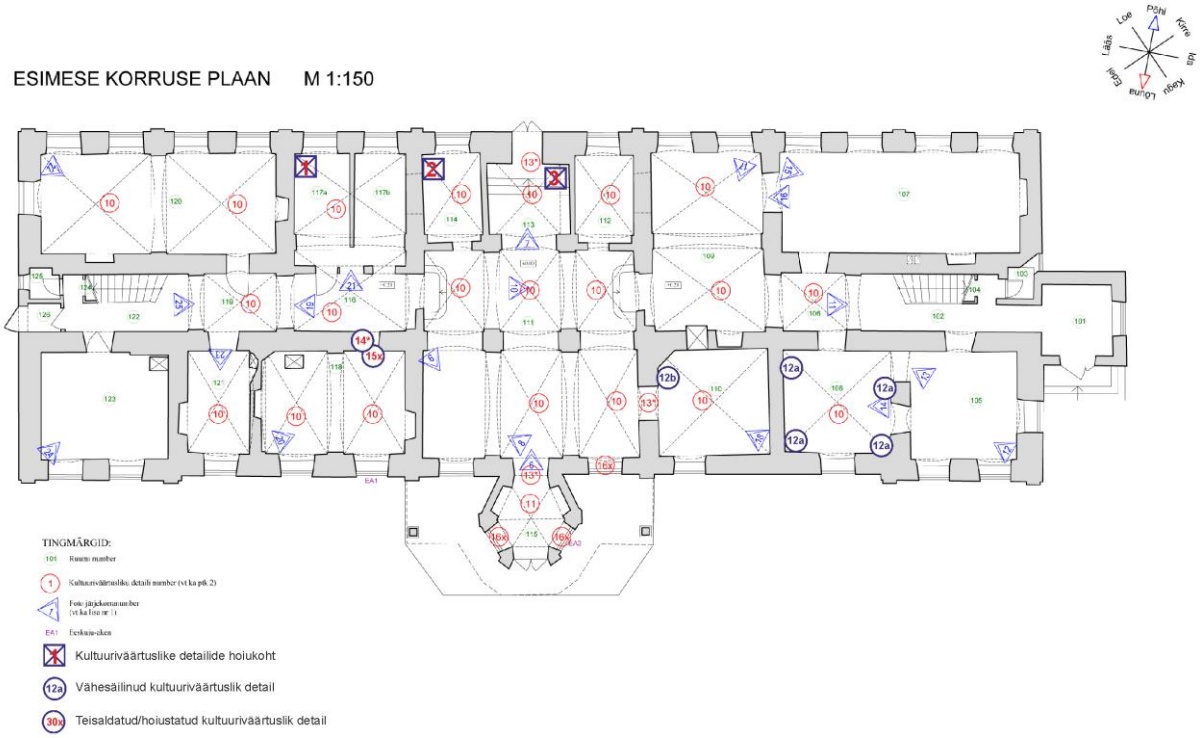
**Reaalselt teostatud tööd:**

-lammutustööd koos uuringutega
-vundamentide tugevdamine
-hoone avatäidete osaline restaureerimine: mõned aknaraamid plommiti ja puhastati
-hoone II korruse vahelagede tugevdamine ja ribilagede ehitus
-III korruse vahelaekonstruktsioone välja ei ehitatud
-hoone treppide ehitus: valati ära ainult kahe trepi betoon (käsipuid ja viimistlust ei tehtud). Paigaldamata jäi põhitrepp (puidust, fuajees), ei restaureeritud astmeid fuajeest koridoridesse, ei tehtud välistreppe. Idapoolne välistrepp demonteeriti vundamendi toestamiseks , detailid nummerdati ning dokumenteeriti (joonis, lisa6,) ning tõsteti fuajeesse.
-katusekorruse väljaehitamisest tehti valmis trepikoja seinte ehitus.
-põrandad:
tehti valmis I korruse aluspõrand (betoonpõrand koos soojustuse ja kommunikatsioonidega) ja II korruse betoonist ribilagi-aluspõrand. Põrand jäi valamata ruumides 217 ja 214.
-seinad: tähistati säilitatav krohv, lahtine, kahjustatud krohv eemaldati.
-uute vaheseinte ehitus ja viimistlemine:
osaliselt laoti I ja II korruse uued fibo plokkidest vaheseinad**.**
-uue rõdu ehitus tagafassaadile: tehti ära ainult postide vundamendid (foto nr 85).
-koolihoone funktsioneerimiseks kõikide uute kommunikatsioonide rajamine (k.a lifti rajamine):
tehti ära: I korruse põrandaalune ventilatsioon
I ja II korruse põrandaküttetorustik
küttetorustiku välisosa järves
I korruse ja II korruse põrandaalune kanalisatsioon
I-II korruse kanalisatsioonipüstakud
I ja II korruse põrandalused tugevvoolu ja nõrkvoolu kaabeldus
peakaabli paigaldus kilbiruumini.
-hoone konserveeriti ( suleti laudadaega aknaavad ning ukseavad ehitusplaadiga, teostati elementaarsed vihmaveesüsteemi ja katuse parandused)

## 1.10 Ülevaade kultuuriväärtuslike tarindite ja detailide säilimisest

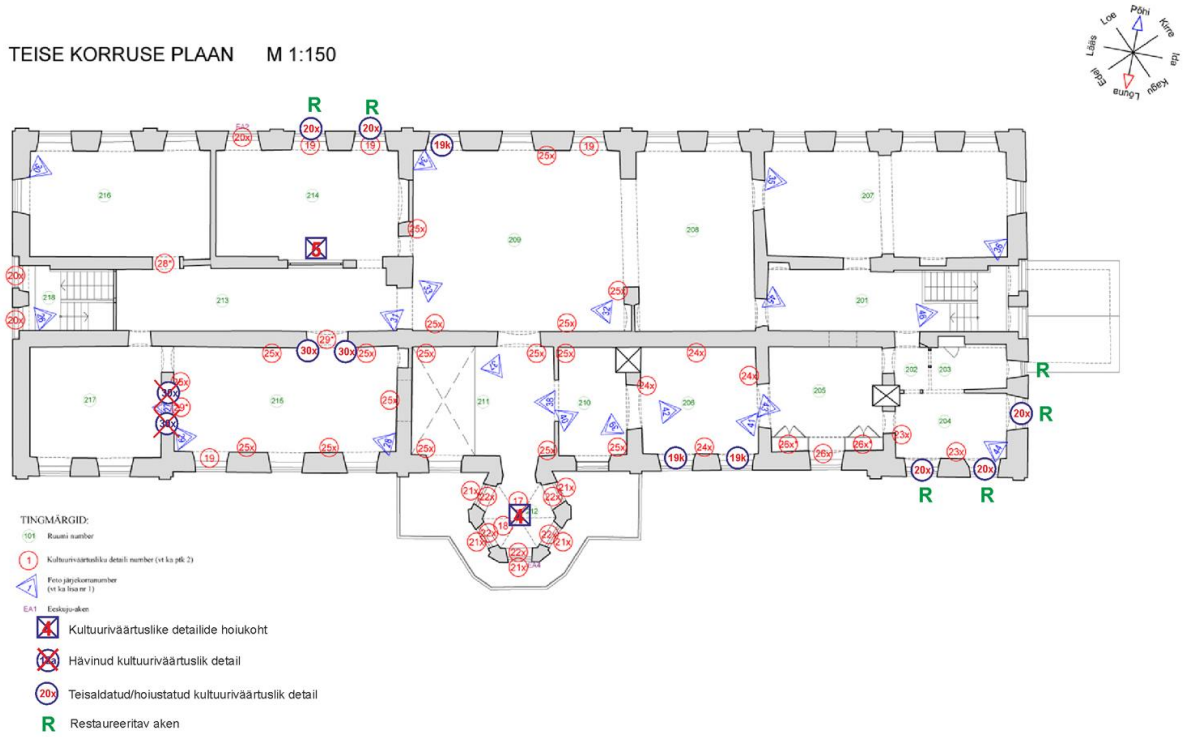
Skeemidel 6 ja 7 on väljavõte muinsuskaitse eritingimuste koosseisus olnud kultuuriväärtuslike detailide plaanidest.
**NB! Kultuuriväärtuste plaanidel ruumi numbrid ja fotode suunad põhiprojekti plaanidest erinevad!**

Skeem nr 1.




**Kultuuriväärtuslikud detailid hoiukohas 1-3:**
Klaasidega välisuksed nr 13 (3 paari) hoiukoht nr 1-3,
Sisseehitatud kapi uksed nr 26x – (komplekt- 4 kõrget, 3 madalat),
Ühepoolne puitornamendiga ukseleht nr 27,
Ühepoolne ornamendiga tahveluks nr28 (hoiukoht nr 2),
Kahepoolsed ornamendiga uksed U6-3* ja U6-4* (hoiukoht nr 2),
Ornamendiga põlenud tahveluks nr 31 (hoiukoht nr 2).
**Vähesäilinud kultuuriväärtuslik detail:**
12a ja 12b – uuringute aruandes fikseeritud maalingud
**Teisadatud kultuuriväärtuslik detail:**
14* – sokusarv-hinged, hoiukohas nr 3, üks ukse küljes, vastus kastis
15x – piirdeliistud, hoiukohas nr 3, virnas

Skeem nr 2.




**Kultuuriväärtuslikud detailid hoiukohas 4:**
19k – purunenud marmor-aknalaudade tükid
**Kultuuriväärtuslikud detailid hoiukohas 5:**
20x – puhastatud ja plommitud restaureeritavad aknad
**Hävinud kultuuriväärtuslik detail:**
30x – piirdeliistud
**Teisadatud kultuuriväärtuslik detail:**
30x – vertikaalliistudel alumine osa ca 50% eemaldatud

**1.11 Kokkuvõttev hinnang töödele**
Ahja mõisa peahoone koolihooneks kohandamise tööde alguses kavandati töid kogumahus ühe etapina, mis oleks võimaldanud tööde lõppedes koolil reaalselt ruumidesse kolida. Tööprotsessi ajal toimus aga valdade ühinemine. Seoses Ahja Valla liitumisega ja uue omavalitsuse moodustamisega sai peale menetlustoiminguid uueks tellijaks Põlva Vald.
Uue, ühinenud valla otsus pärast luhtunud toetuse taotlemist Euroopa struktuurifondidest, oli mõisa peahoone tööde peatamine omavahendite puudumise tõttu.
Töid alustati veebruaris 2017 algselt ette kavandatud tööde ja ajagraafikuga, kuid juba 2018 aasta alguses tellis vald Töövõtjalt vähendatud eelarvega kalkulatsiooni. Augustis 2018 teatati aga juba tööde seiskamisest vahendite puudumise tõttu ning võeti plaani eelkõige pooleli-olevate töölõikude lõpetamine ning konserveerivad lahendused. Kahjuks pole hoone edasine saatus teada ning valdaja ei näe lähiajal võimalust antud hoonet koolihoonena välja ehitatada.
Tööde algul pidurdas projekteerimise ajagraafikut tublisti hoones ilmsiks tulnud majavammi probleem ning mükoloogia uuringud ja tõrje. Lisaks kaotatud ajale, tuli mükoloogia probleemist tulenevalt hulk algselt säilitatavaid puitdetaile hoonest eemaldada. Samuti lisas see laepealsete täieliku puhastamise ja seenetõrje vajaduse.
Samas tehti kava järgi lammutustöid paralleelselt uuringutega. Sõltumata sellest, et Ahja mõisa peahoonele on varasemalt tehtud hulga uuringuid, olid käesolevad uuringud väga vajalikud. Üheks vajaduse põhjuseks oli ka seene leviku peatamine hoones, mistõttu pidi

palju eemaldatavaid puitosi ning krohvipindu dokumenteerima ning andma seisukorra hinnanguid ja juhiseid edasisteks tegevusteks.
Lisaväärtuseks andsid tööde kavandamine ja uuringud päevakajalise ülevaate katusekatte seisukorrast ning selle remondivajadustest.

Lammutustöödeks olid seenkahjustustega puitvahelagede eemaldamine ning mittekandvate (hilisemate) vaheseinte lammutamine vastavalt lammutuskavale. Võlvipealsete puhastamine aitas vähendada võlvide koormust, mis osaliselt olid juba lamenenud (vt uuringute aruanne), võimaldasid eemaldada seeneeostega saastunud materjali ning teostada seenetõrjet puhastel konstruktsioonidel. Ribilagede valamine võlvidele aitab koormust jagada kandvate seinte vahel, mis annab võlvidele ja hoonele üldiselt konstruktiivset püsivust.

Teiseks suureks ja vajalikuks tööks oli vundamendi seisukorra hindamine ning sellest lähtuvalt kogu vundamendi kindlustamine- vundeerimine kogu hoone perimeetri ulatuses. Hoone sai lahenduse, kus kogu hoone välisseinad said välisperimeetris ühtse kontrollitud aluse, mis peaks vähendama tulevikus erinevaid vajumisi.
Põrandatest tehti valmis I korruse aluspõrand (betoonpõrand koos soojustuse ja kommunikatsioonidega) ja II korruse betoonist ribilagi-aluspõrand.
Seintel tähistati säilitatav kinnine krohv. Lahtine, kahjustatud krohv eemaldati. Esimesel korrusel irdus krohv suuremas enamuses. Krohvipindade irdumine on põhjustatud eelnevalt põlengu ja kustutusvee kahjude mõjudest ning järgnevalt 10 aasta tühjalt kütteta seismise mõjude tõttu.
**Pooleli jäänud tööd.**
Hoone avatäidete osas täit restaureerimist ei teostatud. Puhastati ja plommiti vaid mõned aknaraamid. Viie restaureeritava II korruse aknaraamid asuvad mõisa peahoone teisel korrusel ruumides 210 (märgitud kultuuriväärtuslike detailide skeemil nr 2).
Säilinud ja varasemalt eest tõstetud ukselehti ei restaureeritud üldse. Uksed tõsteti mõisa peahoone fuajeesse, ruumidesse nr 113, 114, 115 (märgitud kultuuriväärtuslike detailide skeemil nr 1).
III korruse vahelaekonstruktsioone välja ei ehitatud.
Hoone treppidest valati ära ainult kahe trepi betoon (käsipuid ja viimistlust ei tehtud).
Paigaldamata jäi põhitrepp (puidust, fuajees), ei restaureeritud astmeid fuajeest koridoridesse, ei tehtud välistreppe. Idapoolne välistrepp demonteeriti, detailid nummerdati ning tõsteti hoonesse. Jaotamaks värskelt valatud põrandale koormusi on välistrepi graniidist detailid jaotatud I korruse erinevatesse ruumidesse. Katusekorruse väljaehitamisest tehti valmis vaid trepikoja seinte ehitus. II korruse põrandatest jäi valamata ruumide 217 ja 214 põrand.
Uue rõdu ehituseks tagafassaadile tehti ära ainult postide vundamendid, mis võimaldavad rõdu hiljem rajada edaspidi ilma kaevetöödeta.
Uute vaheseinte ehitus tööde seiskumisel ei oma tuleviku suhtes olulist väärtust ega tähendust.
Pole teada ka rajatud kommunikatsioonide sobivus ja kaasaegsus hoone tuleviku funktsioonis.. Rajatud kommunikatsioonid: põrandaalune ventilatsioon, põrandaküttetorustik, küttetorustiku väliosa järves, põrandaalune kanalisatsioon, kanalisatsioonipüstakud, tugevvoolu ja nõrkvoolu kaabeldus, peakaabli paigaldus kilbiruumini.
**Hinnang**.
Käesolevate tööde väärtuseks oli esmane katusekatte lekete peatamine, majavammi tuvastamine, seene leviku kaardistamine ning seenekollete eemaldamine hoonest, hoone siseste ruumiuuringute teostamine ja kaduvate väärtuste dokumenteerimine, restaureeritavate väärtuste kaardistamine, järgnevateks tänapäevasteks eluvõimalusteks hoones tingimuste ja kommunikatsioonide loomine, mahuka projektdokumentatsiooni koostamine. Positiivne on

asjaolu, et paranes hoone konstuktiivne püsivus ( allavundeerimine; võlvide koormuse vähendamine, ribilagede valamine).
Tööd on tehtud käesoleva etapini rahuldaval tasemel.

## 1.12 Fotode nimekiri

**Fotod enne tööde algust 14. veebruaril 2017**
**I korrus. Skeem 3. (fotod 6-27)**

Foto nr 1. Ahja mõisa peahoone esifassaad enne restaureerimistööde algust 2017 a veebruaris.
Foto nr 2. Ahja mõisa peahoone tagafassaad enne restaureerimistööde algust 2017 a veebruaris.
Foto nr 3. Ahja mõisa peahoone lääne poolne otsafassaad enne restaureerimistööde algust 2017 a veebruaris.
Foto nr 4. Kahjustustega sokliosa hoone põhjaküljel.
Foto nr 5. Esimese korruse fuajee enne tööde algust veebruaris 2017. Ruum 102.
Foto nr 6. Kahjustustega sokliosa hoone põhjaküljel.
Foto nr 7. Sokliosast välja tulnud lampkast hoone idaküljel.
Foto nr 8. Ahja mõisa peahoone ida poolne fassaad enne restaureerimistööde algust.
Foto nr 9. Fuajee niiskus- ja põlengukahjustused seintel ja lagedel. Tagaukse juures osaliselt eemaldatud vanad põrandakivid. Ruum 102.
Foto nr 10. Niiskus- ja põlengukahjustused seintel ja lagedel. 102-103.
Foto nr 11. Niiskus- ja põlengukahjustused seintel ja lagedel. Ruum 102-124.
Foto nr 12. Trepikäik. Niiskus- ja põlengukahjustused seintel ja lagedel. Ruum 109.
Foto nr 13. Põlengust puutumata ruum, tugevate niiskuskahjustustega. Ruum 105.
Foto nr 14. Hoones tuvastati ulatuslik majavammi levik. Viljakeha vahelae nurgas. Ruum 105.
Foto nr 15. Niiskuskahjustused. Ruum 114.
Foto nr 16. Ruumi niiskuskahjustused ning ebakindlast vundamendist tekkinud kahjustused. Ruum 112.
Foto nr 17. Ruumi krohvikahjustused ning müüri mõrad vundamendi lähedal. Ruum 104.
Foto nr 18. Ruumi niiskuskahjustused ja mõrad müürides. Ruum 104.
Foto nr 19. Krohvikahjustused seintel ja lagedes. Ruum 124.
Foto nr 20. Lambrii ja krohvikahjustused (maalingud nr 12b). Ruum 127.
Foto nr 21. 2008 aasta avariirestaureerimise käigus ehitatud betoonlaega ruum. Ruum 120.
Foto nr 22. Põlenud lambrii, põranda ja krohvikahjustused. Ruum 126.
Foto nr 23. Põlenud lambrii (maalingud nr 12a), irdunud seinakrohv, mädanikuga puitpõrand. Ruum 126.
Foto nr 24. Põlenud lambrii, põranda ja krohvikahjustused. Ruum 125.
Foto nr 25. Hoones tuvastati ulatuslik majavammi levik. Viljakeha vahelae nurgas. Ruum 125.
Foto nr 26. Idapoolne hilisem tuulekoda. Ruum 122.
Foto nr 27. Trepp ning seinte krohvikahjustused. Ruum 123.

**Fotod enne tööde algust 14. veebruaril 2017**
**II korrus. Skeem 4. (fotod 28-48)**

Foto nr 28. Trepikoja aknad ja seinad. Ruum 2017.
Foto nr 29. Ruumide seisukord, mõrad müüris. Ruum 219. Ruumis maalingud nr 23x.
Foto nr 30. Müüri mõrad avade kohal. Ruumis maalingud nr 23x. Ruum 219.
Foto nr 31. Müüri mõrad avade kohal. Ruum 220.
Foto nr 32. Lahti võetud kapp. Ruum 220.
Foto nr 33. Tööde käigus lammutatav kahhelahi. Ruum 220.
Foto nr 34. Stukkornamendid amfilaadiga ruumis. Ahjukoht ja ukseava pealsete vajumine. Ruum 221.
Foto nr 35. Säilinud stukkornamendid - palmikud ja stukk-munavöötliist. Ruum 221.
Foto nr 36. Stukkfriis, krohvikahjustused, ukseava pealsete vajumine. Ruum 221.
Foto nr 37. Hammaslõikega laekarniisiga ruum, varisenud peegelvõlv. Ruum 222.
Foto nr 38. Lammutatav kahhelahi, varisenud peegelvõlv, krohvikahjustused. Ruum 222.
Foto nr 39. Vahelaeta ruum. Ruum 202.
Foto nr 40. Saal. 2008 aastal pärast põlengut ehitatud betoonlagi. Ruum 213.
Foto nr 41. Hammaskarniisiga ning varisenud peegelvõlviga, tugevate krohvikahjustustega saali ruum. Ruum 211.
Foto nr 42. Sein, mis läks tööde käigus lammutamisele. Ruum 210.
Foto nr 43. Koridor. Ruum 208.
Foto nr 44. Ruum 203.
Foto nr 45. Säilinud parkett. Ruum 203.
Foto nr 46. Lae konstruktsioonide varing. Ruum 204.
Foto nr 47. Mõisahoone kõige vanem aken. Ruum 206.
Foto nr 48. Töö käigus eemaldatavad põrandatalad. Ruum 209.

**Fotod tööde käigust juulist 2017 kuni tööde lõpu fikseerimiseni 19.10.2018**
**I korrus. Skeem 5. (fotod 50-96)**

Foto nr 50. Lambrii alt välja tulnud maalingud nr 12b ja mõrad (07.07.17). Ruum 127.
Foto nr 51. Lambrii alt välja tulnud ja dokumenteeritud maalingutega ruum. Lahtine krohv eemaldatud. Ruum 127.
Foto nr 52. Krohvi alt välja tulnud ahjusuu (07.07.17). Ruum 123.
Foto nr 53. Krohvi alt välja tulnud ahjusuu (07.07.17). Ruum 123.
Foto nr 54. Võlvide toestamine pärast I korrusel toimunud varingut (31.07.17). Ruum 102.
Foto nr 55. Ahju lammutamise koht (31.07.17). Ruum 124.
Foto nr 56. I korrusel suures enamuses irdunud ning maha võtmist vajanud krohv (14.08.17). Ruum 112.
Foto nr 57. Tööde käigus välja tulnud aken (29.09.17).
Foto nr 58. Leitud akna hing (29.09.17).
Foto nr 59. Maakütte trass (17.11.17).
Foto nr 60. Maakütte trassi sisseviik (19.12.17).
Foto nr 61. Liftišaht. (19.12.17). Ruum 105.
Foto nr 62. Tööde käigus avastatud tualeti võlvitud põrand (19.12.17). Ruum 111.
Foto nr 63. Raudbetoonist ribilagi ruumis 218. (19.12.17). Ruum 125.
Foto nr 63a. Sama raudbetoonist ribilagi I korruse ruumis 218, ehk II korruse põrand.
Foto nr 64. Kommunikatsioonipüstakutena kasutati enamjaolt vanu lõõre. Ruum 103.
Foto nr 65. Põrandaplaadid. Ruum 103.
Foto nr 66. Põranda seest välja tulnud ahju ja vaheseina vundamendid. Võlvide toestamine. Ruum 104.
Foto nr 67. Põranda seest välja tulnud ahju ja vaheseina vundamendid. Ruum 120.
Foto nr 68. Välja on veetud pinnas, puhastatud lahtine krohv, tagaseinas mõrad müüris. Ruum 127.
Foto nr 69. Põrandasse enne soojustuse rajamist ja betooni valamist paigaldatud kommunikatsioonid. Ruum 103.
Foto nr 70. Põranda penoplasti paigaldamine. (16.08.2018) Ruum 102.
Foto nr 71. Põrandakütte trassi rajamine. Ruum 120.
Foto nr 72. Põranda alused kommunikatsioonid ja soojustus. Ruum 114.
Foto nr 73. Lõigu kaupa lahti kaevatud vundamendid. Sideaine suurte maakivide vahel puudub.
Foto nr 74. Kaeve käigus välja tulnud kommunikatsioonid, sh vana lampkast.
Foto nr 75. Vundamendi alt välja tulnud puitpruss.
Foto nr 76. Sadevee toru ja vundamendi ankurdus enne betooni valamist.
Foto nr 77. Vundamendi ankurdus enne betooni valamist.
Foto nr 78. Vundamendi armeering ning kahes osas betooni valamine. (19.07.2018)
Foto nr 79. Vundament, kus kivide vahel on muld. Armatuurvõrgu paigaldamine. Koht, kuhu polnud võimalik ankruklambreid paigaldada.
Foto nr 80. Olematu kandvusega vundamendi koht. (03.09.2018)
Foto nr 81. Vundamendi armeering.
Foto nr 82. Vundamendi lahti kaevamine lõiguti, vältimaks varingut.
Foto nr 83. Puudulik vundament, mille maakivide vahel on savi.
Foto nr 84. Betooni valatud lõik.
Foto nr 85. Tagafassaadi rõdu vundamendi postid.
Foto nr 86. Väga suurte mõradega hilisem idapoolne trepikoda. Demonteeritud trepi koht.
Foto nr 87. Demonteeritud trepi detailid.
Foto nr 88. Kinni aetud vundament koos sadevee kanaliseerimisega. Müüri mõrad täidetud spetsiaalse seguga.
Foto nr 89. Idapoolse tuulekoja remont. Paigaldatud klambrid, täidetud mõrad, toestatud talad. Puitkonstruktsioonides endiselt mädanik. Korda ei tehtud, ei mahtunud käesoleva töö eelarvesse. Ruum 122.
Foto nr 90. Klammerdatud ning injekteeritud müürimõrad. (Sama pilt enne foto nr 68). Ruum 127.
Foto nr 91. Fuajee pärast tööde lõppu. Ruum 102-124.
Foto nr 92. Klambritega kinni tõmmatud müüripraod ja täidetud mõrad. Maalingud dokumenteeritud, lahtine krohv eemaldatud.Ruum 126.
Foto nr 93. Valatud põrandad. Ruum 104.
Foto nr 94. Uute vaheseintega ruumi paigutatud kommunikatsioonid. Ruum 105.
Foto nr 95. Vana tualettruumi kohale rajatud tualeti kommunikatsioonid. Ruum 111.
Foto nr 96. Vaade piki hoonet pärast tööde lõppu. Ruum 123.

**Välisvaated pärast tööde lõpu fikseerimist 19.10.2018, I korruse skeemil nr 5.**

Foto nr 131. Välised praod praod injekteeriti spetsiaalse vuugitäiteseguga. Hoone kagunurk.
Foto nr 132. Praod injekteeriti spetsiaalse vuugitäiteseguga. Loodenurk.

**Fotod tööde käigust juulist 2017 kuni tööde lõpu fikseerimiseni 19.10.2018**
**II korrus. Skeem 6. (fotod 97-130)**

Foto nr 97. Seen pärast uksepiida avamist (13.06.17). Ruum 203.
Foto nr 98. Tapeetide uuringud. Ruum 220.
Foto nr 99. Vahelae lammutus (29.06.17). Ruum 204.
Foto nr 100. Maaling seina ülaosas nurgaruumis pärast vaheseinte eemaldamist. Ruum 219. Ruumis maalingud nr 23x.

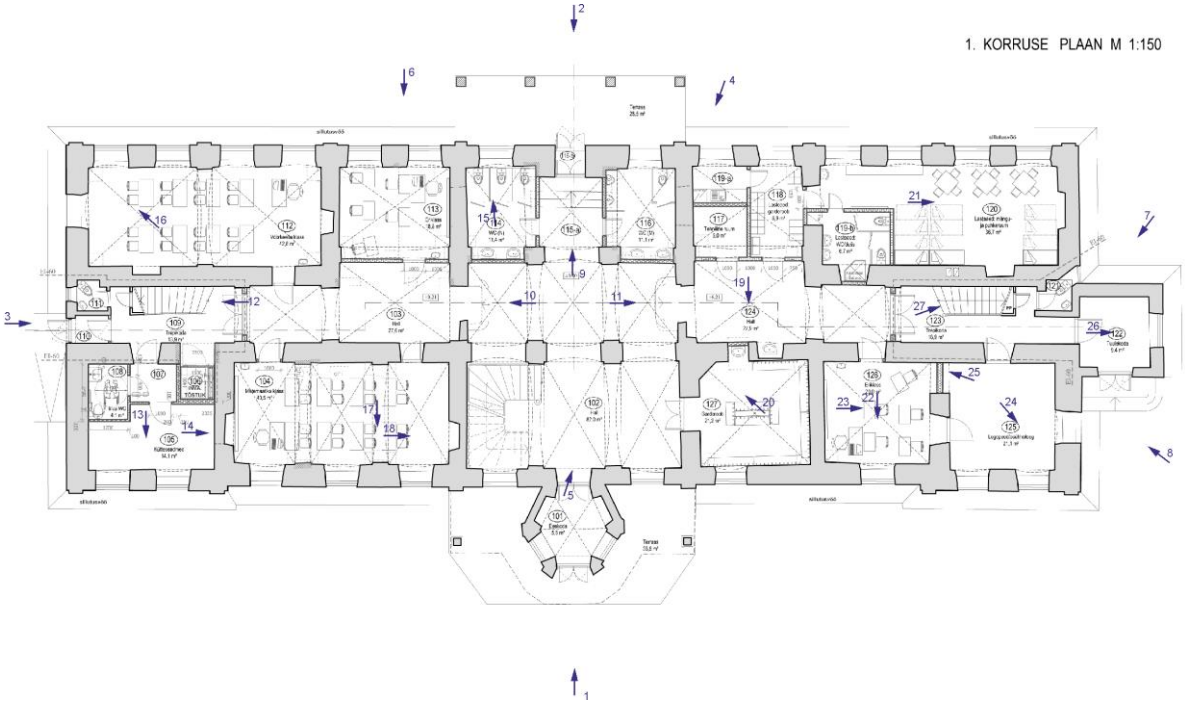
Foto nr 101. Säilitatava krohvi tähistamine. Ruum 203.
Foto nr 102. Ristvõlvi varing. Ruum 220.
Foto nr 103. Pärast vahelae lammutust. II korrus (ruumid 218, 219). Ruumis maalingud nr 23x.
Foto nr 104. II korruse põrandalt eemaldati kuni võlvideni kattematerjalid ja põrandaalune täide, et vähendada koormust (juuli 2017). Ruum 213.
Foto nr 105. Lahtine krohv eemaldatud, tähistatud säilitatav krohviosa. Ruum 203.
Foto nr 106. Lahtine krohv eemaldatud. Ruum 203.
Foto nr 107. Seenetõrje tegemine. Ruum 209.
Foto nr 108. Raudbetoonist II ja III vahelised uued trepid ja trepikoja seinad. (30.08.17) Ruum 206.
Foto nr 109. Võlvipraod injekteeriti spetsiaalse vuugitäiteseguga (jaanuar 18). Ruum 220.
Foto nr 110. Paigaldatud uus tõmb.
Foto nr 111. Ribilagede raketised teisel korrusel. Ruum 203.
Foto nr 112. Vana, pingutatud tõmb. Ruum 222.
Foto nr 113. Ribilagede raketised teisel korrusel (22.03.18). Ruum 210.
Foto nr 114. Saali põrand. Ribilagede raketised teisel korrusel. Ruum 211.
Foto nr 115. Põranda raketised enne valamist. Ruum 220.
Foto nr 116. Paigaldatud keramsiit, soojustus ribilagede võlvide raketiseks ja täitmiseks (19.04.18). Ruum 213.
Foto nr 117. Saali põranda soojustamine ja armeerimine (24.04.18). Ruum 211.
Foto nr 118. Armeeritud põrand (03.05.18). Ruum 203.
Foto nr 119. Põranda valamine. Ruum 213.
Foto nr 120. Parandatud sillused, klambrid, injekteeritud praod ja vuugid. Stukkfriisid, palmikud munavööt (nr 24x) ruumi külgedel säilinud. 16.08.18. Ruum 221.
Foto nr 121. Uued vaheseinad. Ruum 208.
Foto nr 122. Säilitatavad restaureeritavad aknad. Ruum 210.
Foto nr 123. NL aegsed väheväärtuslikud aknad. Eemaldatud lahtine krohv. Ruum 203.
Foto nr 124. NL aegsed väheväärtuslikud aknad. Eemaldatud lahtine krohv. Ruum 203.
Foto nr 125. Müüri kindlustamise eesmärgil täidetud nurgad. Ruum 202.
Foto nr 126. Klambritega kinni tõmmatud ja seguga täidetud müürimõrad. Ruum 220.
Foto nr 127. Saali säilinuid seinaviimistlus ja vinkelrauaga tugevdatud nurgapost. Põrand betoneeritud. Ruum 213.
Foto nr 128. Saalis asuv tellispost tugevdati metallvinklitega. Ruum 211.

**III KORRUS**
**Pärast tööde valmimist 19.10.2018**
**Skeemil 7.**

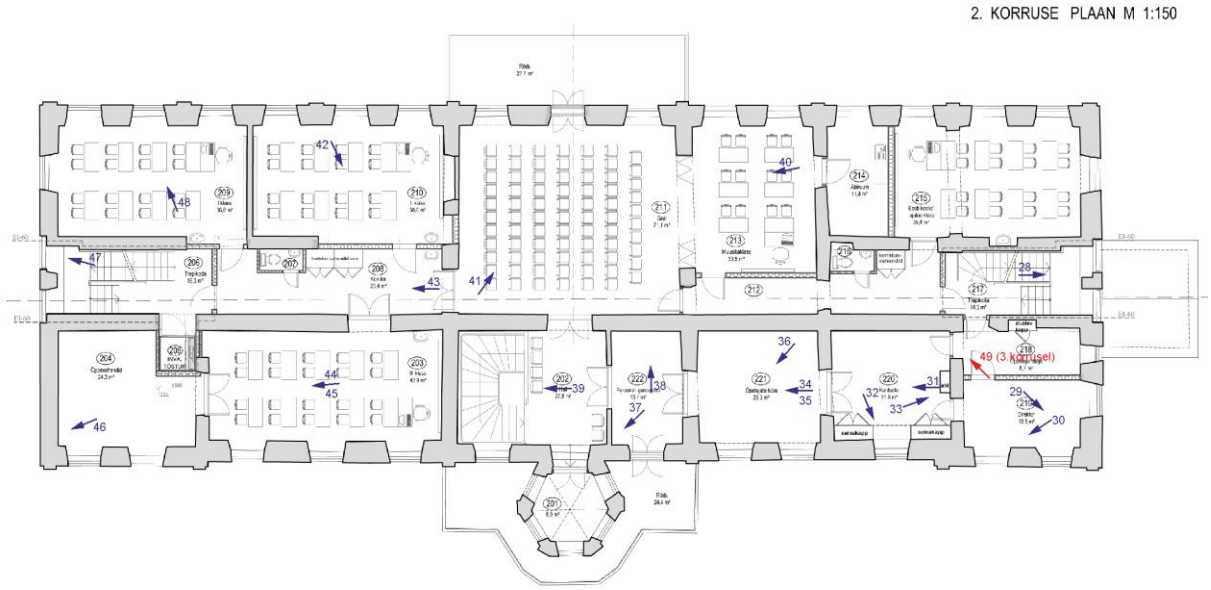
Foto nr 49. Pööning. Foto enne tööde algust 14. veebruaril 2017
Foto nr 129. Raudbetoonist II ja III vahelised uued trepid ja trepikoja seinad. Ruum 217.
Foto nr 130. Vaade liftishahtile III korrusel.

## 1.13 Fotografeerimise suunad

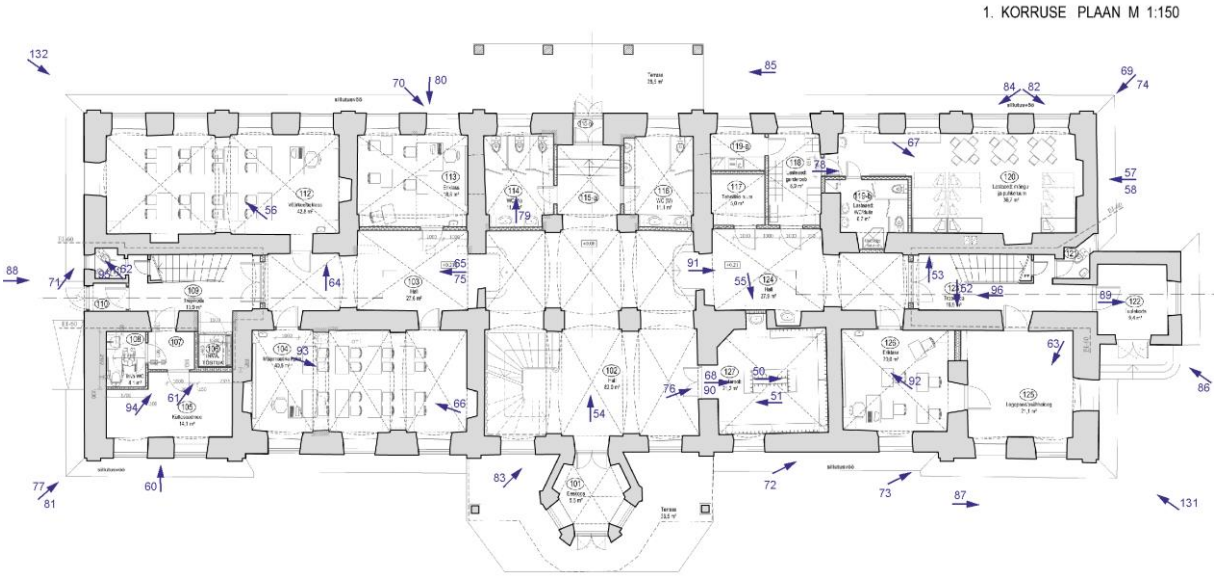
Fotod enne tööde algust 14. veebruaril 2017
I korrus. Skeem 3.



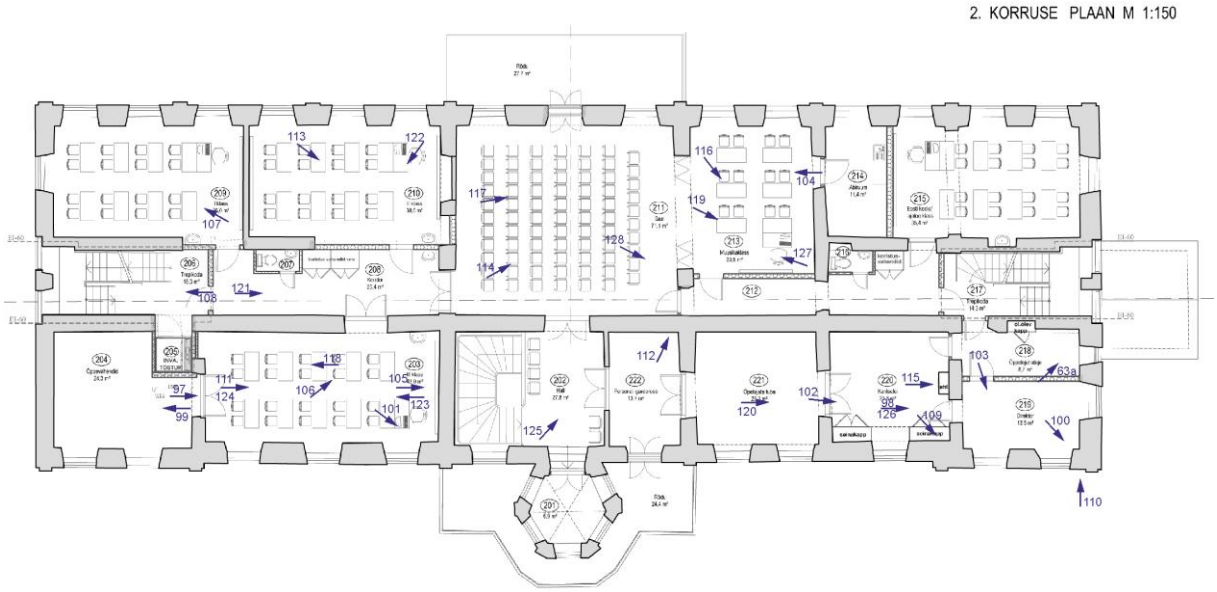

Fotod enne tööde algust 14. veebruaril 2017
II korrus. Skeem 4.



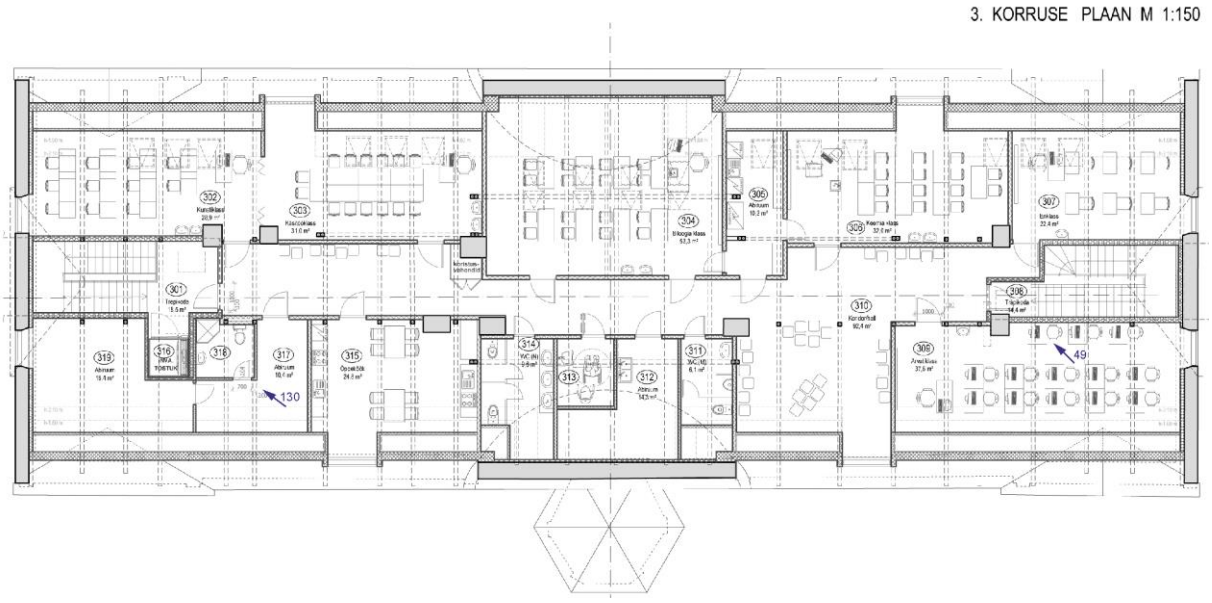
Fotod tööde käigust juulist 2017 kuni tööde lõpu fikseerimiseni 19.10.2018
I korrus. Skeem 5.




Fotod tööde käigust juulist 2017 kuni tööde lõpu fikseerimiseni 19.10.2018
II korrus. Skeem 6.



III korruse fotod. Skeem 7.




## 1.14 Fotod

**Fotod enne tööde algust 14. veebruaril 2017**
**I korrus. Skeem 3. (fotod 6-27)**

Foto nr 6. Kahjustustega sokliosa hoone põhjaküljel.

Foto nr 7. Sokliosast välja tulnud lampkast hoone idaküljel.

Foto nr 8. Ahja mõisa peahoone ida poolne fassaad enne restaureerimistööde algust.

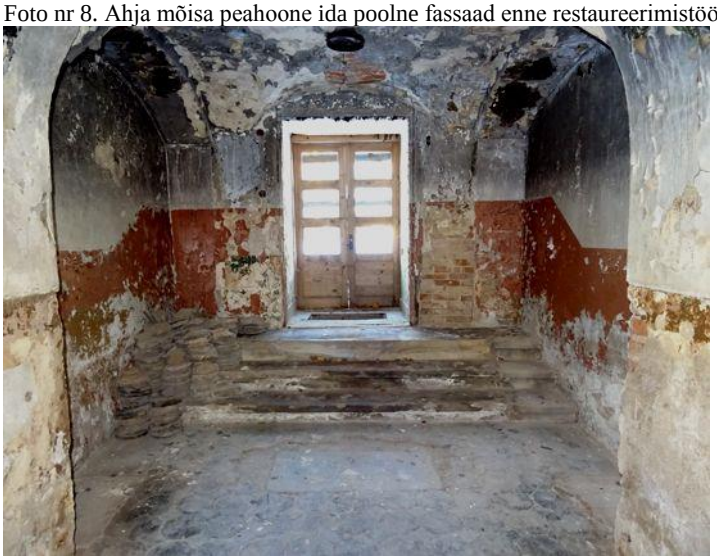


Foto nr 9. Fuajee niiskus- ja põlengukahjustused seintel ja lagedel. Tagaukse juures osaliselt eemaldatud vanad põrandakivid. Ruum 102.

Foto nr 10. Niiskus- ja põlengukahjustused seintel ja lagedel. Ruum 102-103.

Foto nr 11. Niiskus- ja põlengukahjustused seintel ja lagedel. Ruum 102-124.

Foto nr 12. Trepikäik. Niiskus- ja põlengukahjustused seintel ja lagedel. Ruum 109.

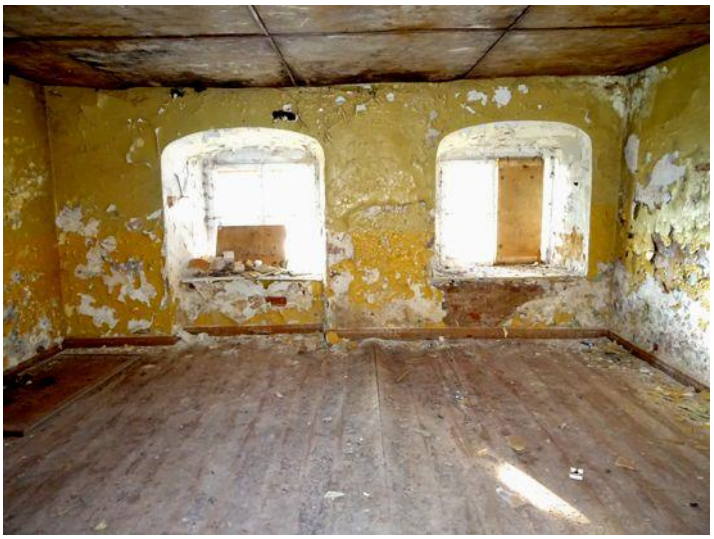


Foto nr 13. Põlengust puutumata ruum, tugevate niiskuskahjustustega. Ruum 105.

Foto nr 14. Hoones tuvastati ulatuslik majavammi levik. Viljakeha vahelae nurgas. Ruum 105.

Foto nr 15. Niiskuskahjustused. Ruum 114.

Foto nr 16. Ruumi niiskuskahjustused ning ebakindlast vundamendist tekkinud kahjustused. Ruum 112.

Foto nr 17. Ruumi krohvikahjustused ning müüri mõrad vundamendi lähedal. Ruum 104.

Foto nr 18. Ruumi niiskuskahjustused ja mõrad müürides. Ruum 104.

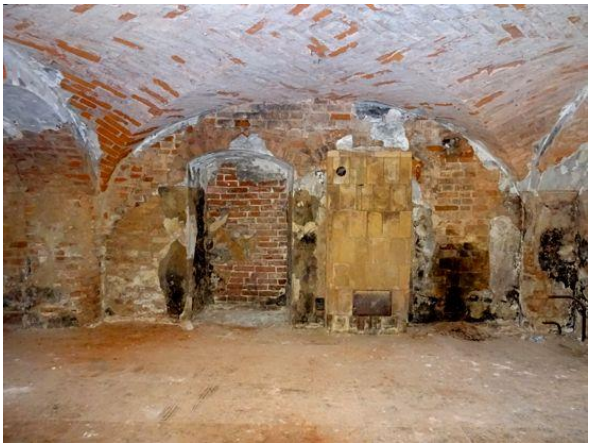


Foto nr 19. Krohvikahjustused seintel ja lagedes. Ruum 124.

Foto nr 20. Lambrii ja krohvikahjustused (maalingud nr 12b). Ruum 127.

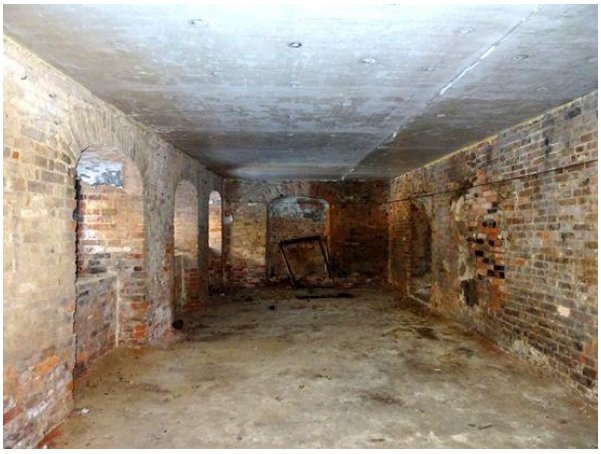


Foto nr 21. 2008 aasta avariirestaureerimise käigus ehitatud betoonlaega ruum. Ruum 120.

Foto nr 22. Põlenud lambrii, (maalingud nr 12a) põranda ja krohvikahjustused. Ruum 126.

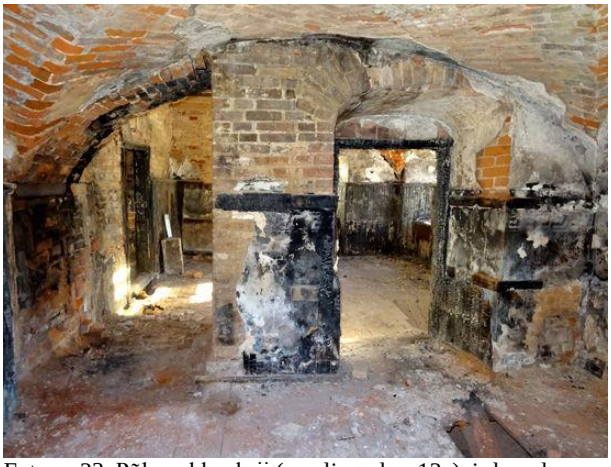


Foto nr 23. Põlenud lambrii (maalingud nr 12a), irdunud seinakrohv,krohvikahjustused. Mädanikuga puitpõrand. Ruum 126.

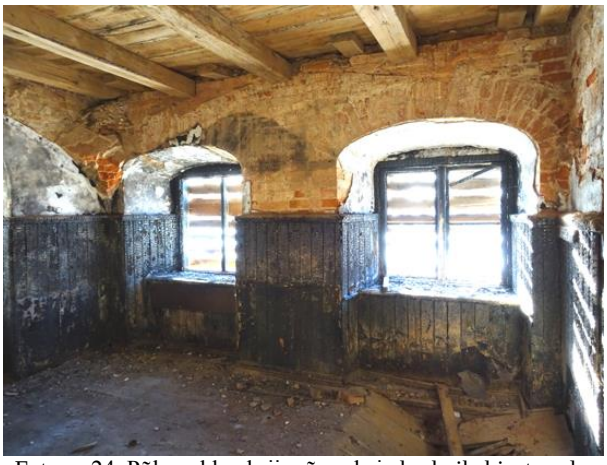


Foto nr 24. Põlenud lambrii, põranda ja krohvikahjustused Ruum 125.

Foto nr 25. Hoones tuvastati ulatuslik majavammi levik. Viljakeha vahelae nurgas. Ruum 125.

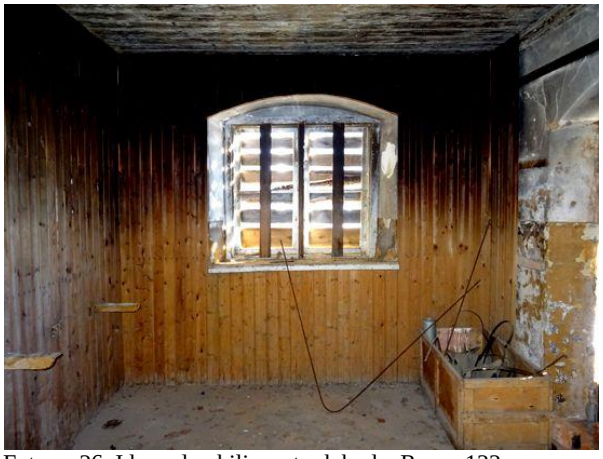


Foto nr 26. Idapoolne hilisem tuulekoda. Ruum 122.

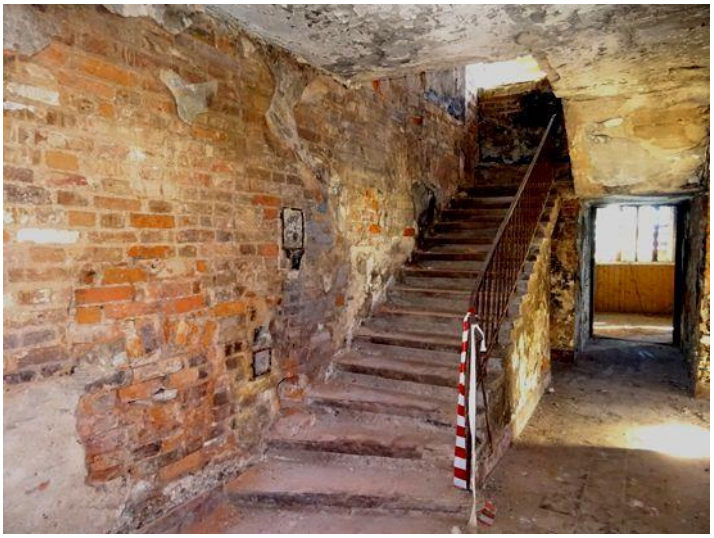


Foto nr 27. Trepp ning seinte krohvikahjustused. Ruum 123.

**Fotod enne tööde algust 14. veebruaril 2017**
**II korrus. Skeem 4. (fotod 28-48)**

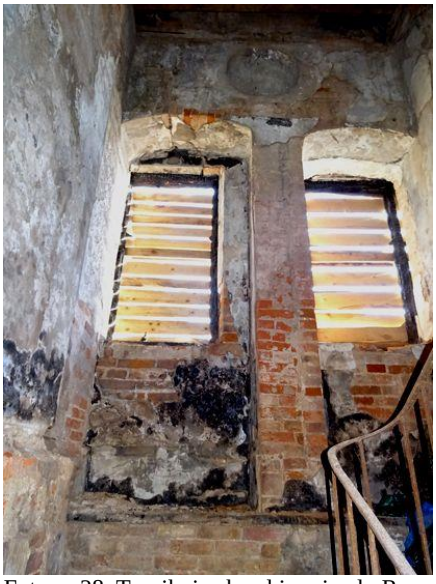


Foto nr 28. Trepikoja aknad ja seinad. Ruum 2017.

Foto nr 29. Ruumide seisukord, mõrad müüris. Ruum 219. Ruumis maalingud nr 23x.

Foto nr 30. Müüri mõrad avade kohal. Ruumis maalingud nr 23x Ruum 219.

Foto nr 31. Müüri mõrad avade kohal. Ruum 220.

Foto nr 32. Lahti võetud kapp. Ruum 220.

Foto nr 33. Tööde käigus lammutatav kahhelahi. Ruum 220.

Foto nr 34. Stukkornamendid amfilaadiga ruumis. Ahjukoht ja ukseava pealsete vajumine. Ruum 221.

Foto nr 35. Säilinud stukkornamendid - palmikud ja stukk-munavöötliist. Ruum 221.

Foto nr 36. Stukkfriis, krohvikahjustused, ukseava pealsete vajumine. Ruum 221.

Foto nr 37. Hammaslõikega laekarniisiga ruum, varisenud peegelvõlv. Ruum 222.

Foto nr 38. Lammutatav kahhelahi, varisenud peegelvõlv, krohvikahjustused. Ruum 222.

Foto nr 39. Vahelaeta ruum. Ruum 202.

Foto nr 40. Saal. 2008 aastal pärast põlengut ehitatud betoonlagi. Ruum 213.

Foto nr 41. Hammaskarniisiga ning varisenud peegelvõlviga, tugevate krohvikahjustustega saali ruum. Ruum 211.

Foto nr 42. Sein, mis läks tööde käigus lammutamisele. Ruum 210.

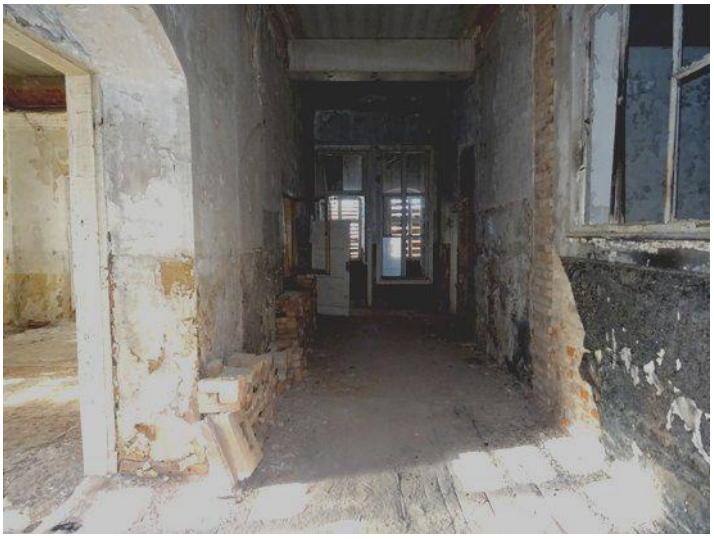


Foto nr 43. Koridor. Ruum 208.

Foto nr 44. Ruum 203.

Foto nr 45. Säilinud parkett. Ruum 203.

Foto nr 46. Lae konstruktsioonide varing. Ruum 204.

Foto nr 47. Mõisahoone kõige vanem aken. Ruum 206.

Foto nr 48. Töö käigus eemaldatavad põrandatalad. Ruum 209.

**Fotod enne tööde algust veebruaris 2017**
**III korrus (Skeemil nr 7) (foto 49)**

Foto nr 49. Pööning.

**Fotod tööde käigust juulist 2017 kuni tööde lõpu fikseerimiseni 19.10.2018**
**I korrus. Skeem 5. (fotod 50-96)**

Foto nr 50. Lambrii alt välja tulnud maalingud nr 12b ja mõrad (07.07.17). Ruum 127.

Foto nr 51. Lambrii alt välja tulnud ja dokumenteeritud maalingutega ruum. Lahtine krohv eemaldatud. Ruum 127.

Foto nr 52. Krohvi alt välja tulnud ahjusuu (07.07.17). Ruum 123.

Foto nr 53. Krohvi alt välja tulnud ahjusuu (07.07.17). Ruum 123.

Foto nr 54. Võlvide toestamine pärast I korrusel toimunud varingut (31.07.17). Ruum 102.

Foto nr 55. Ahju lammutamise koht (31.07.17). Ruum 124.

Foto nr 56. I korrusel suures enamuses irdunud ning maha võtmist vajanud krohv (14.08.17). Ruum 112.

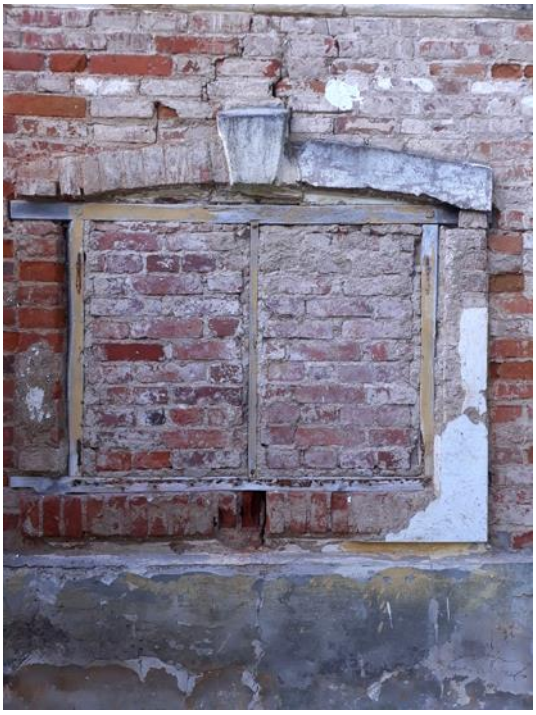


Foto nr 57. Tööde käigus välja tulnud aken (29.09.17).

Foto nr 58. Leitud akna hing (29.09.17).

Foto nr 59. Maakütte trass (17.11.17).

Foto nr 60. Maakütte trassi sisseviik (19.12.17).

Foto nr 61. Liftišaht. (19.12.17). Ruum 105.

Foto nr 62. Tööde käigus avastatud tualeti võlvitud põrand (19.12.17). Ruum 111.

Foto nr 63. Raudbetoonist ribilagi ruumis 218. (19.12.17) Ruum 125.

Foto nr 63a. Sama raudbetoonist ribilagi I korruse ruumis 218, ehk II korruse põrand.

Foto nr 64. Kommunikatsioonipüstakutena kasutati enamjaolt vanu lõõre. Ruum 103.

Foto nr 65. Põrandaplaadid. Ruum 103.

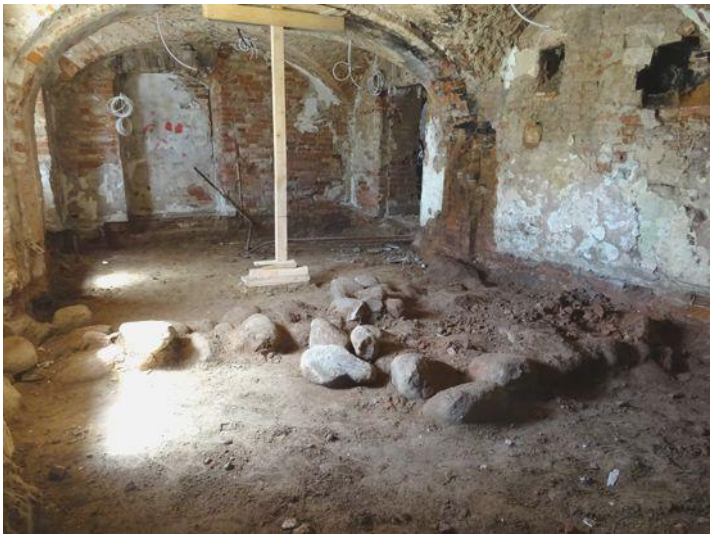


Foto nr 66. Põranda seest välja tulnud ahju ja vaheseina vundamendid. Võlvide toestamine. Ruum 104.

Foto nr 67. Põranda seest välja tulnud ahju ja vaheseina vundamendid. Ruum 120.

Foto nr 68. Välja on veetud pinnas, puhastatud lahtine krohv, tagaseinas mõrad müüris. Ruum 127.

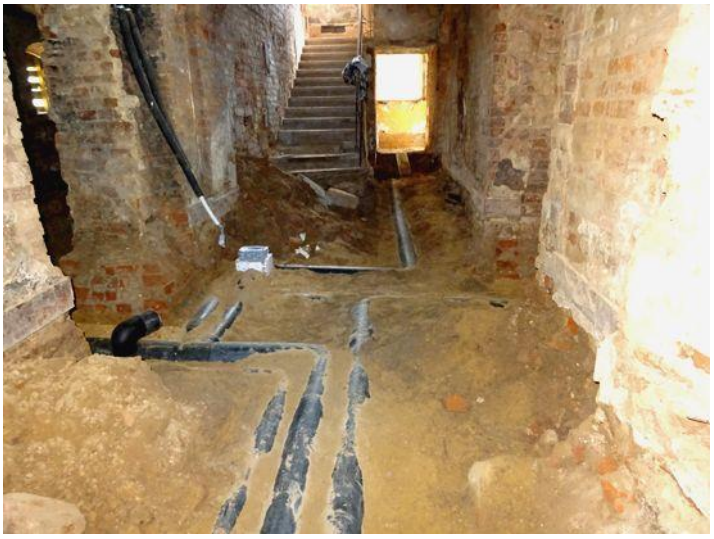


Foto nr 69. Põrandasse enne soojustuse rajamist ja betooni valamist paigaldatud kommunikatsioonid. Ruum 103.

Foto nr 70. Põranda penoplasti paigaldamine. (16.08.2018) Ruum 102.

Foto nr 71. Põrandakütte trassi rajamine. Ruum 120.

Foto 72. Põranda alused kommunikatsioonid ja soojustus. Ruum 114.

Foto 73. Lõigu kaupa lahti kaevatud vundamendid. Sideaine suurte maakivide vahel puudub.

Foto 74. Kaeve käigus välja tulnud kommunikatsioonid, sh vana lampkast.

Foto 75. Vundamendi alt välja tulnud puitpruss.

Foto nr 76. Sadevee toru ja vundamendi ankurdus enne betooni valamist.

Foto nr 77. Vundamendi ankurdus enne betooni valamist.

Foto nr 78. Vundamendi armeering ning kahes osas betooni valamine. (19.07.2018)

Foto nr 79. Vundament, kus kivide vahel on muld. Armatuurvõrgu paigaldamine. Koht, kuhu polnud võimalik ankruklambreid paigaldada.

Foto 80. Olematu kandvusega vundamendi koht. (03.09.2018)

Foto 81. Vundamendi armeering.

Foto nr 82. Vundamendi lahti kaevamine lõiguti, vältimaks varingut.

Foto nr 83. Puudulik vundament, maakivide vahel on savi.

Foto nr 84. Betooni valatud lõik.

Foto nr 85. Tagafassaadi rõdu vundamendi postid.

Foto nr 86. Väga suurte mõradega hilisem idapoolne trepikoda. Demonteeritud trepi koht.

Foto 87. Demonteeritud trepi detailid.

Foto 88. Kinni aetud vundament koos sadevee kanaliseerimisega. Müüri mõrad täidetud spetsiaalse seguga.

Foto nr 89. Idapoolse tuulekoja remont. Paigaldatud klambrid, täidetud mõrad, toestatud talad. Puitkonstruktsioonides endiselt mädanik. Korda ei tehtud, ei mahtunud käesoleva töö eelarvesse. Ruum 122.

Foto nr 90. Klammerdatud ning injekteeritud müürimõrad. (Sama pilt enne foto nr 68). Ruum 127.

Foto nr 91. Fuajee pärast tööde lõppu. Ruum 102-124.

Foto nr 92. Klambritega kinni tõmmatud müüripraod ja täidetud mõrad. Maalingud dokumenteeritud, lahtine krohv eemaldatud. Ruum 126.

Foto nr 93. Valatud põrandad. Ruum 104.

Foto nr 94. Uute vaheseintega ruumi paigutatud kommunikatsioonid. Ruum 105.

Foto nr 95. Vana tualettruumi kohale rajatud tualeti kommunikatsioonid. Ruum 111.

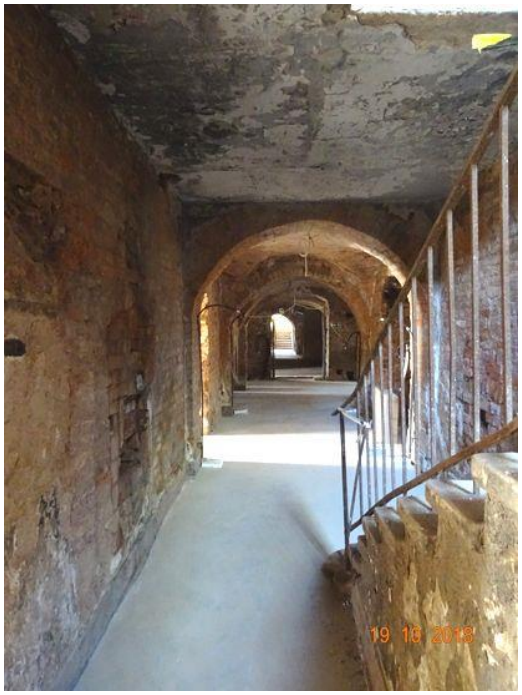


Foto 96. Vaade piki hoonet pärast tööde lõppu. Ruum 123.

**Fotod tööde käigust juulist 2017 kuni tööde lõpu fikseerimiseni 19.10.2018**
**II korrus. Skeem 6. (fotod 97-130)**

Foto nr 97. Seen pärast uksepiida avamist (13.06.17). Ruum 203.

Foto nr 98. Uuringud. Ruum 220.

Foto nr 99. Vahelae lammutus (29.06.17). Ruum 204.

Foto nr 100. Maaling seina ülaosas nurgaruumis pärast vaheseinte eemaldamist. Ruum 219. Ruumis maalingud nr 23x.

Foto nr 101. Säilitatava krohvi tähistamine. Ruum 203.

Foto nr 102. Ristvõlvi varing. Ruum 220.

Foto nr 103. Pärast vahelae lammutust. II korrus (ruumid 218, 219). Ruumis maalingud nr 23x.

Foto nr 104. II korruse põrandalt eemaldati kuni võlvideni kattematerjalid ja põrandaalune täide, et vähendada koormust (juuli 2017). Ruum 213.

Foto nr 105. Lahtine krohv eemaldatud, tähistatud säilitatav krohviosa. Ruum 203.

Foto nr 106. Lahtine krohv eemaldatud. Ruum 203.

Foto nr 107. Seenetõrje tegemine. Ruum 209.

Foto nr 108. Raudbetoonist II ja III vahelised uued trepid ja trepikoja seinad. (30.08.17) Ruum 206.

Foto nr 109. Võlvipraod injekteeriti spetsiaalse vuugitäiteseguga (jaanuar 18). Ruum 220.

Foto nr 110. Paigaldatud uus tõmb.

Foto nr 111. Ribilagede raketised teisel korrusel. Ruum 203.

Foto nr 112. Vana, pingutatud tõmb. Ruum 222.

Foto nr 113. Ribilagede raketised teisel korrusel (22.03.18). Ruum 210.

Foto nr 114. Saali põrand. Ribilagede raketised teisel korrusel. Ruum 211.

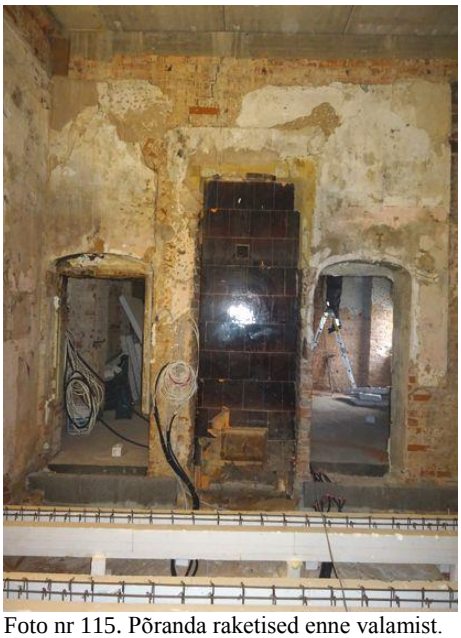


Foto nr 115. Põranda raketised enne valamist. Ruum 220.

Foto nr 116. Paigaldatud keramsiit, soojustus ribilagede võlvide raketiseks ja täitmiseks (19.04.18). Ruum 213.

Foto nr 117. Saali põranda soojustamine ja armeerimine (24.04.18). Ruum 211.

Foto nr 118. Armeeritud põrand (03.05.18). Ruum 203.

Foto nr 119. Põranda valamine. Ruum 213.

Foto nr 120. Parandatud sillused, klambrid, injekteeritud praod ja vuugid. Stukkfriisid, palmikud munavööt (nr 24x) ruumi külgedel säilinud. 16.08.18. Ruum 221.

Foto nr 121. Uued vaheseinad. Ruum 208.

Foto nr 122. Säilitatavad restaureeritavad aknad. Ruum 210.

Foto nr 123. NL aegsed väheväärtuslikud aknad. Eemaldatud lahtine krohv. Ruum 203.

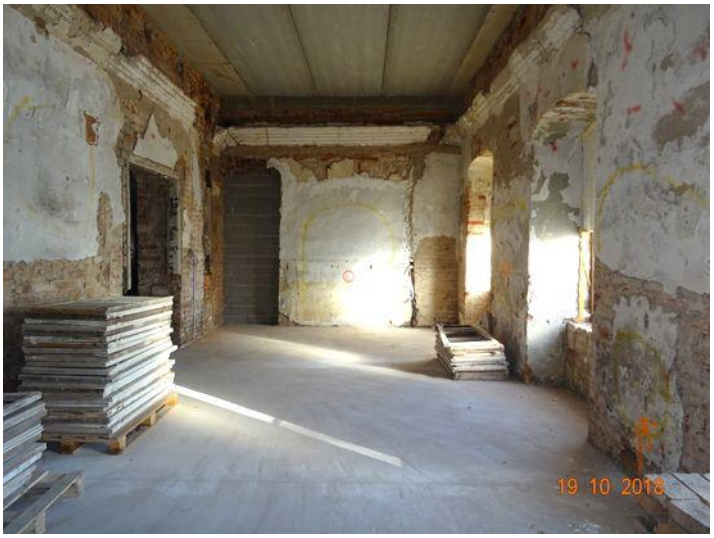


Foto nr 124. NL aegsed väheväärtuslikud aknad. Eemaldatud lahtine krohv. Ruum 203.

Foto nr 125. Müüri kindlustamise eesmärgil täidetud nurgad. Ruum 202.

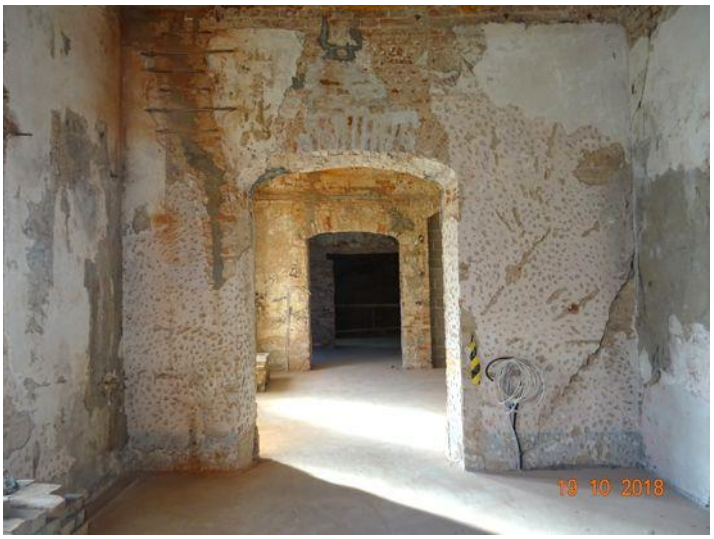


Foto 126. Klambritega kinni tõmmatud ja seguga täidetud müürimõrad. Ruum 220.

Foto 127. Saali säilinuid seinaviimistlus ja vinkelrauaga tugevdatud nurgapost. Põrand betoneeritud. Ruum 213.

Foto 128. Saalis asuv tellispost tugevdati metallvinklitega. Ruum 211.

Foto nr 129. Raudbetoonist II ja III vahelised uued trepid ja trepikoja seinad. Ruum 217.

**III KORRUS**
**Pärast tööde valmimist 19.10.2018**
**Skeemil 7.**

Foto nr 130. Vaade liftishahtile III korrusel.

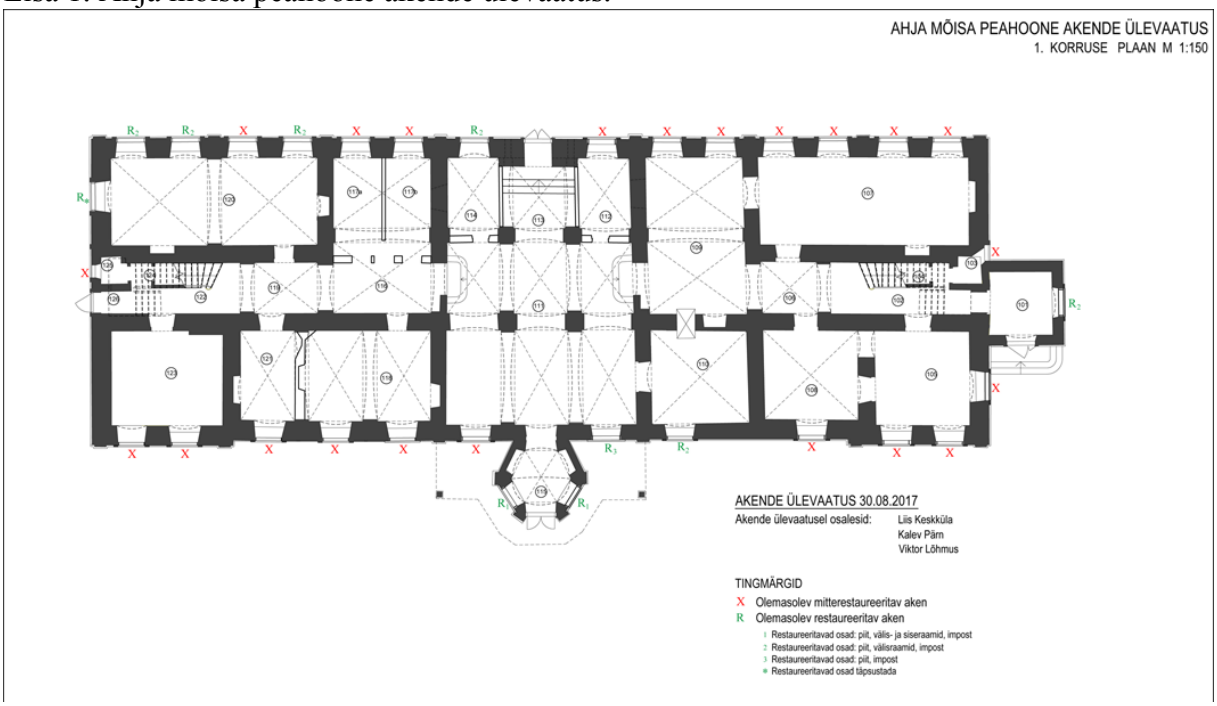
**Välisvaated pärast tööde lõpu fikseerimist 19.10.2018**
**I korruse skeemil nr 5. (fotod 131 ja 132)**

Foto nr 131. Välised praod praod injekteeriti spetsiaalse vuugitäiteseguga. Hoone kagunurk.

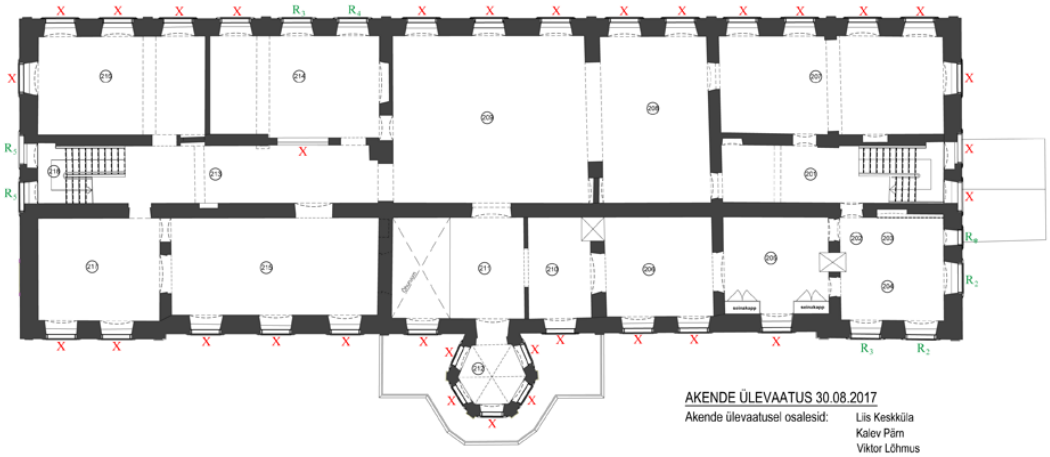
Foto nr 132. Praod injekteeriti spetsiaalse vuugitäiteseguga. Loodenurk.

## 2. Lisad

Lisa 1. Ahja mõisa peahoone akende ülevaatus.



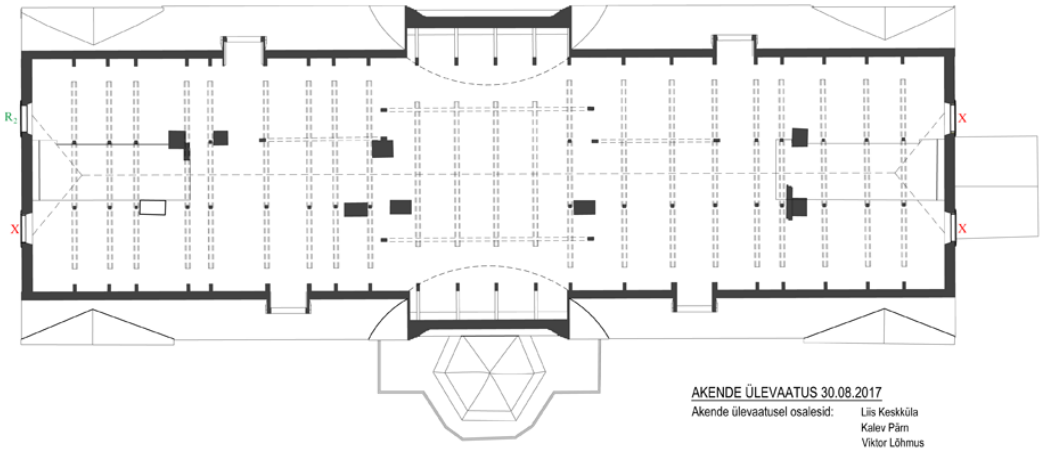
AHJA MÕISA PEAHOONE AKENDE ÜLEVAATUS
2. KORRUSE PLAAN M 1:150



AKENDE ÜLEVAATUS 30.08.2017
Akende ülevaatusel osalesid: Liis Keskküla
Kalev Pärn
Viktor Lõhmus

TINGMÄRGID
X Olemasolev mitterestaureeritav aken
R Olemasolev restaureeritav aken
2 Restaureeritavad osad: piit, välisraamid, impost
3 Restaureeritavad osad: piit, impost
4 Restaureeritavad osad: impost, välisraam
5 Restaureeritavad osad: kõik osad mida on võimalik restaureerida (sh. piit, impostid, välis- ja siseraamid)
● Restaureeritavad osad täpsustada

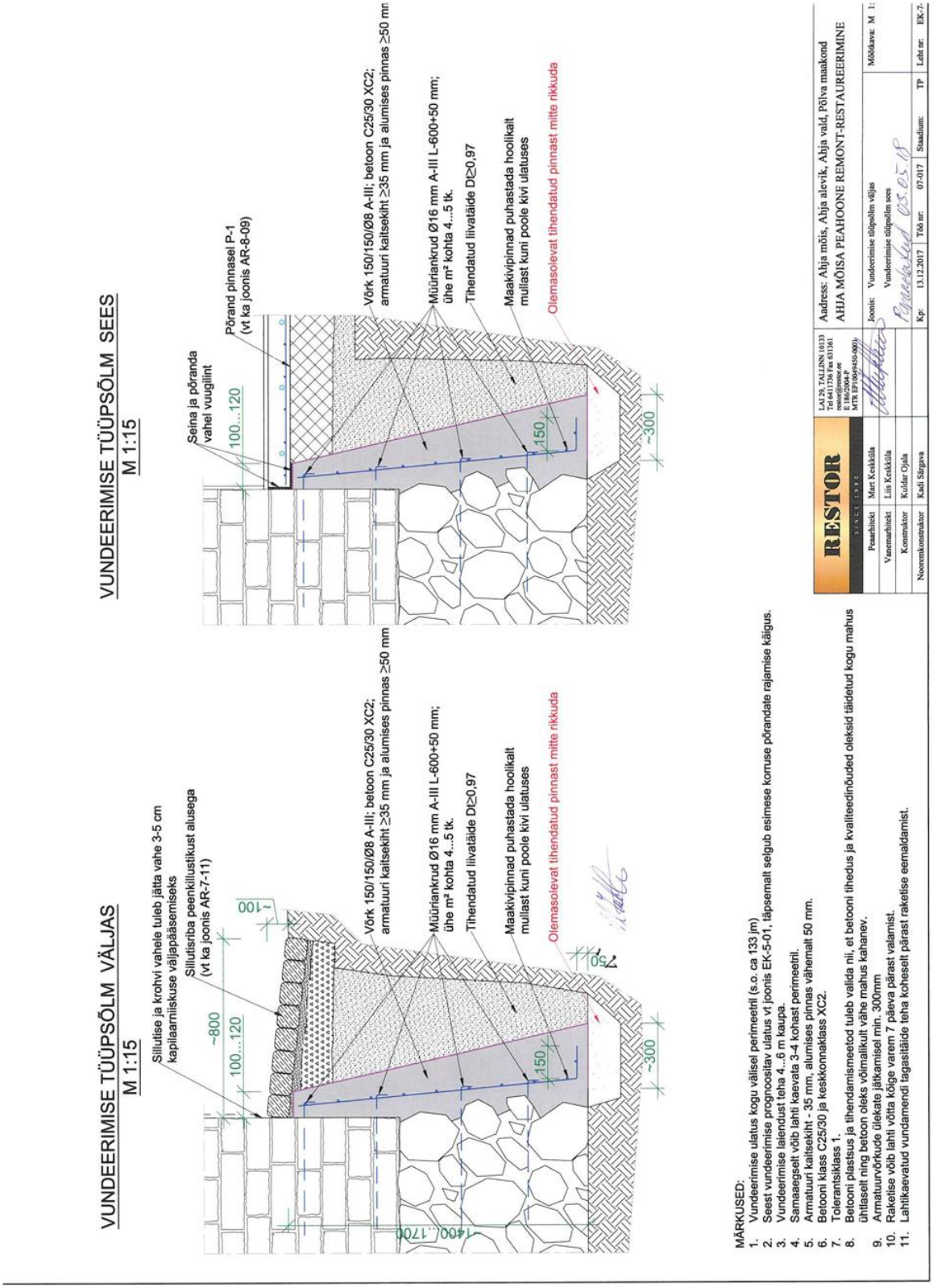
AHJA MÕISA PEAHOONE AKENDE ÜLEVAATUS
PÕÖNINGUKORRUSE PLAAN M 1:150



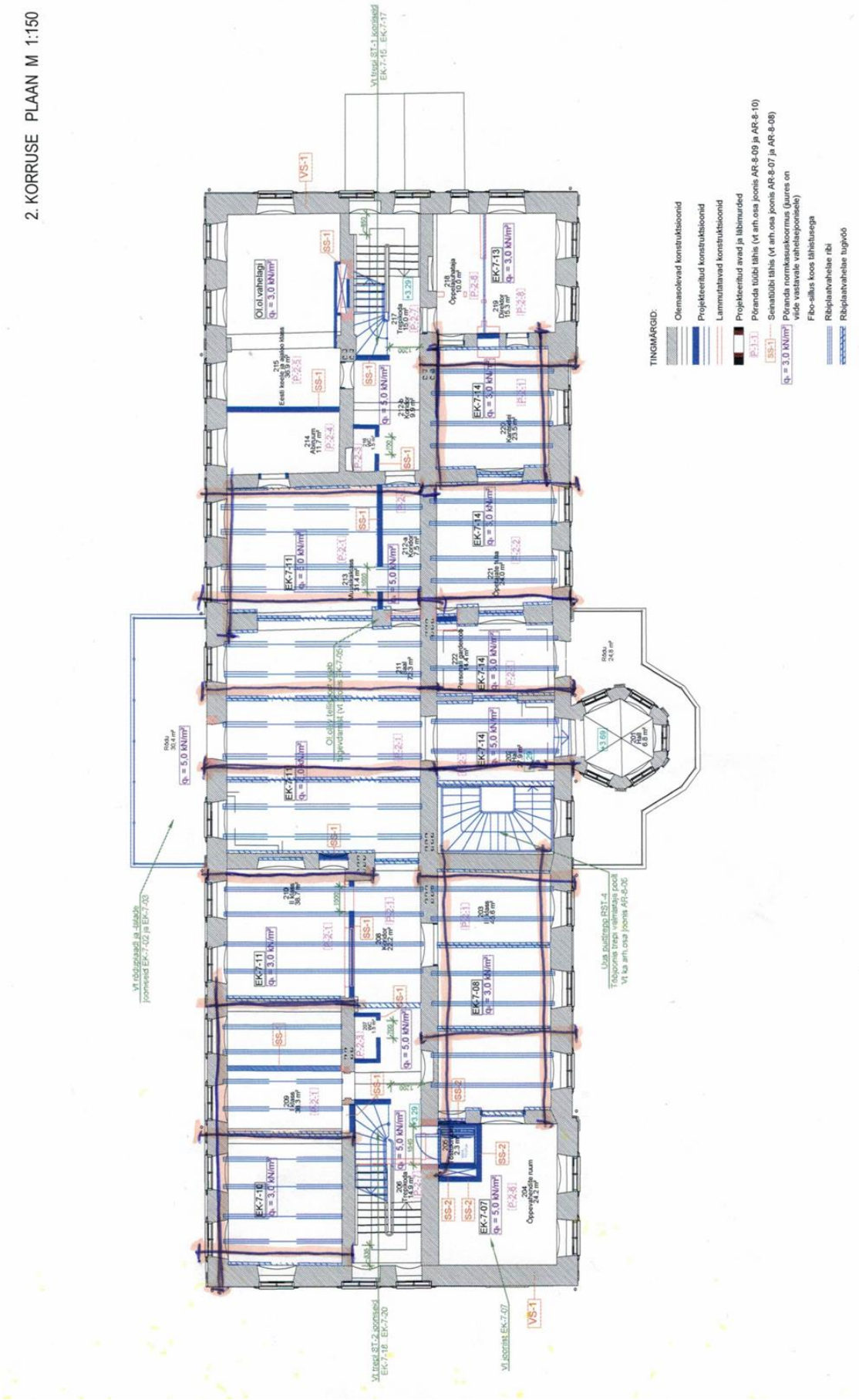
AKENDE ÜLEVAATUS 30.08.2017
Akende ülevaatusel osalesid: Liis Keskküla
Kalev Pärn
Viktor Lõhmus

TINGMÄRGID
X Olemasolev mitterestaureeritav aken
R Olemasolev restaureeritav aken
2 Restaureeritavad osad: piit, välisraamid, impost (võimalikus mahus)

Lisa 2. Vundeerimise tüüpsõlm.



Lisa 3. Eelnevalt paigaldatud metalltõmbide skeem.



Lisa 4. Ahja mõisa peahoone katuse ehitusaudit.

EHITUSJÄRELEVALVE

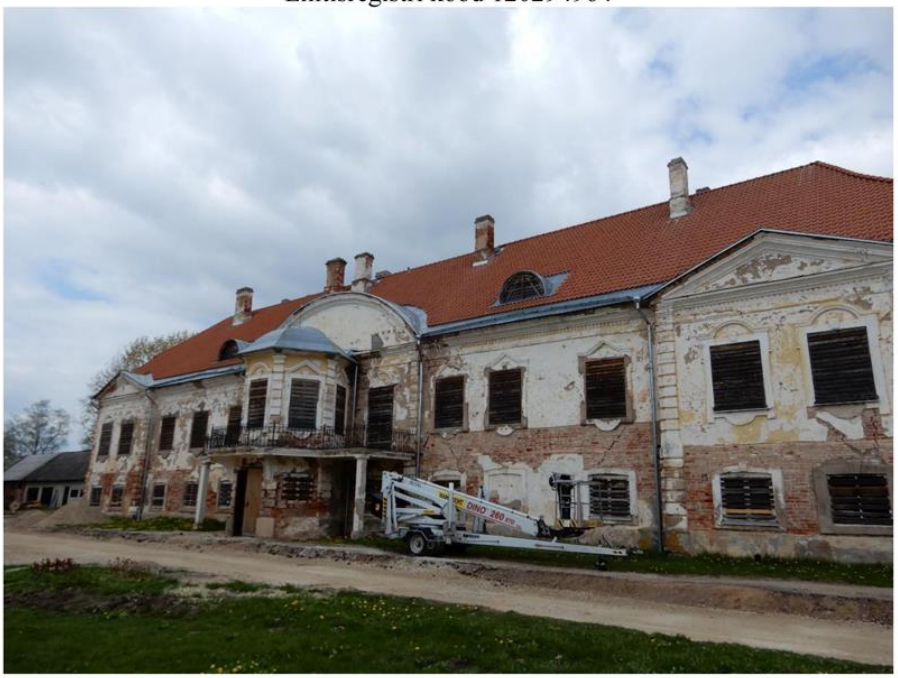
Töö nr: 120617-1

Tellija: AS Restor, Mart Keskküla

Koostaja: P.P. Ehitusjärelevalve OÜ
Pärnu mnt 232 III korrus, Tallinn 11314
Reg. nr 11270056
MTR Reg. nr: EEK000294
Tel. 6276440

# Tartu mnt 23 Ahja alevik Ahja vald Põlvamaa.
# Ahja mõisa peahoone katuse ehitusaudit.

Arhitektuurimälestis, reg nr 23656
Ehitisregistri kood 120294964



Koostaja: Reimo Reimer, Ehitusjuht, tase 6, Muinsuskaitse tegevsuluba VS 784/2015
Vastutav isik: Mait Tael, Diplomeeritud ehitusinsener, tase 7, Muinsuskaitse tegevusluba VS 186/2004

12.06.2017, Tallinn

P.P.Ehitusjärelevalve OÜ
Männi tee 4, Saku, 75501
Reg. nr 11270056
Tel. 6276440
www.ehitusjarelevalve.ee info@ehitusjarelevalve.ee

I Ehitushanked
II Ehitus auditid
III Eelarved
IV (FIDIC) Inseneri teenus
V Ehituse-, Teehoiutööde omanikujärelevalve
VI Muinsuskaitseline järelevalve

P.P Ehitusjärelevalve OÜ
Reg. nr 11270056
MTR Reg. nr: EEK000294, EMU000079

EHITUSJÄRELEVALVE

# SISUKORD

1. EKSPERTIISI TEOSTAJA
2. ÜLDOSA
3. AUDITI TULEMUS
4. LISAD

## 1. AUDITI TEOSTAJA

MAJANDUSTEGEVUSTEADE:

Number EEK000294
Tegevusala Ehitise audit
Kehtivuse algus 30.06.2006
Ettevõtja nimi P.P. Ehitusjärelevalve OÜ
Registrikood 11270056

Number EMU000079
Tegevusala Muinsuskaitse
Kehtivuse algus 29.04.2015
Ettevõtja nimi P.P. Ehitusjärelevalve OÜ
Registrikood 11270056

## 2. ÜLDOSA

2.1. Auditi objekt: Ahja mõisa peahoone, Tartu mnt 23, Ahja alevik, Ahja vald, Põlvamaa

2.2. Auditi tellija: AS Restor, Mart Keskküla

2.3. Eesmärk:

2.3.1. Koostada visuaalne ehitise ehitustehniline ülevaatus ehitise katuse ehitustehnilise teostuse osas (tuvastada visuaalse ülevaatusega ehitise konstruktiivne ohutus, stabiilsus ning võimalikud avariiolukorrad). Eesmärk on anda hinnang olemasoleba katuse lahenduse sobivuse kohta ajaloolise mõisa hoone edasisteks restaureerimistöödeks.

2.4. Auditis juhindutakse:

2.4.1. Muinsuskaitseseadus
2.4.2. Ehitusseadustik
2.4.3. Ehitise auditi tegemise kord

2.5. Auditi lähtedokumentatsioon

2.5.1. Kurmik Projekt OÜ, „Ahja mõisa peahoone Põlengujärgsete taastamistööde projekt, Seinte tugevdamine, pööningu vahelagi ja katus“, töö nr 2007-110-80, Võru, märts 2008 – Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 2700, 07.08.2008;
2.5.2. Kurmik Projekt OÜ, „Ahja mõisa peahoone Põlengujärgsed koristus- ja avariitööd, Muinsuskaitselise järelevalve aruanne“, töö nr 2008-1112-3, Võru, aprill 2008 – mai 2009 – Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 12851, 07.01.2010
2.5.3. Ehitisele ja selle osale esitatud nõuded;
2.5.4. Ehitisse paigaldatud ehitusmaterjalidele,-toodetele ja -seadmetele esitatud nõuded;
2.5.5. Asjakohased standardid;
2.5.6. Ehitamise ja projekteerimise hea tava;
2.5.7. Ehitise auditi lähteülesanne;

2.6. Kasutatavad mõõteseadmed ja vahendid

| | MÕÕTESEADE |
|---|---|
| 1 | Fotoaparaat |
| 2 | Korvtõstuk Dino 260xtd |

Ehitise auditi käigus kontrollitakse ehitist kui tervikut või ehitise osa koosmõjus ehitise kui tervikuga vastavalt ehitise auditi lähteülesandele.
Ehitise auditi lähteülesande koostab tellija, asjakohasel juhul koostöös auditit tegeva isikuga.
Ehitise auditi meetodid ja mahu määrab auditi tegija, lähtudes parimast praktikast, auditeeritavale ehitisele esitatavatest nõuetest, ehitise eeldatavast seisukorrast, ehitise tehnilistest andmetest ja lähteülesandest.

**Ehitise audit hõlmab vähemalt järgmisi meetodeid:**
1) **visuaalkontroll**, mille käigus kontrollitakse, kas ehitis vastab selle ehitise kohta koostatud dokumentatsioonile ja on tehniliselt korras, ning vajadusel tuvastatakse ehitise tehnilised andmed;
2) **kasutuskontroll**, mille käigus kontrollitakse, kas ehitise kasutamine ettenähtud otstarbel ja viisil on ohutu;
3) **dokumentatsiooni** kontrollimine, mille käigus kontrollitakse, kas ehitise kohta koostatud ja vähemalt ehitise ohutuks kasutamiseks ning ehitise korrashoiuks vajalik nõuetekohane dokumentatsioon on olemas.
Juhul kui auditi tegijal tekib auditit tehes kahtlus ehitise nõuetele vastavuses või dokumentatsioonis kajastatu õigsuse osas, võib ta teha mõõtmisi, uuringuid ja katsetusi, mille abil tehakse kindlaks, kas ehitis ja selle osad vastavad esitatud nõuetele.

Ülevaatus viiakse läbi visuaalselt. Tuginetakse olemasolevale dokumentatsioonile, joonistele ning hoone seisukorrale.

## 3. AUDITI TULEMUS

3.1. Konkreetse ehitise auditi eest vastutava pädeva isiku nimi ja kvalifikatsioon ning ehitise või selle osa auditi tegemises osalenud füüsiliste isikute nimed:

| | |
|---|---|
| **Mait Tael** | Diplomeeritud ehitusinsener, tase 7<br>Muinsuskaitse tegevusluba VS 186/2004 |
| **Reimo Reimer** | Ehitusjuht, tase 6<br>Muinsuskaitse tegevsuluba VS 784/2015 |
| **Mart Keskküla** | Tellija esindaja |

3.2. Ehitise auditi objektiks oleva ehitise paikvaatluse või toimingute tegemise kuupäevad:
3.2.1. Ehitise paikvaatlus teostati 19.05.2017.a.

3.3. Ehitise ja selle põhiliste tehniliste lahenduste lühiiseloomustus:

3.3.1. Ajalooline ülevaade:
Ahja mõisa 18. saj I poolest pärit peahoone koos selle juurde kuuluvate majandushoonete ja pargiga on üks kaunimaid barokseid mõisaansambleid Lõuna-Eestis. Varasemad mõisaarhitektuuri uurijad on Ahja mõisa peahoone puhul rõhutanud selle esinduslikkust. Mõisa peahoone oli esimesi lossilikult mõjuvaid hooneid piirkonna maa-arhitektuuris.
Ahja mõisa peahoone on hilisbarokne 2- korruseline tellishoone, mis on kaetud kõrge poolkelpkatusega. Esi- ja tagafassaad liigendatud segmentkaarse keskrisaliidi ja kolmnurkfrontooniga külgrisaliitidega. Lõunakülje keskosas 20 saj algul lisatud paviljonilaadne rõduga juurdeehitus. Dekooris kvaaderrustika ning akende laiad krohvi-raamistused. Esikorrus võlvitud. Vestibüül paikneb keskteljel. Selle kohal pargi poole avanevate akendega saal. II korruse anfilaadsed ruumid osalt keskkoridoriga jagatud.

3.3.2. Tänase olukorra kirjeldus:

09.10.2007.a. toimunud põlengus sai Ahja mõisa peahoone märkimisväärseid kahjustusi. Täielikult hävis 1997 – 1998 aastatel restaureeritud kivikatus koos puidust katusekonstruktsioonidega, pööningukorruse ruumide, pööningu vahelae. Samuti hävinesid põlengu käigus I ja II korruse puitvahelaed kirde- ja kagunurgas, idapoolsed aknad, siseviimistlus ja palju säilinud algupärast dekoorelemente.

Aastatel 2007 kuni 2010 viidi AS Kurmik poolt läbi Ahja mõisa peahoone koristus- ja avariitööd, mille käigus eemaldati hoonest põlenud konstruktsioonid ja olmepraht ning rajati hoonele uus kivikatus.

3.3.3. Muiskaitseameti arhiivist on leitav muinsuskaitselise järelevalve aruanne põlengujärgse koristus- ja avariitööde kohta (Kurmik Projekt OÜ, „Ahja mõisa peahoone Põlengujärgsed koristus- ja avariitööd, Muinsuskaitselise järelevalve aruanne“, töö nr 2008-1112-3, Võru, aprill 2008 – mai 2009 – Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 12851, 07.01.2010). Puudub info uue kivikatuse ehitamisel teostatud muinsuskaitselise järelevalve aruande kohta.

3.3.4. Ehitise tehnilised andmed (ehr.ee andmetel):

Omandi liik

| | |
|---|---|
| **Omandi liik** | kinnisasi |
| **Kinnistamisavalduse kuupäev esmakinnistamisel** | |

Ehitise üldandmed

| | |
|---|---|
| **Ehitise liik** | Hoone |
| **Ehitise nimetus** | mõisahoone |
| **Ehitisregistri kood** | 120294964 |
| **Esmase kasutuselevõtu aasta** | 1740 |
| **Kavandatav kasutusele võtmise aeg** | |
| **Kavandatav kasutamise lõpetamise aeg** | |
| **Ehitise seisund** | kasutusel |
| **Peamine kasutamise otstarve** | 12632 Põhikooli või gümnaasiumi õppehoonehoone |
| **Ehitise koha-aadress** | Põlva maakond, Ahja vald, Ahja alevik, Tartu mnt 23a |

Ehitise üldised tehnilised andmed

| | |
|---|---|
| **Ehitisealune pind (m²)** | 686,7 |
| **Maapealse osa alune pind (m²)** | 686,7 |
| **Maapealsete korruste arv** | 3 |
| **Maa-aluste korruste arv** | 0 |
| **Absoluutne kõrgus (m)** | 0 |
| **Kõrgus (m)** | 14,6 |
| **Pikkus (m)** | 44 |

| | |
|---|---|
| Laius (m) | 15 |
| Sügavus (m) | 0 |
| Suletud netopind (m²) | 1 342,5 |
| Köetav pind (m²) | 1 300,5 |
| Maht (m³) | 8 046 |
| Maapealse osa maht (m³) | 8 046 |
| Üldkasutatav pind (m²) | 996,2 |
| Tehnopind (m²) | 0 |

3.4. Ehitise ehitusprojekti koostanud isiku nimi:
Kurmik Projekt OÜ, „Ahja mõisa peahoone Põlengujärgsete taastamistööde projekt, Seinte tugevdamine, pööningu vahelagi ja katus“, töö nr 2007-110-80, Võru, märts 2008 – Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 2700, 07.08.2008

3.5. Hinnang

3.5.1. Hinnang ehitises kasutatud tehniliste lahenduste kohta:

Antud ülevaatusega on üle vaadatud katuse kandekonstruktsioonide ning katusekatte ehitustehniline seisukord. Kontrollitud vastavust Muinsuskaitseameti poolt 07.07.2008.a. kooskõlastusega nr 2700 kooskõlastatud ehitusprojektis Kurmik Projekt OÜ, „Ahja mõisa peahoone Põlengujärgsete taastamistööde projekt, Seinte tugevdamine, pööningu vahelagi ja katus“, töö nr 2007-110-80, Võru, märts 2008 toodud lahendustele.
Ülevaatuse käigus midagi ei lammutatud ega avatud. Ülevaatus toimus visuaalselt.

Ülevaatuse käigus teostatud fotod on näidatud joonistel, fikseeritud piltide teostamise asukohad, lisatud joonistele fotode pildistamise suunad.

3.5.2. Hinnang ehitise ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamise ohutuse kohta;
Ehitis on peale põlengujärgset koristus- ja avariitöid ning uue katuse rajamist seisnud konserveeritult. Hoone ei ole tänasel päeval kasutusel.
Visuaalse ülevaatuse tulemusena on hoone katuse konstruktsioonid konstruktiivselt ohutu kasutamiseks ettenähtud viisil. Katuse kandekonstruktsioonid vastavad suuremal määral esitatud projektile. Probleemne on katusekatte olukord.
Puuduste kirjeldused allpool:

1. Katuse kandekonstruktsiooni teostuses esineb erinevusi projektdokumentatsioonis antud lahendustest (vt joonis nr KR-4M). Mõningad tähele panekud: a) postid ei ole toestatud korrektselt toolvärgi kandetalale (esineb nihkeid, mis on suuremad kui 1/3 posti ristlõikest); b) roovlattide jätkamine on tehtud sarikate kohal, kus esinevad kõige suuremad jõud paindele; c) esineb veel muid erinevusi projektlahenduses tooduga.
2. Müürilatt toestatud otse tellis ja/või kivipinnale. Ei ole paigaldatud hüdroisolatsiooni. Müürilati aluse konstruktsiooni taastamisel ei ole järgitud katuse taastamistööde aluseks olevas projektis toodud lahendusi (vt nt joonis nr KR-7M).

3. Katusekatte aluskattematerjalina on kasutatud ülevaatuse käigus tuvastamatut (puudub nõuetekohane markeering) materjali. Auditi teostaja hinnangu põhjal võib öelda, et tegemist on mitte nõuetekohase katusekatte aluskatte materjaliga.
4. Katuse räästaosa konstruktiivne lahendus ei ole teostatud katuse taastamistööde aluseks olevas projektis toodud lahendustega. Puuduvad räästatõstjad (vt nt joonist nr KR-5M). Nende puudumise tõttu on hoone välisilme oluliselt mitte vastav ajaloolisele ilmele.
5. Korstnate pitside olukord on avariiline. Kohati toimub lagunemise protsess, mille käigus irduvad tellised, mis omakorda lõhuvad katusekatteks olevat katusekivi.
6. Katusekatte plekkosade ning kivikatte vahel esineb hulgaliselt kohti, kus puudub omavaheline ülekatt. Seetõttu ei ole tõkestatud sademete vete sattumine katusekatte alla ning sealt edasi katuse konstruktsioonidesse.
7. Sademete vete ärajuhtimise süsteemid (vihmaveerennid, -torud jms) on hooldamata ning ehitusprahist (tekkinud lagunevatest korstnate pitsidest) ja huumusest (kõdunevad lehed jms) ummistunud. Auditi koostaja hinnangul olemasoleva hoone katusepinda arvestades paigaldatud sademete vete ärajuhtimise rennid ja torud liiga väikese läbilõikega ning suuremate sademete korral ei suuda need piisava kiirusega vett ära juhtida.

3.6. Kokkuvõtlik üheselt mõistetav üldine hinnang ehitisele;

Visuaalse ülevaatuse tulemusena on hoone katus konstruktiivselt ohutu kasutamiseks ettenähtud viisil. Probleemiks on katusekatte, katusekatte aluskatte ning korstnate pitside olukord. Tänase katusekatte säilitamisel ei saa anda garantiid, et on takistatud sademete vete sattumine hoone katusekatte alustesse konstruktsioonidesse.

3.7. Asjakohasel juhul ettepanekud ehitise ümberehitamiseks, lammutamiseks või muuks selliseks tegevuseks.

Järgenvad ettepanekud on tehtud lähtuvalt ehitustehnilistest nõuetest ning eesmärgist tagada Ahja mõisa peahoonele ajaloolise (ning selleks sobiva) ilme säilimine või taastamine.

1. Konstruktoril anda hinnang katuse kandekonstruktsioonile ning vajadusel teostada korrektuurid
2. Korrastada ja/või taastada korstende pitsid
3. Eemaldada olemasolev katusekate (plek- ning kivikatte) ja katusekatte aluskate
4. Korrigeerida sarikate räästaosa lahendust vastavalt joonise KR-5M toodud lahendustele (paigaldada räästatõstjad)
5. Paigaldada nõuetekohane katusekatte aluskate
6. Paigaldada uued katusekatte plekkatte osade
7. Paigaldada nõuetekohaselt katuse kivikate (võimalusel kasutada olemasolevad kivikatet ning asendada purunenud kivid)
8. Sademete vete ärajuhtimise süsteem korrastada. Võimalusel asendada suurema ristlõikega rennide ja torude vastu, sellega tagatakse suurema võimekusega sademete vete ärajuhtimine ning hoonele ajalooliselt sobivam ilme

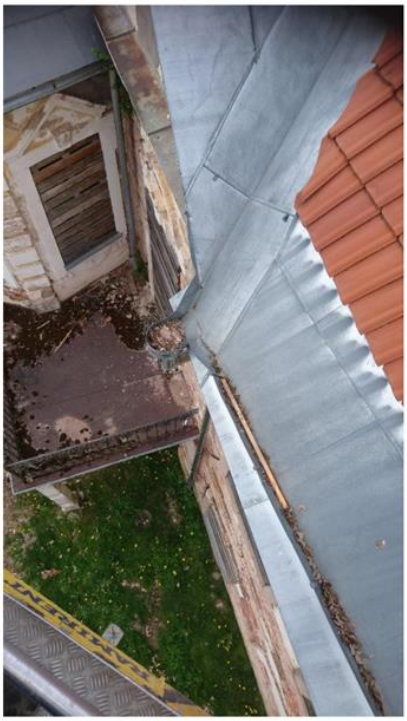
P.P Ehitusjärelevalve OÜ
Reg. nr 11270056
MTR Reg. nr: EEK000294, EMU000079

**Pilt (foto) dokumentatsioon:**

| | |
|---|---|
| Pilt 1.<br> <br>Posti toetumine toolvärgitalale | Pilt 2.<br> <br>Postide toetumine toolvärgitalale |
| Pilt 3.<br> <br>Roovlati jätkamine sarika kohal | Pilt 4.<br> <br>Sarika otsa toetumine niiskuskahjustusega müürilatile |
| Pilt 5.<br> <br>Katusekatte aluskate | Pilt 6.<br> <br>Katusekatte aluskatte lähivõte |

| | |
|---|---|
| Pilt 7.<br> <br>Katusekatte aluskatte ebakvaliteetne paigaldus | Pilt 8.<br> <br>Katusekatte aluskate, näha on valguse läbinähtavus katusekattest, suurematel valgusaladel puudub katusekivi ja kattepleki vaheline ülekate |
| Pilt 9.<br> <br>Müürilati all puudub hüdroisolatsioon, müürilati alune konstruktsioon ei vasta projektlahendusele | Pilt 10.<br> <br>Müürilati all puudub hüdroisolatsioon, müürilati alune konstruktsioon ei vasta projektlahendusele |

| | |
|---|---|
| Pilt 11.<br> <br>Müürilati all puudub hüdroisolatsioon, müürilati alune konstruktsioon ei vasta projektlahendusele, rang müürilatiga fikseerimata | Pilt 12.<br> <br>Lagunevad avariilised korstnate pitsid |
| Pilt 13.<br> <br>Lagunev avariiline korstnapits | Pilt 14.<br> <br>Ebakvaliteetselt paigaldatud katusekatte materjalid |

| | |
|---|---|
| Pilt 15.<br> <br>Ebakvaliteetselt paigaldatud katusekatte materjalid | Pilt 16.<br>  <br>Korstnapitsi lagunemise tõttu ummistunud sademetevete ärajuhtimise süsteem |
| Pilt 17.<br> <br>Sademetevete äravoolutorus kasvab taim | Pilt 18.<br> <br>Purunenud katusekividest ummisunud sademetevete ärajuhtimise süsteem, väändunud sottrenn |

| | |
|---|---|
| Pilt 19.<br> <br>Ebakvaliteetselt paigaldatud katusekatte materjalid | Pilt 20.<br> <br>Ebakvaliteetselt paigaldatud katusekatte materjalid |
| Pilt 21.<br> <br>Ebakvaliteetselt paigaldatud katusekatte materjalid | Pilt 22.<br> <br>Räästatõstja puudumise tõttu ilmetu hoonele mitte sobiv räästajoon |

| Pilt 23. | Pilt 24. |
|---|---|
| | |
| Räästatõstja puudumise tõttu ilmetu, hoonele mitte sobiv räästajoon | Katuse olukorda iseloomustav üldvaade:<br>- lagunevad avariilised korstnate pitsid<br>- puuduvad katusekivid<br>- puudlik ülekate katusekivi ning katteplekki vahel<br>- puuduva räästatõstja tõttu ilma hoone tüübile iseloomuliku murdeta katusepind |

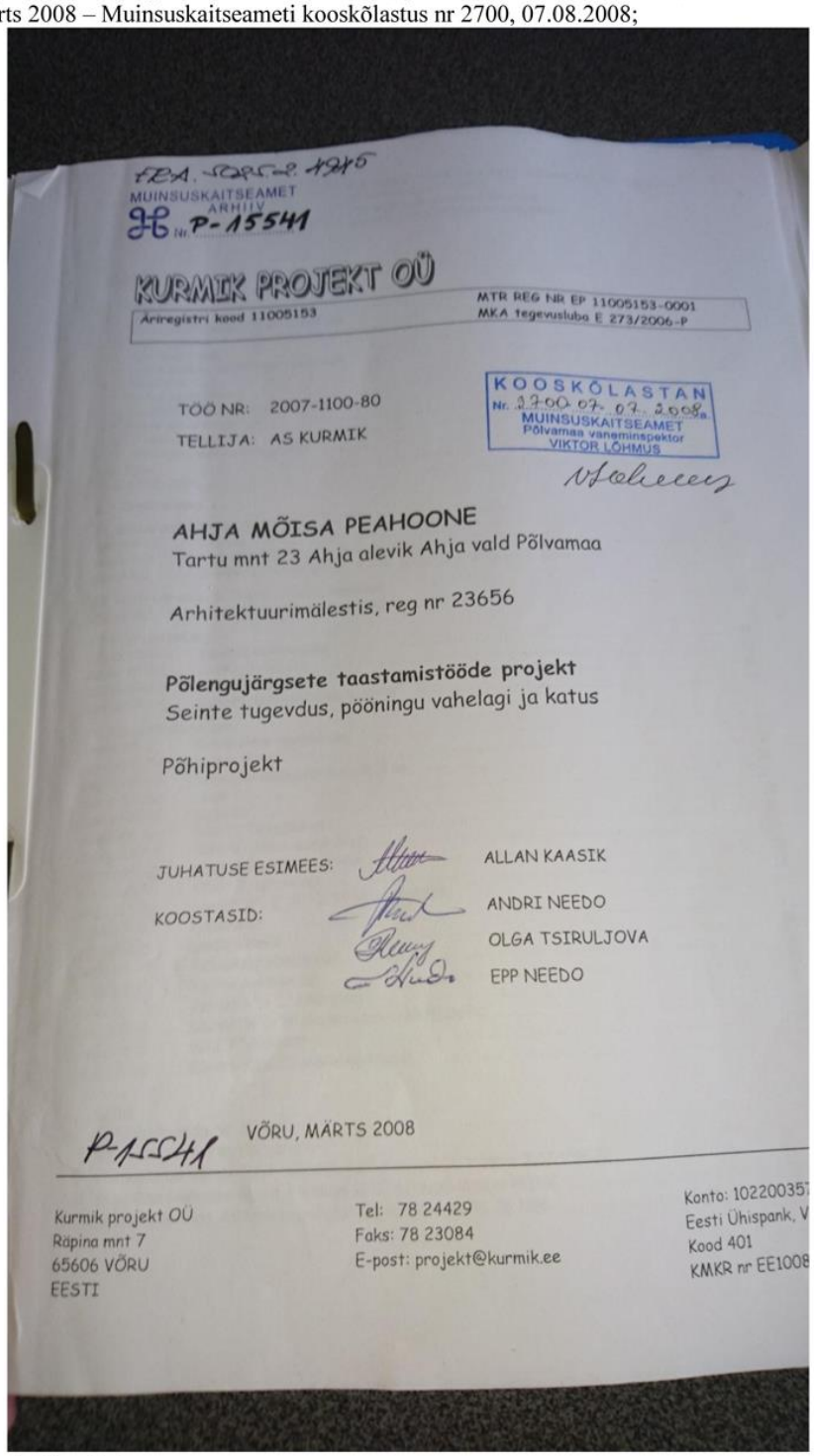
P.P Ehitusjärelevalve OÜ
Reg. nr 11270056
MTR Reg. nr: EEK000294, EMU000079

EHITUSJÄRELEVALVE

# 4. LISAD

1. Kurmik Projekt OÜ, „Ahja mõisa peahoone Põlengujärgsete taastamistööde projekt, Seinte tugevdamine, pööningu vahelagi ja katus“, töö nr 2007-110-80, Võru, märts 2008 – Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 2700, 07.08.2008;
2. Kurmik Projekt OÜ, „Ahja mõisa peahoone Põlengujärgsed koristus- ja avariitööd, Muinsuskaitselise järelevalve aruanne“, töö nr 2008-1112-3, Võru, aprill 2008 – mai 2009 – Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 12851, 07.01.2010
3. Joonis nr KR-5M
4. Joonis nr KR-7M

Lisa – 1 Kurmik Projekt OÜ, „Ahja mõisa peahoone Põlengujärgsete taastamistööde projekt, Seinte tugevdamine, pööningu vahelagi ja katus“, töö nr 2007-110-80, Võru, märts 2008 – Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 2700, 07.08.2008;



MUINSUSKAITSEAMET ARHIIV Nr. P-15541

KURMIK PROJEKT OÜ

Äriregistri kood 11005153

MTR REG NR EP 11005153-0001
MKA tegevusluba E 273/2006-P

TÖÖ NR: 2007-1100-80

TELLIJA: AS KURMIK

KOOSKÕLASTAN
Nr. 2700 07.08.2008.a.
MUINSUSKAITSEAMET
Põlvamaa vaneminspektor
VIKTOR LÕHMUS

AHJA MÕISA PEAHOONE
Tartu mnt 23 Ahja alevik Ahja vald Põlvamaa

Arhitektuurimälestis, reg nr 23656

**Põlengujärgsete taastamistööde projekt**
Seinte tugevdus, pööningu vahelagi ja katus

Põhiprojekt

JUHATUSE ESIMEES: ALLAN KAASIK

KOOSTASID: ANDRI NEEDO
OLGA TSIRULJOVA
EPP NEEDO

P-15541

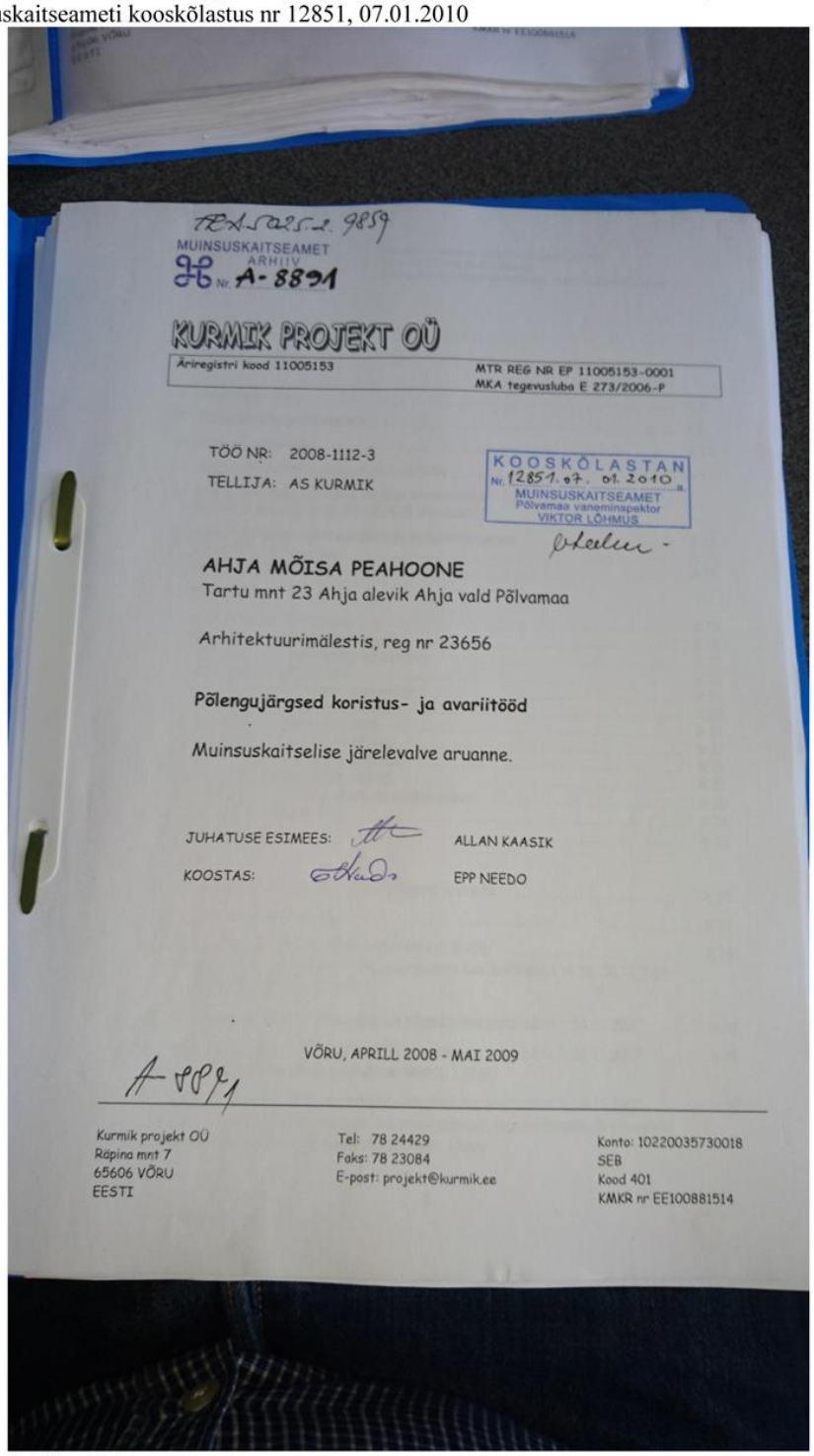
VÕRU, MÄRTS 2008

Kurmik projekt OÜ
Räpina mnt 7
65606 VÕRU
EESTI

Tel: 78 24429
Faks: 78 23084
E-post: projekt@kurmik.ee

Konto: 102200357
Eesti Ühispank, V
Kood 401
KMKR nr EE1008

Lisa – 2 Kurmik Projekt OÜ, „Ahja mõisa peahoone Põlengujärgsed koristus- ja avariitööd, Muinsuskaitselise järelevalve aruanne“, töö nr 2008-1112-3, Võru, aprill 2008 – mai 2009 – Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 12851, 07.01.2010



MUINSUSKAITSEAMET
ARHIIV
Nr. A-8891

KURMIK PROJEKT OÜ

Äriregistri kood 11005153
MTR REG NR EP 11005153-0001
MKA tegevusluba E 273/2006-P

TÖÖ NR: 2008-1112-3
TELLIJA: AS KURMIK

KOOSKÕLASTAN
Nr. 12851. 07. 01. 2010. a.
MUINSUSKAITSEAMET
Põlvamaa vaneminspektor
VIKTOR LÕHMUS

AHJA MÕISA PEAHOONE
Tartu mnt 23 Ahja alevik Ahja vald Põlvamaa

Arhitektuurimälestis, reg nr 23656

Põlengujärgsed koristus- ja avariitööd

Muinsuskaitselise järelevalve aruanne.

JUHATUSE ESIMEES: ALLAN KAASIK
KOOSTAS: EPP NEEDO

VÕRU, APRILL 2008 - MAI 2009

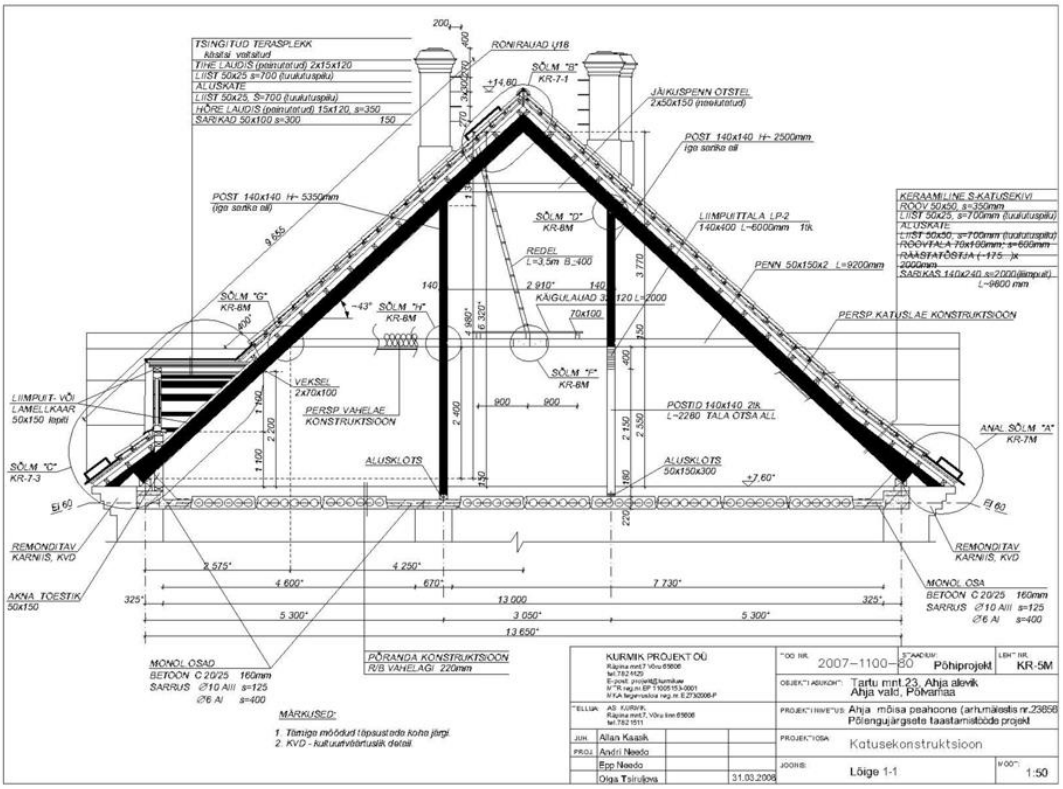
A-8891

Kurmik projekt OÜ
Räpina mnt 7
65606 VÕRU
EESTI

Tel: 78 24429
Faks: 78 23084
E-post: projekt@kurmik.ee

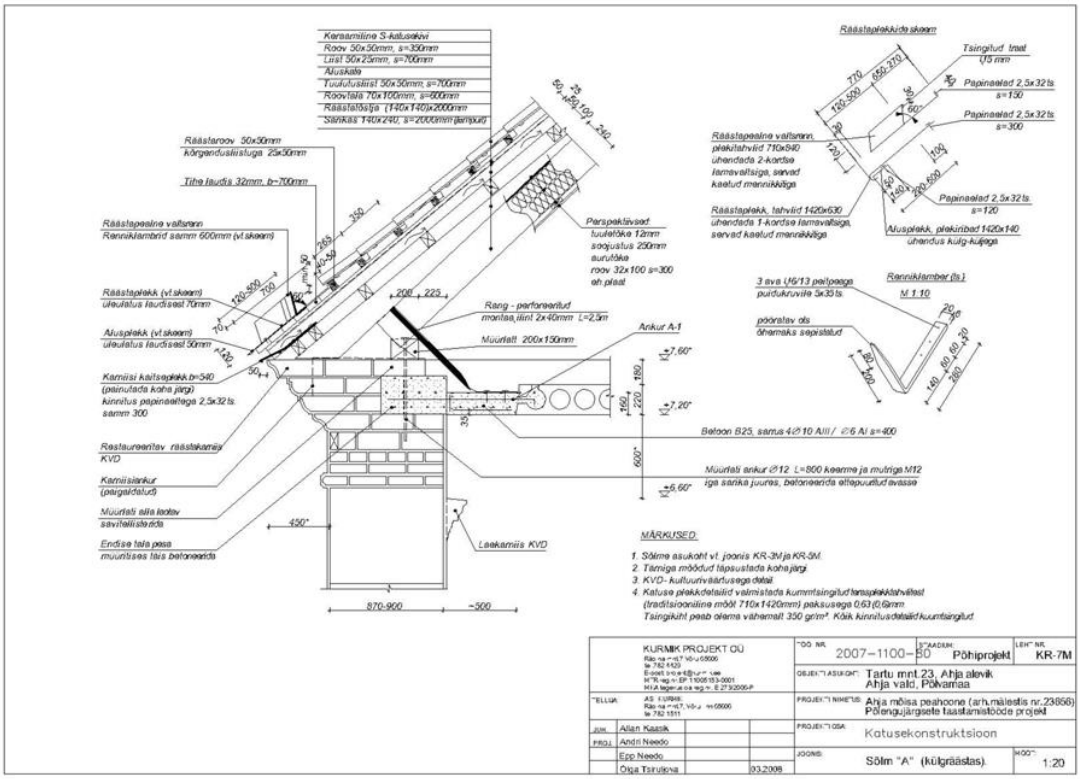
Konto: 10220035730018
SEB
Kood 401
KMKR nr EE100881514

Lisa – 3 Joonis nr KR-5M



P.P Ehitusjärelevalve OÜ
Reg. nr 11270056
MTR Reg. nr: EEK000294, EMU000079

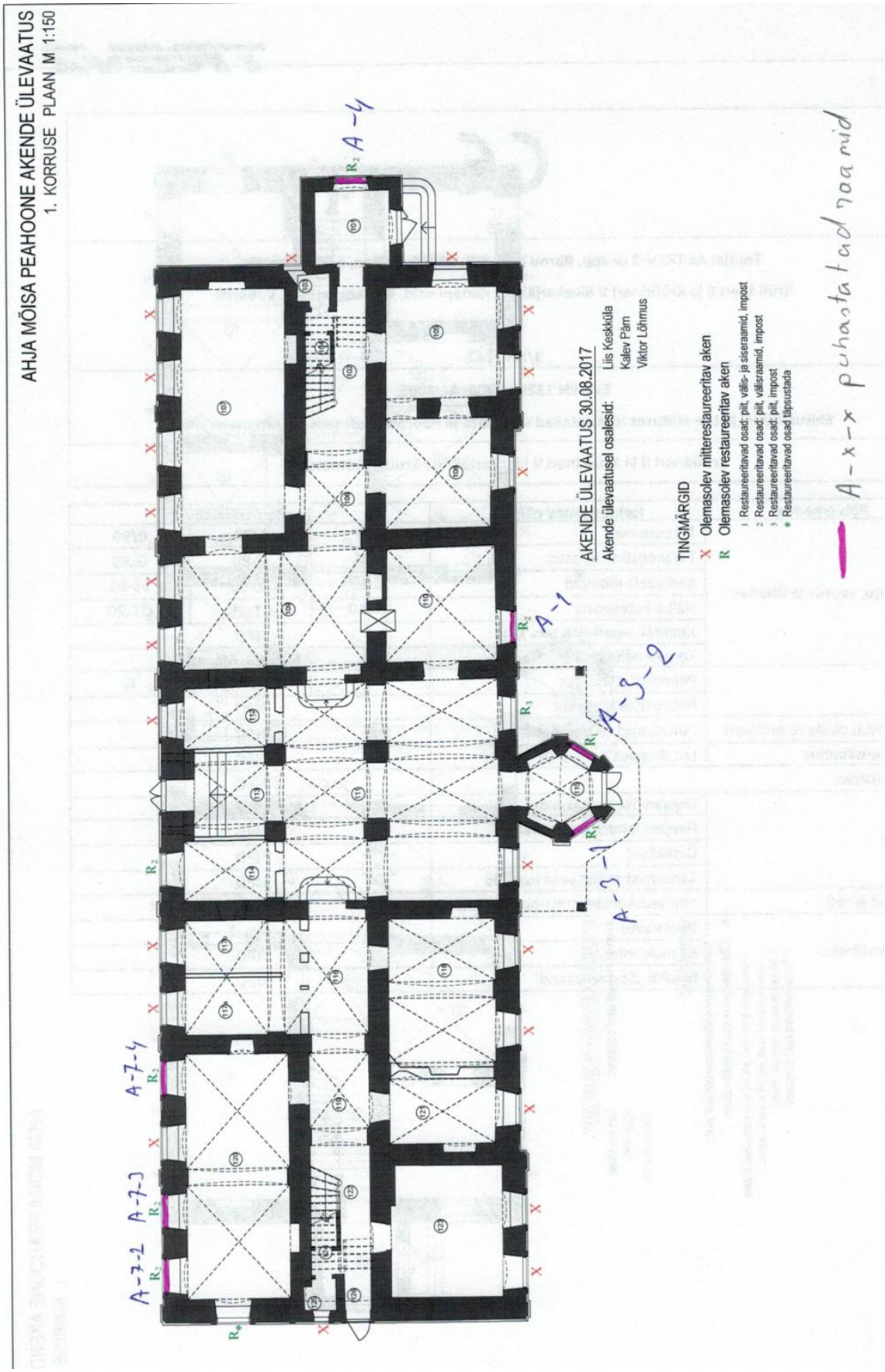
Lisa – 4 Joonis nr KR-7M

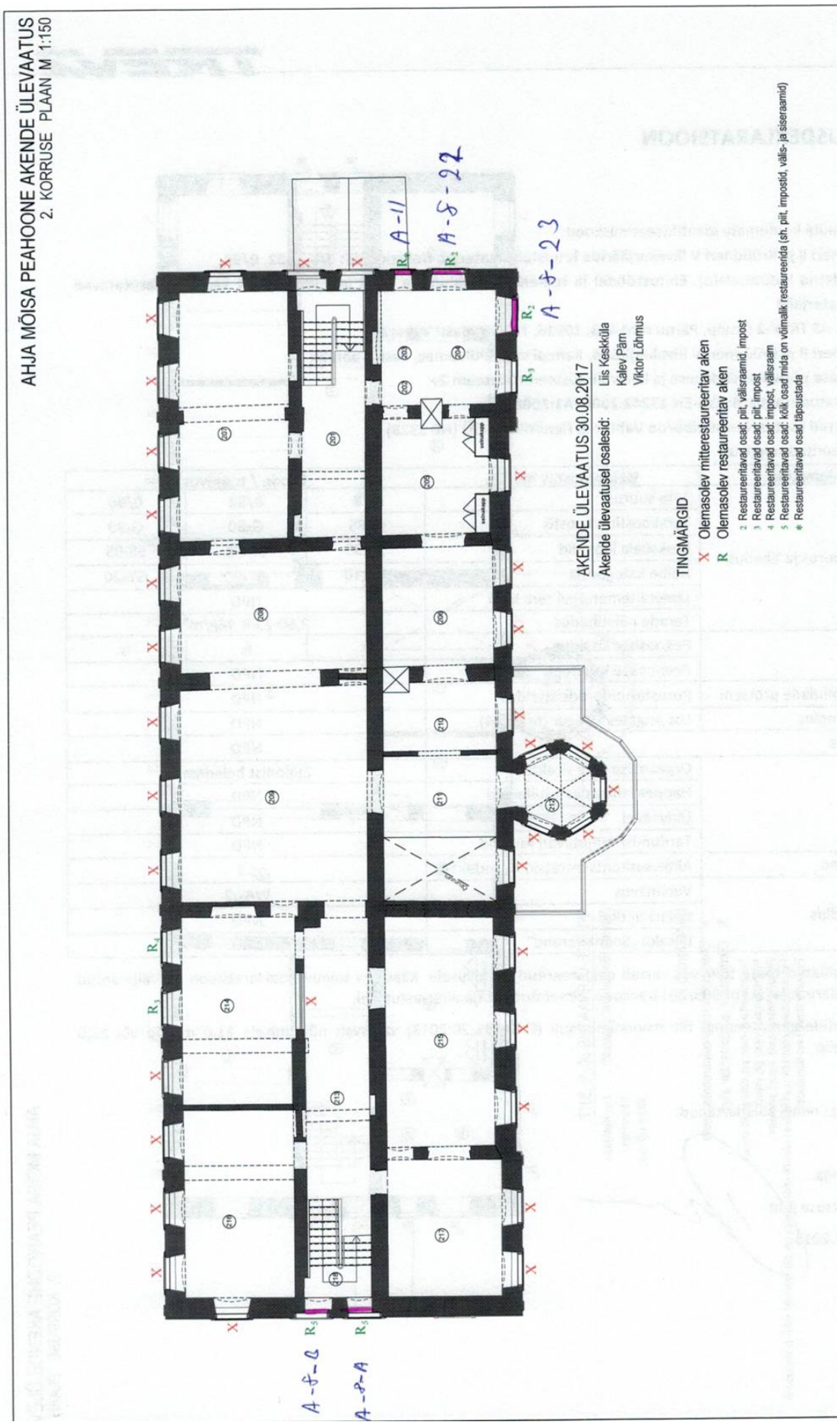


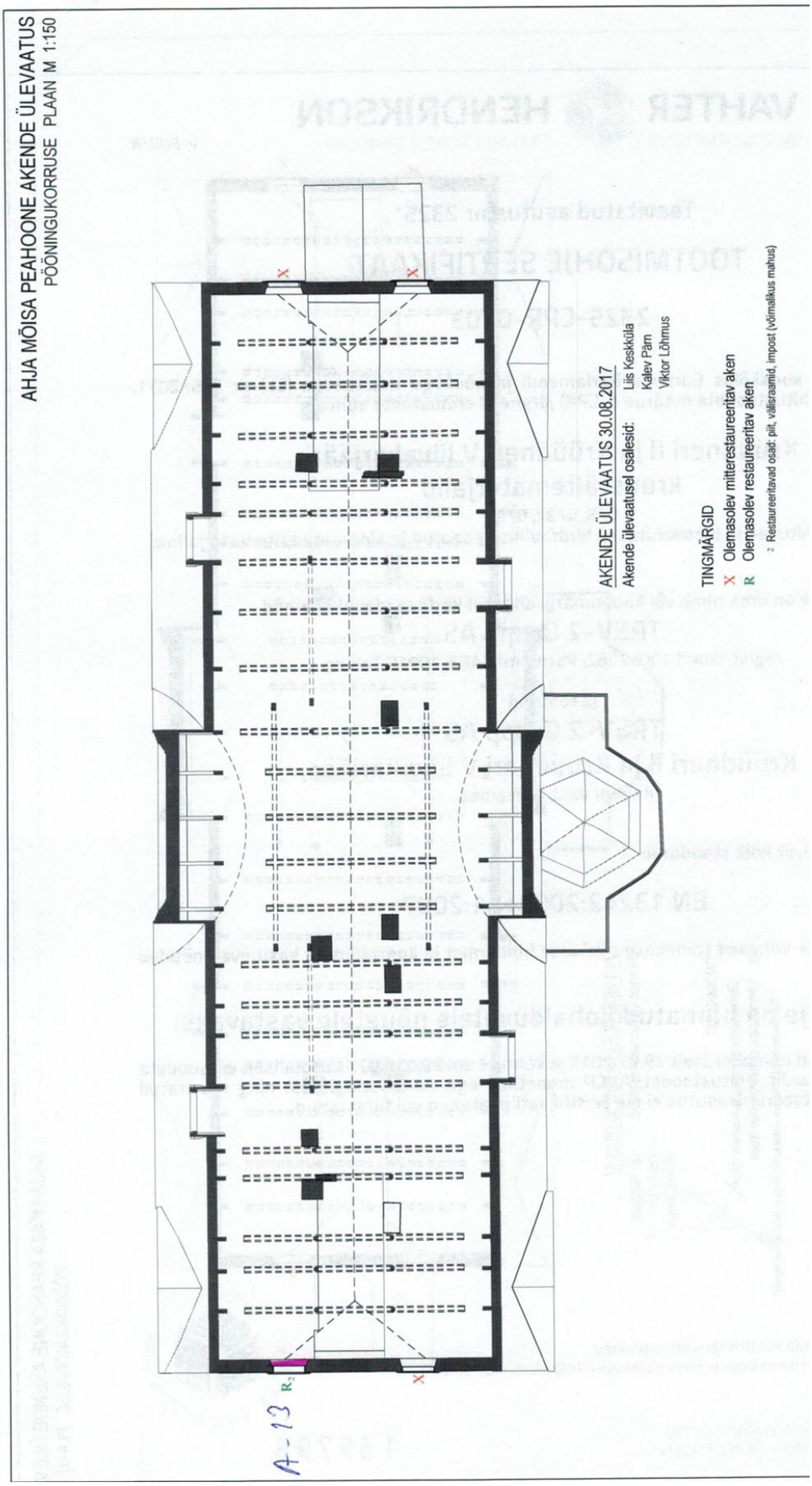

Koostanud: Reimo Reimer
Kontrollinud: Mait Tael
P.P. Ehitusjärelevalve OÜ 12/06/2017

18/18

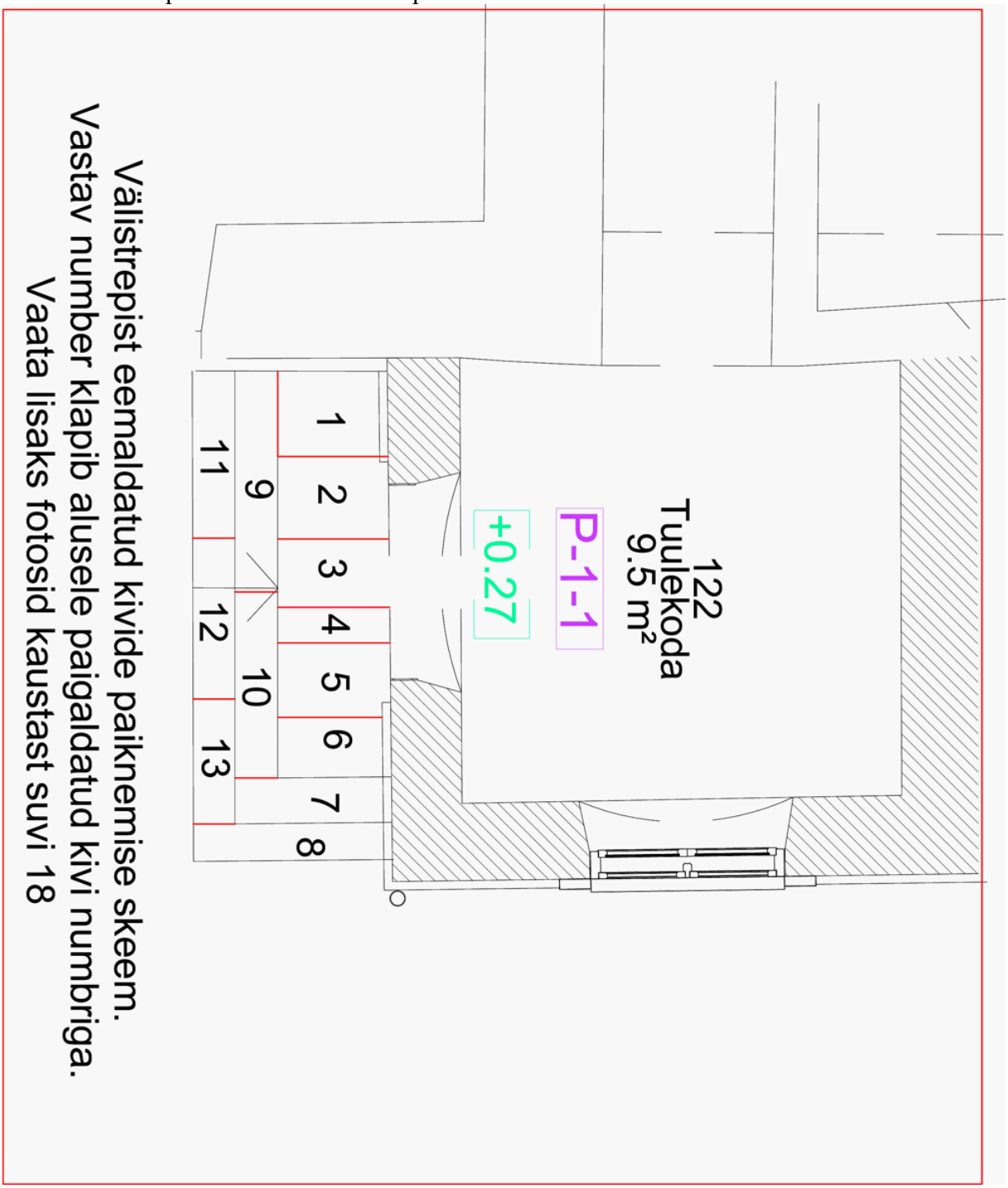
Lisa 5. Osaliselt restaureeritud aknaraamide plaan.




AHJA MÕISA PEAHOONE AKENDE ÜLEVAATUS
2. KORRUSE PLAAN M 1:150
AKENDE ÜLEVAATUS 30.08.2017
Akende ülevaatusel osalesid:
Liis Keskküla
Kalev Pärn
Viktor Lõhmus
TINGMÄRGID
X Olemasolev mitterestaureeritav aken
R Olemasolev restaureeritav aken
2 Restaureeritavad osad: pilt, välisraamid, impost
3 Restaureeritavad osad: pilt, impost
4 Restaureeritavad osad: impost, välisraam
5 Restaureeritavad osad: kõik osad mida on võimalik restaureerida (sh. pilt, impostid, välis- ja siseraamid)
* Restaureeritavad osad täpsustada
A-11
A-8-22
A-8-23
A-8-Q
A-8-A


AHJA MÕISA PEAHOONE AKENDE ÜLEVAATUS
PÕÕNINGUKORRUSE PLAAN M 1:150
AKENDE ÜLEVAATUS 30.08.2017
Akende ülevaatusel osalesid:
Liis Keskküla
Kalev Pärn
Viktor Lõhmus
TINGMÄRGID
X Olemasolev mitterestaureeritav aken
R Olemasolev restaureeritav aken
² Restaureeritavad osad: pilt, välisraamid, impost (võimalikus mahus)
A-13

Lisa 6. Välistrepist eemaldatud kivide paiknemise skeem.



**3. Täitedokumentatsioon**

Load, ülevaatuse akt, töökoosolekute protokollid

1. Muinsuskaitseameti luba nr 17972; 05.06.2017.

MUINSUSKAITSEAMET

**KINNISMÄLESTISE JA MUINSUSKAITSEALAL PAIKNEVA EHITISE KONSERVEERIMISE, RESTAUREERIMISE JA EHITAMISE TÖÖDE ALUSTAMISE LUBA**

| | |
|---|---|
| Loa registreerimisnumber | |
| 17972 | |
| Loa omaja | |
| Nimi | aktsiaselts Restor |
| Kinnismälestis või muinsuskaitseala ja sellel paiknev ehitis | |
| Mälestise või muinsuskaitseala nimetus | Ahja mõisa peahoone |
| Mälestise registri nr | 23656 |
| Mälestise või ehitise aadress | Põlva maakond, Ahja vald, Ahja alevik, Allika tn 7 // Tartu mnt 23 // 23a // 23b |
| Muinsuskaitselise järelvalve teostaja | |
| Järelvalvet teostav ettevõtja | |
| Tööde eest vastutav erialaspetsialist | Kalev Pärn, VS 359/2008, Tartu maakond, Tartu linn, Riia tn 59 |
| Tööde teostaja | |
| Tööde teostaja | aktsiaselts Restor, E 186/2004, Lai 29, EE0001, Tallinna linn, Harju maakond |
| Vastutav erialaspetsialist | Meelis Saan, VS 854/2016, Harju maakond, Saue vald, Laagri alevik, Veskitammi tn 11b-3 |

Pikk tn 2 Tel +372 640 3050 E-post info@muinas.ee
10111 TALLINN Faks +372 640 3060 http://www.muinas.ee
Reg kood 70000958

| Projekt | |
|---|---|
| Kooskõlastamise kuupäev | Nr. 30061 30.05.2017 |
| Eritingimused | |
| Kooskõlastamise kuupäev | Nr. 30027 26.05.2017 |
| Aruanne | |
| Kooskõlastamise kuupäev | |

| Kuupäev | |
|---|---|
| Aruande esitamise kuupäev | 30.09.2017 |
| Välja antud | 05.06.2017 |
| Kehtiv kuni | 01.09.2017 |

| Lubatud tööd ja tegemise aeg |
|---|
| Võib teha töid " Ahja mõisa peahoone lisauuringute ja lammutustööde kava alusel"<br>Märkused:<br>1. Krohvi ja karniiside eemaldamise mahud leppida kokku muinsuskaitselise järelvalvega.<br>2. Väärtuslike avatäidete ( aknad , uksed) ja teiste puitdetailide eemaldamiseks kaasata vastav restauraator-erialaspetsialist, kelle ülesandeks on töid juhendada. Samamoodi toimida ka teiste siseruumides asuvate kultuuriväärtusega detailide puhul.<br>3. Koostada uuringute aruanne ja esitada kooskõlastamiseks. |

| Loa andja | |
|---|---|
| Nimi | Viktor Lõhmus |
| Ametinimetus | Muinsuskaitseameti Põlvamaa vaneminspektor |
| Allkiri | /allkirjastatud digitaalselt/ |

2. Muinsuskaitseameti luba nr 19011; 01.12.2017.

MUINSUSKAITSEAMET

**KINNISMÄLESTISE JA MUINSUSKAITSEALAL PAIKNEVA EHITISE KONSERVEERIMISE, RESTAUREERIMISE JA EHITAMISE TÖÖDE ALUSTAMISE LUBA**

| | |
|---|---|
| Loa registreerimisnumber | |
| 19011 | |
| Loa omaja | |
| Nimi | aktsiaselts Restor |
| Kinnismälestis või muinsuskaitseala ja sellel paiknev ehitis | |
| Mälestise või muinsuskaitseala nimetus | Ahja mõisa peahoone |
| Mälestise registri nr | 23656 |
| Mälestise või ehitise aadress | Põlva maakond, Ahja vald, Ahja alevik, Allika tn 7 // Tartu mnt 23 // 23a // 23b |
| Muinsuskaitselise järelvalve teostaja | |
| Järelvalvet teostav ettevõtja | Pärn Projekt OÜ, E 538/2010, Võru maakond, Sõmerpalu vald, Parmu, 66611, Haamaste küla |
| Tööde eest vastutav erialaspetsialist | Kalev Pärn, VS 359/2008, Tartu maakond, Tartu linn, Riia tn 59 |
| Tööde teostaja | |
| Tööde teostaja | aktsiaselts Restor, E 186/2004, Lai 29, EE0001, Tallinna linn, Harju maakond |
| Vastutav erialaspetsialist | Meelis Saan, VS 854/2016, Harju maakond, Saue vald, Laagri alevik, Veskitammi tn 11b-3 |

| | |
|---|---|
| Projekt | |

Pikk tn 2
10111 TALLINN
Reg kood 70000958
Tel +372 640 3050
Faks +372 640 3060
E-post
info@muinsuskaitseamet.ee
http://www.muinsuskaitseamet.ee

| | |
|---|---|
| Kooskõlastamise kuupäev | Nr. 31406 23.11.2017 |
| Eritingimused | |
| Kooskõlastamise kuupäev | Nr. 30027 26.05.2017 |
| Aruanne | |
| Kooskõlastamise kuupäev | |

| Kuupäev | |
|---|---|
| Aruande esitamise kuupäev | 30.06.2019 |
| Välja antud | 01.12.2017 |
| Kehtiv kuni | 30.05.2019 |

| Lubatud tööd ja tegemise aeg |
|---|
| Lubatud teha töid kooskõlastatud põhiprojekti järgi ( Põhiprojekt sisaldab kõiki eriosasid)<br>Märkus: Loa taotleja on esitanud tööde teostamise ajagraafiku. |

| Loa andja | |
|---|---|
| Nimi | Viktor Lõhmus |
| Ametinimetus | Muinsuskaitseameti Põlvamaa vaneminspektor |
| Allkiri | /allkirjastatud digitaalselt/ |

**Muinsuskaitseamet, Pikk tn 2, 10123, Tallinn; tel.: +372 640 3050, faks: +372 640 3060, e-post: info@muinsuskaitseamet.ee**

3. Kaetud tööde akt, seenetõrje.

| 1. Ehitus ettevõtja | KAETUD TÖÖDE AKT NR.1 | 2. Kuupäev |
|---|---|---|
| Restor AS<br>*Lai 29 Tallinn* | 3. Ehitise nimetus ja asukoht / Lepingu nr.<br>*Ahja mõisa peahoone Ahja alevik Ahja vald Põlvamaakond/ Leping nr. 017-17 PTV* | *05.09.2017* |

**4. KOMISJON KOOSSEISUS:**

| | | |
|---|---|---|
| **Töövõtja esindaja:** | Restor AS | Tarmo Põkka |
| **Alltöövõtja esindaja:** | Terveehitus OÜ | Margus Hinberg |
| **Tellija / Omanikujärelevalve:** | Pärnprojekt OÜ | Kalev Pärn |
| **Projekteerija esindaja:** | | |

**5. KOMISJONI POOLT KOOSTATUD AKT ALLJÄRGNEVAS:**

**1) Ülevaatuseks ja vastuvõtmiseks on esitatud järgmised tööd:** 1. etapi tööd vastavalt pakkumisele *nr 0317/08. Majavammitõrje tööd 1. ja 2. korruse vahelae piirkonnas- pindade puhastus, termo- ja keemiline-töötlus. Tööd teostati nii ülemisel kui ka alumisel vahelae pinnal.*

**2) Tööd on tehtud** (projekteerimisettevõtja nimetus , jooniste nr. ja kuupäevad):

Vastavalt Majaseen OÜ eksperhinnangutele nr. 201723 (06.04.2017) ja 201725 ( 18.04.2017)

**järgi**

**3) Töö tegemisel on kasutatud** (materjalide, toodete nimetused, kvaliteedikategooria) :

*BOCHEMIT QB*

**4) Tööde alustamise kuupäev:** ***30.08.2017*** **Tööde lõpetamise kuupäev :** **03.09.2017**

30.08.2017: 09.00-18.30 pindade puhastus
31.08.2017: 09.00-19.00 pindade puhastus
01.09.2017: 08.45-18.30 pindade puhastus, kahjustatud aknaraamide eemaldus
02.09.2017: 09.00-19.00 termotöötlus, keemilinetöötlus 1x
03.09.2017: 08.30-12.00 keemilinetöötlus 2x

**5)**

**6) Tehtud tööd vastavad projektile , standardile, ehitusnormidele ja -eeskirjadele ning nende tööde vastuvõtu nõuetele.**

**7) Ülalöeldu põhjal on edasiste tööde** (tööde ja konstruktsioonide nimetused):
*Võlvide parandus ja betoonist vahelae* tegemine lubatud

**8. ALLKIRJAD**

| **Töövõtja** | **Alltöövõtja** | **Tellija/Omaniku-järelevalve** | **Projekteerija** | **._____.** |
|---|---|---|---|---|
| *Tarmo Põkka-digitaalselt* | *Margus Hinberg- digitaalselt* | *Kalev Pärn- digitaalselt* | | |

**MUUD MÄRKMED:** (aktile lisatud dokumendid, joonised vms.)
*Bochemit Declaratio, safety data, ohutuskaart*
*Fotod puhastusest ja tõrjetöödest- 063-078.jp, IMG 20170902_165245.jpg, IMG_20170901_153414/20*

Koostatud vastavuses nõuetega ehitamise dokumenteerimise ja dokumentide säilitamise kohta

4. Teostatud ehitustööde üleandmise-vastuvõtmise akt.

AS RESTOR
Teostatud ehitustööde ü-v akt Ahja mõis.docx

**TEOSTATUD EHITUSTÖÖDE ÜLEANDMISE-VASTUVÕTMISE**

**A K T**

Ahja 19.10.2018

**Alus:** **Töövõtuleping nr 017-17 PTV, 24.01.2017**

**Objekt:** **Ahja mõisa peahoone projekteerimis- ja rekonstrueerimistööd koolihooneks** (Riigihanke viitenumber 180871) peatöövõtu meetodil.

**Tellija:** **Põlva Vallavalitsus** (registrikood 75038581), Kesk 15, 63308 Põlva, tel 7999470, e-post info@polva.ee

**Esindajad:**
- Lepingulistes küsimustes Põlva valla ehitus- ja planeeringuosakonna juhataja Mihkel Kala, tel 799 9469, +372 5199 2133 e-post mihkel.kala@polva.ee

**Töövôtja:** **AS Restor**, registrikood 10049450, Lai tn 29, Tallinn 10133

**Esindajad:**
- lepingulistes küsimustes Mait Metstak , tel 5047140, e-post: mait@restor.ee;
- tehnilistes küsimustes projektijuht Meelis Saan, tel 5083257, e-post: meelis@restor.ee;
- tehnilistes küsimustes objektil töödejuht Tarmo Põkka, tel 5529336; tarmo@restor.ee;

**I Sisu**

Käesolevaga on Töövõtja, AS Restor lõpetanud Ahja mõisa peahoone konserveerimistööd vastavalt sõlmitud töövõtulepingule ja lepingu lisadele ning annab need Tellijale, Põlva Vallavalitsusele üle. Tööd on lõpetatud õigeaegselt.

Seoses Tellijapoolse rahastamise lõppemisega ja otsusega ehitustööd peatada, on Tööd lõpetatud konserveerimisjärgus ja ehitusobjekt on konserveeritud (Lepingu Lisa nr 20.1.7).

Tellija kinnitab, et Töövõtja on Tööd teostanud, lõpetanud ja üle andnud vastavalt sõlmitud töövõtulepingule ja lepingu lisadele ning heale ehitustavale.

Tööde üleandmisel-vastuvõtmisel ei fikseeritud vaegtöid

**II Üleandmisdokumentatsioon**

Tööde üleandmise aktile liitub ehitustööde vastuvõtuks esitatav dokumentatsioon.

1/2

**Tellija :** **Töövõtja:**

_____ _____

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Ehitusprojekt | 1 | kmpl |
| 2. | Ehitusluba ja muud kooskõlastused | 1 | kmpl |
| 3. | Projektdokumentatsiooni muudatused ja täiendused | 1 | kmpl |
| 4. | Ehituspäevikud | 1 | kmpl |
| 5. | Ehitustööde ja eritööde osas kaetud tööde aktid | 1 | kmpl |
| 6. | Ehitusobjekti koosolekute protokollid | 1 | kmpl |
| 7. | Kasutus- ja hooldusjuhendid | 1 | kmpl |
| 8. | Tööde käigus tehtud fotod | 1 | kmpl |

Märkused üleandmisdokumentatsiooni osas:
*Dokumendid üle antud digitaalsel kujul*

**III Muud tingimused**
Töövõtja on andnud Tellijale üle:

- Töövõtja annab Tellijale üle välisukse võtmed (2 võtit)
- Elektri näidud ülevaatuse kuupäeval (alates millest lõpetab kulu eest tasumise Töövõtja)
  **Seisuga 05.10.2018 Päev- 1729 KWh Öö- 793 KWh**
- Muud võimalikud äramärkimist vajavad tingimused.

**IV Garantii**
Garantiiperiood algab 19.10.2018 ja kestab kuni 19.10.2021. Tehnoloogilistele seadmetele kehtib garantii vastavalt seadme tootja poolt antud tingimustele.

Garantiiperioodil avastatud puudustest tuleb teavitada AS Restor, Lai tn 29, Tallinn 10133 sekretärile (tel 6 313 256, fax 6 313 361, e-mail restor@restor.ee), kus registreeritakse Tellija pretensioonid.

Töövõtja ei garanteeri vigade ja puuduste hüvitamist ning kõrvaldamist, millised on tekkinud objekti mitteekspluateerimisest ja/või ebaõigest ekspluateerimisest garantiiajal (hoone kasutamine avalikeks üritusteks, ebapiisava valve tagamine, vandalism ja regulaarsete kontrollkäikude mitteteostamine jms).

**V Lisad**
Vaegtööde aktid (vajadusel)

**VI Akti kinnitamine**
Käesolev akt kuulub lisana Töövõtulepingu nr 017-17 PTV juurde ja on aluseks Pooltevaheliste arvelduste lõpetamisel.

Käesoleva akti kirjutavad alla Tellija ja Töövõtja täievolilised esindajad

2/2

**Tellija :** **Töövõtja:**

_____ _____

5. Ahja mõisa peahoone teostatud osade kasutus- ja hooldusjuhend.

# Ahja mõisa peahoone teostatud osade kasutus ja hooldusjuhend

**TELLIJA:**
Ahja vallavalitsus/ Põlva vallavalitsus

**OBJEKT:**
**Allika tn 7/ Tartu mnt 23/23a/23b Ahja alevik Põlva vald Põlva maakond**
Kultuurimälestis reg nr 23656

**TÖÖ TEOSTAJA:**
AS Restor; Lai 29, Tallinn 10133
Registrikood 10049450
EP10049450-0001; E186-2004-P

**Peaarhitekt: Mart Keskküla** mart@restor.ee **+372 6411735**
**Projektijuht: Meelis Saan** meelis@restor.ee **+3725280 597**

**Koostas: Tarmo Põkka** tarmo@restor.ee **+3725529336**

**AHJA 2018**

# Sisukord

Sissejuhatus ..... 3

1. Konstruktiivsed elemendid ..... 4

2. Katus ..... 4

2.1 Katusekate ..... 4

2.2 Vihmaveesüsteem ..... 6

3. Fassaad ..... 8

3.1 Krohvi ja kivi pind ..... 8

3.1 Vundament ..... 9

4. Tehnosüsteemid ..... 10

Kasutatud kirjandus ..... 11

Lisa 1. Hooldusvälba tabel ..... 12

# Sissejuhatus

Kinnisvara korrashoid on kinnisvara eluea jooksul elluviidavate tehniliste ja administratiivsete tegevuste kompleks selleks, et kas säilitada ja/või taastada selline olukord, kus korrashoitav vara vastaks nõutava otstarbe täitmiseks esitatavatele tingimustele. Kinnisvara omamine on luksus ja korrastatud hoonet tuleb hoida ning regulaarselt hooldada. Käesolev juhend on omaniku meelespea vajalikest töödest, tehnilisest hooldusest ja võimalikest ohtudest..

Omaniku kohustus on regulaarselt kontrollida hoone erinevate osade korrasolekut ja pidama sellekohast päevikut. Erinevate hoone osade hooldus välpade kohta oleme lisanud vastava tabeli (vaata Lisa 1), mis aitab tööde intervallis orienteeruda. Kinnisvara korrashoidu reguleerib Eestis standard *EVS 807:2016 KINNISVARAKESKKONNA JUHTIMINE JA KORRASHOID.*

Hoolduse ja regulaarse kontrolli eesmärk on avastada võimalikud puudused ja ilmnenud probleemid õige aegselt ning likvideerida ilmnenud puudused koheselt. **Hooldustoimingute tegemata jätmine ja juhendis välja toodud punktide eiramine katkestab AS Restori garantii.** Väikeste puuduste likvideerimine on kordades odavam kui hilisem remont.

# 1. Konstruktiivsed elemendid

Hoonesse rajatud vahelaed, seinad ja põrandad ei vaja üldjoontes hooldust ja on projekteeritud kestusega 50 aastat. Põrandate ja vahelagede koormamisel tuleb üksnes lähtuda projektis määratud normkoormusest, mille ületamisel võivad konstruktsioonid kahjustada või sootuks puruneda. Korrosiooni ja niiskuskahjustuste vältimiseks tuleb tagada siseruumides stabiilne temperatuur ja veenduda, et ei oleks lekkeid katusekattes.

Hoones teostati 2017 aasta sügisel ja 2018 aasta kevadel ulatsulik vammitõrje. Tõrje käigus eemaldati kahjustunud materjalid, teostati keemiline ja termiline tõrje ning rakendati kõikvõimalike ehitustehnilisi võtteid edasiseks levikuks. Edastiste tööde käigus tuleb eemaldada puutumata jäänud puitkonstuktsioonid (ukse ja aknalengid) ja teostada profolaktiline tõrjetöö. Konserveeritud hoones tuleb võimalikud sadevee lekked koheselt likvideerida.

# 2. Katus

## 2.1 Katusekate

AS Restor ei teostanud katuse ehitustöid vaid kontrollis ennem üleandmist katuse üldist seisukorda. Katkised või puudulikud kivid asendati, nihkunud kivid paigaldati tagasi, vihmavee lehtrid asendati või remonditi. Katuse üldine seisukord on kirjeldatud ehitusprojekti lisana vastava auditina. Kuna olemasolev katus vajab kiiremas korras vahetamist on ülimalt oluline kontrollida kevadel ja sügisel võimalike läbijookse, puhastada sadevee renne ja likvideerida lume kahjustusi.

Ilmastikukindel katus on ehitise säilimise seisukohalt üks olulisemaid elemente sest katkine katus ja selle osad viivad kiire hoone lagunemiseni. Katusetarindi ja –katusekatte peamiseks ülesandeks on kaitsta hoonet sademete eest. Katuskate võtab vastu vihma, lume ja tuule koormuse.

Katuse seisukorda tuleb kontrollida vähemalt kaks korda aastas — kevadel ja sügisel. Kevadel tuleks tähelepanu pöörata võimalikele talvistele kahjustustele, samuti on oluline katuse puhastamine nii kevadel kui ka sügisel. Iga-aastane ülevaatus aitab vältida tõsiste probleemide tekkimist.

**Tähelepanu tuleb pöörata:**

- Katusekate — kahjustunud/puuduvad kivid, roostetanud ja mõranenud plekk viilulaudadel, selle kinnitusklambrid; pehastunud puit.
- Lamekatustel mõrad, vajumisest tingitud veelombid.
- Ühenduste veepidavus — korstnakraed, piksevardad, neelud, vihmaveetorud, uugid.
- Linnupesad korstnates, ventilatsiooniavades ja räästa alustel pindadel
- Oksarisu, seemnepuru ja lehed katuse neelukohtades ja vihmaveerennides.
- Pööning / katusealune — ventilatsioon, kandekonstruktsioonide ja aluslaudise seisund (mädanik, putukakahjustused).
- Räästa- ja ripprennide ning neelude olukord ja olemasolu

Katuse läbijooksu avastamiseks valida vihmane ilm. Läbijooksu koht interjööri laes võib olla eksitav, kuna sageli liigub vesi enne vertikaalse tee leidmist katuse ja lae vahel ka horisontaalsuunaliselt.

**Katuse puhastamine**

- Viilkatuse neelukohti ja vihmaveerenne ning lamekatuse kogupinda tuleks puhastada vähemalt kaks korda aastas: kevadel pärast lume sulamist ja sügisel pärast lehtede langemist.
- Puhastamisel kasutada harja, luuda või puust kaabitsat. Kindlasti ei tohiks vihmaveerennidesse kogunenud mustust äravoolutorusse lükata, kus see võib toru ummistada.
- Madala kaldega ja lamekatusele kogunenud liigset lund võib ettevaatlikult eemaldada vineerist või plastmassist lumelabidaga. Vee äravoolu takistavaid jäävalle võib eemaldada sooja veega. Äravoolu kiirendamiseks võib uuristad jäävalli kanali. Kindlasti ei tohi selle töö juures kasutada katust kahjustavaid tööriistu ja aineid (nt. haamer, kirves, kang, sool, kemikaalid).
- **Talvel on katuse neelu kogunenud lume koristamine kohustuslik. Kogunenud lumi hakkab kevadel sulama ning võib seisma jäädes tungida läbi pleki valtside aluskonstruktsioonidesse. Koristamata lumi võib ületada oma kaalus konstruktsiooni projekteeritud tugevuse.**
- **Vihmavee renne tuleb puhastada kaks korda aastas.** Renni hooldusel kontrollida ka vihmaveetorude olukorda ja vee ärajuhtimist.

**Lihtsamad remonttööd**

Kõigi ajalooliste hoonete puhul tuleks järgida põhimõtet — luua selle säilimiseks võimalikult head tingimused. On aga arusaadav, et pidevalt ilmastiku meelevallas olevaid katuseid tuleb aeg-ajalt remontida. Ainuõigeks lahenduseks on kasutada ajastule iseloomulikku traditsioonilist katusekattematerjali. Enamik neist (keraamiline tellis, kiltkivi, puit) on regulaarse hooldamise korral väga vastupidavad. Kandekonstruktsioonide renoveerimisel tuleks kasutada vanu puidutöö võtteid ja tehnikaid (keerukamate tööde puhul pöörduda kindlasti AS Restori spetsialisti poole ).

**Remonttöödel pidada silmas:**

- Parandada katus võimalikult kiiresti kriitilistes piirkondades vältimaks edasist lagunemist. Ajutisi lappimistöid võib teostada kõige käepärasemate materjalidega (kile, ruberoid jms.) jälgides seejuures, et ei kahjustataks ülejäänud katusepinda.
- Selgitada välja katuse olukord ning selle lagunemist põhjustavad faktorid. (Erilist tähelepanu tuleks pöörata katuse lõunapoolsele küljele, mis on UV kiirguse ning

temperatuuride kõikumise tõttu tõenäoliselt enamkahjustunud). Koostada remondikava.

- Teha kindlaks katuse originaalkuju (juhul kui seda on hiljem rikutud) ja kattematerjal (originaali puudumisel analoogide alusel). Restaureerida katus selle algsel kujul (nt. eemaldada sobimatud uugid, aknad, taastada õige kalle).
- Säilitada võimalikult palju originaalsubstantsi. Lisatav materjal peaks olema võimalikult originaalilähedane.
- Kui ilmneb, et katus vajab laiaulatuslikumat remonti, tuleb kindlasti konsulteerida AS Restori spetsialistiga.

**KATUST HOOLDADES EI TOHI UNUSTADA TÖÖOHUTUST!+**

## 2.2 Vihmaveesüsteem

Vältimaks niiskuskahjustuste teket (mädanik, hallitus, külmakahjustused), peab vee äravool katuselt ja kõigilt väljaulatuvatelt pindadelt olema võimalikult kiire. Selle tagab vaid töökorras sadevetesüsteem. **Sadevetesüsteemi tuleb regulaarselt hooldada**! AS Restor teostas ennem objekti üleandmist sadevee torustiku maaaluse osa survepesu. Puuduvad allatuleku torud asendati ning kogu süsteem ühendati. Regulaarselt tuleb veenduda, et sadeveetorustiku ei ole kahjustanud vandalistid.

Hooldamata/ katkine sadeveesüsteem kahjustab hoone fassaadi ja katusekonstruktsiooni. Kahjustuste ilmnedes tuleks tegutseda koheselt. Vastasel korral võivad hilisemad remondikulutused väga suureks osutuda.

**Tüüpilised probleemid:**

- Ummistused (praht ja jää rennides ja torudes)
- Rooste ja lekkimine
- Ära vajunud või puuduvad räästarennid ja vihmaveetorud (puuduva renni kohalt märgub fassaad kiiresti ning algab lagunemise protsess)
- Lahtised ja puuduvad kinnitusklambrid
- Vale suurusega torud
- Katkised ja puuduvad katteplekid
- Vale vee ärajuhtimine maapinnal

Esmaseks ning olulisimaks hooldusülesandeks on regulaarne rennide, lehtrite, lamedate katusepindade ja maapealsete äravoolukanalite puhastamine igal sügisel ja kevadel (maapealseid renne vajadusel ka tihedamini) sinna kogunenud lehtedest ja muust prahist. Ummistusi on kõige hõlpsam tuvastada tugeva saju ajal. Samuti võib torude uurimiseks lasta neisse kastmisvoolikuga vett. Mõistagi annavad ummistusest märku ka niiskunud või määrdunud krohv ja kivipind — parem on need aga siiski varem avastada.

Et katuserenne lumest puhastades mitte vigastada, tuleks selle töö juures kasutada puidust või plastikust kaabitsat.

Kontrollida tuleb torude ja rennide liitekohti kui potentsiaalselt nõrgemaid ja kahjustustele vastuvõtlikumaid piirkondi.

- Torude ja rennide kaitsmiseks rooste vastu tuleks need katta linaõlivärviga va. vask.
- Puuduvate vihmaveetorude asendamisel uutega tuleb jälgida, et torud paikneksid seinast piisavalt kaugel (vähemalt 12 cm). Nõnda on tagatud üle voolava või läbi lekkiva vee äravool mööda toru külgi, ilma et see oluliselt niisutaks lähedalasuvat seina. Nii jääb ka toru ja seina vahele kuivamist hõlbustav õhuruum.
- Oluline on, et toruvaltsid oleksid pööratud väljapoole. Nii välditakse fassaadi märgumist juhul, kui torusse tekib jääkork ning toru lõhkeb.
- Uued vihmaveerennid ja -torud tuleb paigaldada sellise arvestusega, et veekoormus jaguneks süsteemi osade vahel võimalikult ühtlaselt. Ka tuleb jälgida, et uued torud oleksid õiges mõõdus. Liiga kitsad rennid ja torud põhjustavad tugeva vihma korral vee ülevoolu ning takistavad selle äravoolu maapinnal. Katusepinna ühe ruutmeetri kohta arvestatakse 1-1,5 cm² vihmaveetoru ristlõikepindala.
- Karniiside ja aknalaudade metallkatted tuleb vajaduse korral asendada originaalist lähtuvate ja vanu metallitöö võtteid järgivate koopiatega. Katteplekkide puhul on oluline, et esiserv oleks alla pööratud, moodustades nii tilgapüüdja.
- Tähtis on, et vihmaveetorud suubuksid maapinnale jõudes kas otse sadevetekanalisatsiooni või õige nurga all äravoolukanalisse. Vältida tuleb torude sellist lõpetust, mille puhul vesi pritsib vastu majaseina, või kus piisav äravool pole tagatud.

Sadevetesüsteemide parandamisel ja asendamisel tuleb lähtuda ajaloolisest traditsioonist. Kasutada tuleks samu võtteid ja materjale, mis antud maja puhul on varem kasutust leidnud või võtta eeskuju mõnelt sama perioodi hoonelt.

# 3. Fassaad

## 3.1 Krohvi ja kivi pind

Konserveerimistööde käigus laoti tagasi sadevetest kahjustunud kivipinnad. Katkise või puuduliku sadeveesüsteemi korral märgub fassaad ja külmumis ning sulamistsüklid lõhuvad müüritist.

Vana hoone fassaad vajab samasugust hooldust nagu iga teine hoone osa ja tuleb arvestada vana hoone dünaamiliste liikumistega. Fassadi hoolduse esimene samm on regulaarne ülevaatus muutuste tähendamiseks ja tekkinud puuduste kohene kõrvaldamine. Oluline on jälgida, et sadevesi ei kahjustaks müüritist.

Levinum fassaadikaitse on traditsiooniline mineraalne krohvkate. Krohvkatetele esitatavad nõuded on väga kõrged, kuna nad töötavad rasketes ilmastiku tingimustes. Hea krohvi eelduseks on õige krohvisüsteem, mördi koostis ja krohvija kõrge professionaalsus. Suurimad krohvitud fassaadide vaenlased on:

1. **Vihmavesi** – mõjub kahjustavalt nii looduslikule kivile kui ka krohvile osakeste lahti rebimisega või müüritise sideaine pehmendamisega. Seega on fassaadimaterjal tugeva mehaanilise koormuse all sest kaldvihmad tekitavad fassaadile kileja pinna, mille tuul pragudesse ja pooridesse surub. Vihmavesi sisaldab lisaaineid nagu süsinikdioksiid, vääveldioksiid, väävelhapped, lahustunud soolad, mis võivad aeglaselt lahustada sideainet ja nõrgendab läbi selle fassaadi vastupanuvõimet külmumisele.

2. **Temperatuuri kõikumised** – sõltuvalt temperatuurist muudavad enamus materjale oma mõõtmeid. Fassaad peab taluma temperatuuri kõikumist kuni 80 K ühe ööpäeva kestel. Fassaadipinna soojenemisel päikesekiirguse mõjul fassaadi väline kiht kuumeneb rohkem ja kiiremini kui seesmised kihid, mis viib omakorda pingete tekkeni. Kui enamus materjale jahtudes vähendavad mahtu, siis vesi jäätudes suurendab oma mahtu 1/11 mahust (vee jäätumine materjali poorides võib tekitata kuni 2000baari suuruse survejõu). See füüsikaline protsess tekitab fassaadil külmakahjustusi. Külmakahjustusi näeb kõige rohkem soklitel, kuna see piirkond asub vundamendist üleskerkiva kapillaarniiskuse ning tänavapinnas esineva vee ja lume piirkonnas. Nende tegurite tõttu on sokkel pideva niiskuse mõju all, ka kuivadel päevadel ei kuiva sokkel ära.

3. **Soolakahjustused** on ühed salakavalamad fassaadide ohustajad. Tekkepõhjuse paljusus teeb raskeks nii nende ennetamise kui ka likvideerimise. Soolad võivad jõuda müüritisse mitmeid teid pidi:
    - soolad võivad liikuda pinnasest koos tõusva kapillaarniiskusega
    - soolad võivad sattuda fassaadi tänavapinnalt koos pritsiva veega ja lumega
    - mõned ehitusmaterjalid sisaldavad sooli

- fassaadipuhastusvahenditega satub pinda happeid ja saneerimisvahenditega satub pinda leeliseid, mis omakorda tekitavad soolasid.
- renoveeritavad müürid ja kaua kütteta olnud hooned on endasse eelnevalt salvestanud niiskuse, mis hakkab välja kuivama alles pärast kütmist. Tegemist on paratamatu protsessiga, millega tuleb leppida.

**NB: Soolkahjustused esinevad ainult koos niiskusega ja kõige olulisem hooldusvõte on hoida müüritis kuivana.**

4. **Muud põhjused –** need põhjused esinevad ilma niiskuseta. Seened, samblikud ja mikroorganismid kahjustavad samuti fassaadi. Osa seeni ajavad oma juuri sügavale fassaadipinda. Osa mikroorganisme toituvad ehitusmaterjalide sideainest. Üldiselt on ilma niiskuse mõjuta kahjustused väikese ulatusega ning mängivad fassaadi lagunemisel ebaolulist rolli.

**Hoone haldaja kohustuseks on jälgida, et fassaadikaitseks on kõik meetmed rakendatud:**

- Niiskuskaitse – katusekatte õige paigaldus, vihmaveetorude veekindlus, akna ja karniisiplekkide olemasolu.
- Regulaarselt puhatada räästarennid ja sademevete äravoolutorud.
- Talvisel perioodil hoida hoone akna ja karniisiplekid ning soklipiirkond lumest puhtad.
- Rangelt on keelatud soola kasutamine jää ja lume eemaldamiseks treppidelt ja sokli piirkonnas.
- Vältida esemete seina vastu toetamist ja seinapinna kriimustamist (jalgrattad jne). Graffiti korral tuleb sein koheselt puhastada ja üle värvida.
- Väliskrohvi olukorda tuleb kontrollida igal kevadel. Soklikrohvi hooldusremont tuleb teha iga 2 aasta järel (nähtavate defektide esinemisel).

Pärast esimest talve tuleks pikalt kasutusteta olnud hoonele teostada põhjalik kontroll tuvastamaks muutused. Sõltuvalt keskkonnast, 7-10 aasta jooksul teostada hooldus remont tuvastades ilmnenud praod, pesta fassaad ning vajadusel värvida üle. Ilma oluliste pragudeta võib olla vajalik pärast pesu hoone üle värvimine, kahjustunud värvi korrastamiseks.

Ahja mõisal olev krohv on suuremas osas puudu või väga tugevalt kahjustunud. Seda enam on kivi pind vastuvõtlik kõikidele ülal kirjeldatud probleemidele. Oluline on jälgida võimalike pragude tekket värsekelt parandatud pragudes, müüritises vähamlt kaks korda aastas.

## 3.1 Vundament

Kogu hoone perimeetris teostati vundamendi tugevndus. Oluline on jälgida, et sadeveesüsteem oleks korras ja säiliksid kalded hoonest eemale.

# 4. Tehnosüsteemid

Hoone teisele ja esimesele korrusele on paigaldatud suletud konstruktsioonides paiknevad tehnosüsteemid. Üldjoontes torud ja kaablid ei vaja hooldust kuid tuleb vältida mehaanilisi kahjustusi, lindude ja loomade mõju ning vandalismi.

Kord kvartali teostada hoones regulaarne ülevaatus veendumaks, et hoones ei pesitseks loomad ega linnud. Lindude väljaheited võivad kahjustada n. põrandakütte kollektoreid, torustike ja kaablite markeeringut.

Jookvalt veenduda, et kõik uksed ja aknad oleks suletud. Selleks määrata vastutav isik, kes teostab ka muud hoone osade kontrollid. Teostatud kontrolli tulemused fikseerida vastavas päevikus kuupäevaliselt koos kontrolli tulemustega.

Järve paigaldatud küttekontuuri kontrolli käigus tuleb veenduda, et ülemises tiigis ei oleks üksi toru tõusnud pinnale. Pinnale tõusnud toru viitab kahjustunud kinnitustele (n. kalapüük), mis tuleb asendada. Kollektoorkaevude kaaned peavad olema suletud ning puudumisel asendada need esimesel võimalusel.

## Kasutatud kirjandus


- Muinsuskaitseameti infovoldikud, Mari Loit, Muinsuskaitseamet
- Kinnisvara halduri käsiraamat, EKHL MTÜ, Tallinn 2007
- Hoonete remont ja rekonstrueerimine, Sulev Käärid, Tallinna Tehnikakõrgkool, Tallinn 2006
- Maja ABC, majaomanike käsiraamat, Per Hemgren ja Henrik Wannfors, Tõlge Sinisukk 2014
- Vana maamaja käsiraamat, Joosep Metslang, Tammeraamat

# Lisa 1. Hooldusvälba tabel

| Nimetus | Toiming | Konrtolli-välp | Korrstus | Soovituslik kasutusaeg |
|---|---|---|---|---|
| **1. Katus** | | | | |
| Kivikatus | | | | 30-50 |
| Vihmaveerennid, redelid, lumetõkked | Kontrollida kinnitusi, torude olemasolu, vee ära juhtimist | 2 | | |
| Neelud | **Sottrenni konstruktsioon ei võta vastu suurenenud sulalume koormust ja sulades ei pea plekk raskusele vastu.** | Pärast sadu | | |
| Üldine | Katuse pesemine | | 2 | |
| | Kontrollida katuse aluse tuuldumist ning võimalikke lekkeid | 1 | | |
| | Esimese aasta jooksul tuleks kahel korral aastas kontrollida katusekatte libisemist eriti läbiviikude, näiteks korstnajala juures | | | |
| | Katkine või vigastanud katuse kate ( sh aluskate) tuleb parandada/ vahetada | | | |
| **2. Vundament** | | | | |
| Sokkel, alusmüür | Kontrollida, et katuselt jooksev vesi ei imbuks alusmüüri | | | |
| | Külmumistõkkele ei tohi istuda taimi ja põõsaid | | | |
| | Sokli korrastamine sh. värvimine | | 10-20 | |
| **3. Fassaad** | | | | |
| Krohvitud sein | Kontrollida krohvi pragusid ja puhtust, vajadusel parandused ning värvimine. | 1 | 7…10 | 30-50 |
| **4. Tehnosüsteemid** | | | | |
| Elektri ja nõrkvoolu kaabeldus. | Veenduda, et kaableid ei ole väliselt kahjustatud. | 1 x kvartal | | |

| **Hooldustööde kirjeldus** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Drenaaž, drenaažtorustik, kontrollkaevud | Kontrollida drenaažtorustiku tööd, puhastada kontrollkaevud | 1 x aastas | 1 x aastas | |
| Välistrassid | Visuaalne vahekaevude kontroll, sadevee süsteemi kogunenud mustuse eemaldus | 2 x aastas | 2 x aastas | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

13

6.-18. Töökoosolekute protokollid nr 4-16. (alates lammutustöödele vahetult eelnenud koosolekust).