Muinsuskodu hoolduse ja remondi põhimõtted

3 TAVAPÄRASED HOOLDUSTÖÖD

4 TAVAPÄRASED REMONDITÖÖD

6 HOOLDUS- JA RENOVEERIMISVAJADUS

16 HOONE ÜLEVAATUS JA HOOLDUS HOONEOSADE KAUPA

22 HOOLDUSKALENDER

23 HOOLDUSKOHUSTUS

25 MÄLESTISE VÕI MUINSUSKAITSEALA HOONE HOOLDUS- JA REMONDITÖÖDE PÕHIREEGLID

28 KASUTATUD JA SOOVITUSLIKUD ALLIKAD

Muinsuskodu säilimise tagab kõige paremini järjepidev hooldus, mis algab vaatlusega muutuste ja kahjustuste tuvastamiseks. Oluline on teha vaatlus vähemalt kord aastas vihmasaju ajal, et kontrollida vee eemale juhtimist ja vihmaveesüsteemi toimimist. Väikeste rikete kiire parandamine aitab vältida suuremaid kahjustusi ja renoveerimistöid.

Hoolduse eesmärk on hoida hoone konstruktsioonid kuivad ja toimivad, tagades nii nende pikaajalise säilimise. Hoone ülevaatust tasub teha minimaalselt kaks korda aastas: kevadel pärast lume sulamist ja sügisel pärast lehtede langemist. Lisaks on soovitatav hoonet kontrollida pärast tormi, paduvihma, sulailma või avariid. Vihmasaju ajal või vahetult pärast sadu on kõige lihtsam märgata lekkivaid renne, vale kaldega maapinda, pritsmevett ja märgunud pindu.



Vihmavesi voolab lehtri ja renni vahelt välja ehk vihmaveesüsteem ei toimi kavandatud viisil. Vesi võib pritsida hoone seintele ja põhjustada ebamugavust hoone kasutajatele.
Foto: Ü. Alev

MUINSUSKODU HOOLDUSE JA REMONDI PÕHIMÕTTED >

Tavapärased hooldustööd

Mõningaid regulaarseid hooldustöid ei ole tavapäraselt mõtet allpool kirjeldatud viisil dokumenteerida ja need ei vaja enamikule omanikele ka meelde tuletamist:

- pindade koristamine (põrandad, aknad, aknalauad jms);
- hoonet ümbritseva sillutise pühkimine ja maa peal paiknevate rennide ning vihmaveelehtrite puhastamine niidetud rohusodist ja lehtedest;
- muru niitmine ja riisumine.

Samas on hooldustöid, mida on vaja teha harvem või mille vajadust ei pruugi tähele panna:

- hoone välisviimistluse pesemine;
- katusel paiknevate vihmaveerennide puhastamine ja maapinnal paiknevate rennide kalde kontroll ja korrastamine;
- avatäidete tihendite vahetamine;
- küttesüsteemide ja korstnate puhastamine, automaatika kontrollimine;
- ventilatsiooni filtrite vahetamine.

Selliste harvem tegemist vajavate tööde jaoks on kasulik kalendrisse lisada meeldetuletus ja märkida allpool kirjeldatud hoolduspäevikusse tegemise aeg ja muud seostuvad tähelepanekud.

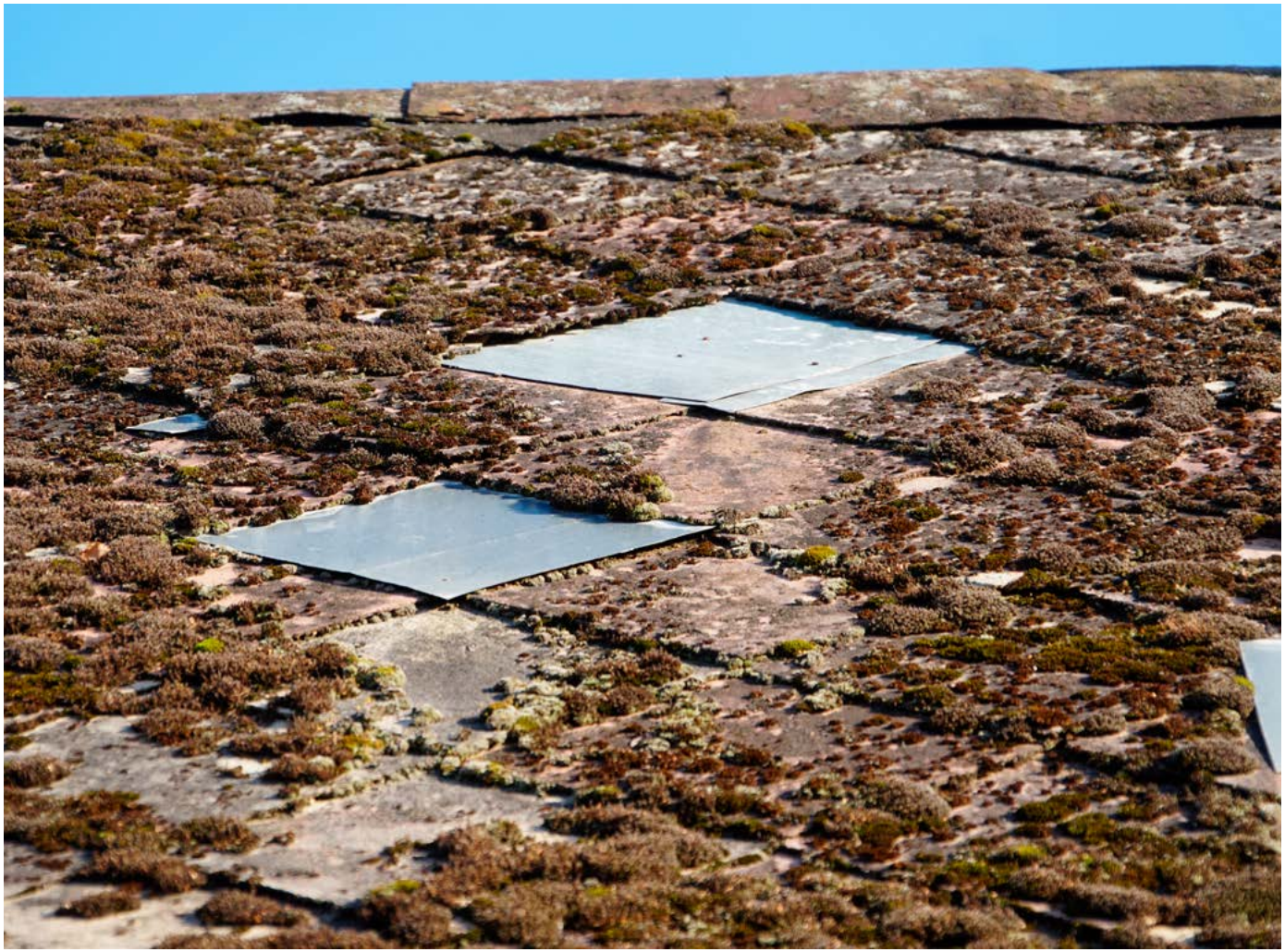


Vihmaveerenn on lume koormuse all ära vajunud ja üks vihmaveetoru allaviik on katkenud. Hoone kaitsmiseks tuleb süsteem esimesel võimalusel parandada. Foto: Ü. Alev

Tavapärased remonditööd

Remonditööd on ehitus- ja avariitööd, mis on vajalikud hoone seisukorra säilitamiseks, kuid ei muuda selle välimust (v.a teatud avariitööd). Siin on näitlik loetelu remonditöödest, mis ei vaja enamasti dokumentatsiooni koostamist või loa taotlemist muinsuskaitseametist:

- üksikute katkiste katusekivide ja katusekatte amortiseerunud osade asendamine sama materjaliga;
- avarii korral katuse lappimine ajutise kattega või ajutise katusekatte paigaldamine, ilma et olemasolevat katusekatet eemaldataks;
- katuse harjalaudade ja -pleki vahetamine;
- mittekandvate katusekonstruktsioonide parandamine, näiteks kahjustatud roovitise osade väljavahetamine ja kandekonstruktsioonide ajutine toestamine;
- korstnate ja korstnapitside remontimine sama tüüpi kiviga, katteplekkide paigaldamine või asendamine olemasoleva originaaldetaili või muinsuskaitseametiga kooskõlastatud tööjoonise alusel;
- üksikute vundamendi- ja soklikivide asendamine sama tüüpi kividega ja vuukimine sama tüüpi krohviseguga;
- kandekonstruktsioonide toestamine ja avariiolukorra kõrvaldamiseks vajalike abitarindite paigaldamine;
- krohviparanduste tegemine sama tüüpi krohviga (näiteks lubikrohviga krohvitud hoonel võib krohviparandusi teha üksnes lubikrohviga), seejuures on eelneva kooskõlastuseta keelatud vana krohvi eemaldada nii interjööri kui ka eksterjööri puhul;
- puitdetailide hooldusvärvimine sama tüüpi värvidega, ilma et värvitooni muudetaks ja varasemaid värvikihte eemaldataks;
- akende kittimine linaõlikitiga ja katkiste aknaklaaside väljavahetamine;
- varem tapetseeritud seinte uuesti tapetseerimine olemasolevaid viimistluskihte eemaldamata;
- siseseinte värvimine sama tüüpi värvidega varasemaid värvikihte eemaldamata;
- põrandate hooldusvärvimine varasemaid värvikihte eemaldamata, põrandate lakkimine ja õlitamine;
- vihmaveesüsteemide amortiseerunud osade asendamine uutega ning puuduvate osade valmistamine ja paigaldamine olemasoleva originaaldetaili alusel;
- akna veelaua ja veepleki asendamine olemasoleva originaaldetaili alusel;
- sokli kattelaua väljavahetamine olemasoleva originaaldetaili alusel;
- ahjude ja pliitide remontimine pottsepa või korstnapühkija kooskõlastusel;
- hoonesiseste tehnosüsteemide remontimine, kui sellega ei kaasne ehituslikke muudatusi ning mälestisele või muinsuskaitsealal paiknevale hoonele ei paigaldata selle ilmet muutvaid seadmeid.



Vanemat siledatest eterniittahvlitest katusekatet on paigatud plekiga veepidavuse tagamiseks. Selline töö liigitub kindlasti avariiremondi alla. Hooldustööna võiks ette võtta ka katuse puhastamise samblast. Katusekatte terviklik vahetus enam tavapärase remondi alla ei kuulu. Foto: Ü. Alev

Selleks et eelnevat nimekirja paremini mõista, on järgnevalt võrdluseks toodud levinud renoveerimistööd, mis ei kuulu enam remonditööde alla ja vajavad enamasti vajalikku ehitusdokumentatsiooni ja muinsuskaitseameti luba:

- katusekatte terviklik vahetamine;
- katusekonstruktsioonide restaureerimine ja sellega seoses suuremahuliste parandustööde tegemine (näiteks kahjustatud sarikate proteesimine);
- korstnate ja korstnapitside restaureerimine või asendamine;
- kandekonstruktsioonide restaureerimine ja sellega seoses suuremahuliste parandustööde tegemine;
- välispiirete soojustamine;
- akende, uste, lengide ning veelaudade ja -plekkide restaureerimine ja asendamine;
- vihmaveesüsteemide ulatuslik restaureerimine ja asendamine;
- küttekolde või korstnajala ümberladumine;
- tehnosüsteemide paigaldamine.

Kui kahtled, kas tegemist on remondiga, küsi muinsuskaitseameti nõuniku käest.

Hooldus- ja renoveerimisvajadus



Kasutuseta jäänud ja halvas tehnilises seisus mälestisest elamu kasutusele võtmiseks on ainuvõimalik tervikrenoveerimine, mille käigus asendatakse kõik oluliste kahjustustega hooneosad. Hoone edasise hävinemise eest kaitsmiseks on hoonele osaliselt paigaldatud konserveeriv lainepapist katus. Foto: Ü. Alev

TÖÖDE SOOVITUSLIK JÄRJESTUS:

1. avarii- ja ohutusrisk;
2. katuse ja vihmaveesüsteemide toimimine;
3. maapind, sokkel ja kuivamisvõime;
4. konstruktsioonide ja välisviimistluse remont;
5. tehnosüsteemid;
6. mugavus- ja energiatõhususmeetmed.

Kultuuriväärtuslike hoonete seisund võib olla väga erinev. Mõnel juhul piisab järjepidevast hooldusest ja üksikute detailide parandamisest, teisel juhul on aastatega kogunenud remondivõlg ning korraga vajavad tähelepanu katus, vihmaveesüsteem, sokkel, välisviimistlus ja tehnosüsteemid. Kõik kulumisjäljed ei tähenda siiski, et hooneosa tuleb asendada: vana materjal võib olla tehniliselt heas seisundis ka siis, kui selle pind on ebaühtlane või viimistlus kulunud.

Kui pikaajalisest hoolduse puudumisest tingituna on maja seisukord halb, siis võib ainuvõimalikuks osutuda tervikrenoveerimine. Suuniseid kultuuriväärtusliku hoone renoveerimisteekonna läbimiseks leiab muinsuskaitseameti kodulehelt ja hoone energiatõhususe parandamisega seostuvatest renoveerimistöödest Renoveerimisgiidist. Tööde kavandamisel tuleb esimesena kõrvaldada veekahjustuse ja ohutusrisk. Seejärel saab parandada piirdetarindeid ja tehnosüsteeme ning siis kavandada mugavuse ja energiatõhususe parandamist. Terviklik lahendus aitab vältida olukorda, kus ühe hooneosa parandamine suurendab teise osa niiskuskoormust või muudab hilisemad tööd keerulisemaks. Kui tervikrenoveerimine ei ole võimalik, tuleb koostada etapiviisiline renoveerimine, milles iga etapp toimib ajutiselt ka iseseisvalt.

VANADE HOONETE TÜÜPILISED KAHJUSTUSED JA NENDE ENNETAMINE

Eesti väikelinnade ja -asulate enam kui tuhande ajaloolise ja traditsioonilise elamu välisvaatlusele tuginev uuring näitas, et kahjustusi ei põhjusta üksnes hoone vanus. Samalaadseid niiskusprobleeme leidus nii pikalt remontimata kui ka hiljuti renoveeritud majadel. Kordus neli põhjuste rühma: materjalide loomulik vananemine ja edasilükatud hooldus, riskantsed ehituslahendused, olemasoleva tarindiga sobimatud materjalid ning pooleli või ajutiseks jäänud tööd.

NIISKUSKAHJUSTUSE ARENG:

1. vesi jõuab konstruktsiooni
2. kuivamine on takistatud või liiga aeglane
3. viimistlus laguneb
4. puit, mört või kivi kahjustub
5. vesi pääseb veel sügavamale konstruktsiooni ja kahjustuse levik kiireneb.

Hallitus, vetikad ja mädanik on enamasti tagajärg. Enne niiskuskahjustuste likvideerimist tuleb kindlasti leida niiskuse allikas ja tõkestada niiskuse jõudmine kahjustunud piirkonda.

Kust niiskus hoonesse jõuab?

- **Ülalt:** katusekatte lekked, lahtised harja- ja neeludetailid, vigased läbiviigud sh korstna läbiviik katusest, puuduv korstna katteplekk, katkised vihmaveetorud ning ummistunud või deformeerunud vihmaveerennid põhjustavad kõik vihmavee sattumist konstruktsioonidesse.
- **Maapinnalt:** hoone poole kalduv maapind põhjustab lompide teket hoone lähedal ja vee imbumist vundamenti ning keldrisse; liiga kõrgele kerkinud pinnas või teekate sokli ääres soodustab vee pritsimist seintele ja sellest tingitud kahjustusi; puuduv või mittetoimiv drenaaž tingib vundamendi pideva liigniiskuse, kiirendades mitmesuguste niiskuskahjustuste arengut, ning puuduvad või suletud põrandaaluse ruumi tuulutusavad soklis põhjustavad puitpõranda mädanemist.
- **Külgedelt:** liiga lühikesed räästad suurendavad kaldvihma mõju seinale; puuduvad või kahjustatud aknalauad ja piirdeliistud soodustavad vee sattumist seina sisse; fassaadile liiga lähedal kasvav taimestik takistab hooneosade kuivamist ning pritsmed ja kondensaat seinale paigaldatud soojuspumba välisosalt suurendab niiskuskoormust seinale ja soklile.
- **Seest:** vee- ja küttetorustiku lekked, samuti lekked märgruumidest ning jahedatele pindadele tekkiv kondensaat põhjustavad sageli varjatud niiskuskahjustusi; ebapiisav ventilatsioon tingib niiskuse kogunemist siseruumides ja konstruktsioonides ning sagedaseks ilminguks on kondensaat akendel ja hallitus seintel. Ainult üldise (välis-) vaatlusega ei ole hoones sees olevaid kahjustusi ja niiskuskoormust võimalik tuvastada.

Uuringust ilmnenud peamised trendid

- Sokkel ja vihmaveesüsteem toimivad ühe tervikuna. Katkine või valesti lõppev vihmaveetoru suurendab sokli, vundamendi ja seina niiskuskoormust; sokli kahjustuse parandamisest üksi ei piisa, kui vett ei juhita hoonest eemale.
- Pooleli jäänud remont võib olla kahjustavam kui tööde alustamata jätmine. Ilmastikule avatuks jäänud soojustus või tuuletõke, katmata akna ja seina liitekoht või ajutine katusekate võib lühikese ajaga tekitada ulatusliku kahjustuse.
- Materjali sobivus mõjutab vastupidavust. Vana viimistlusega sobimatu või kuivamist piirav värv võib kooruda ja hoida niiskust puidus; kohati võivad vanad kulunud värviga lauad olla säilinud paremini kui hiljem vahetatud, kuid sobimatu värviga kaetud lauad.
- Uus töö ei ole automaatselt hea töö. Puuduvad aknalauad ja piirdeliistud, katmata montaaživaht, vale kaldega plekid või lõpuni lahendamata vihmavee äravool kiirendavad kahjustuse algust.
- Kahjustused esinevad sageli koos. Üks nähtav märk – näiteks vetikad soklil või kooruv värv vihmaveetoru taga – võib viidata samaaegselt mitmele veale, mistõttu tuleb vaadata kogu vee liikumisteed.



Märja ilmaga ilmnevad selgemini hoone kahjustuste põhjused. Siin on rakendatud sokli kaitsmiseks ajutist plekki vana veelaua peal. Kahjuks pole kaitse terviklik: näiteks ei ole paremal olev sokli nurk vee eest kaitstud. Samuti puudub esiplaanil oleval aknal aknalaud ja vesi valgub seina sisse. Hoone fassaadilaudiselt on enamik kaitsvast värvikihist maha kulunud. Kahjustuste tekkes on siin oluline roll ka puudulikus tänavalahenduses. Foto: Ü. Alev

Levinud kahjustused ja vajalikud tegevused

Levinud kahjustus või kahjustuse risk	Ennetamine ja esmane tegevus
Korstnapits on pragunenud, kivid või vuugid murenevad.	Kontrolli korstnapitsi ja selle katet korstna puhastamise käigus. Paranda väikesed kahjustused varakult sobiva mördi ja sama tüüpi kividega. Ulatusliku pragunemise või lahtiste kivide korral kutsu pädev spetsialist.
Tulemüüri müüritis või pealiskate on kahjustunud.	Paranda tulemüüri katteplekk, täida müüritise tühjad vuugid või paranda krohvikahjustused taastades nii müüri väljanägemise ja ilmastikukindluse.
Vana **eterniitkatus** on pragunenud, sammaldunud või selle plaadid on nihkunud.	Kontrolli katuse veepidavust ja plaatide kinnitusi, nihkunud plaadid saab tagasi oma kohale paigaldada. Vanema asbesti sisaldava eterniitkatuse puhastamine ei ole lubatud, sammaldumine viitab kaudselt ka katusekatte vananemisele ja selline katus tuleb lekete ilmnemisel terviklikult asendada. Uuemat asbesti mittesisaldavat katust saab puhastada survepesu meetodil.
Valtsplekk-katus on roostetanud.	Selgita välja korrosiooni ulatus. Pindmise rooste korral puhasta ja värvi katus sobiva värvisüsteemiga; läbiva või sügava korrosiooni puhul asenda kahjustatud katuseosa või terve katuseplekk.
Katusekivid on purunenud, nihkunud või puuduvad.	Asenda või paigalda üksikud kivid kiiresti tagasi. Kontrolli samal ajal roovitist, neelusid, harja ja katuse läbiviikude ümbrust.
Viilulauad, dekoratiivsed sarikaotsad või ehispennid on mädanenud.	Kontrolli ilmastikule avatud detailide seisukorda. Paranda vee ärajuhtimine ning proteesi või asenda üksnes kahjustunud osa, säilitades algse kuju ja pinnatöötluse.
Vihmaveerennidesse on kogunenud lehti, sammalt või muud prahti.	Puhasta renne ja neelukohti vähemalt kevadel ja sügisel ning pärast tugevamaid torme. Jälgi puhastamise ajal ka kinnitusi, kaldeid ja ühenduskohti.
Vihmaveerenn on deformeerunud või vale kaldega.	Taasta renni õige kuju, kalle ja kinnitused. Selgita välja, kas deformatsiooni põhjustas lumi, jää, ebapiisavad kandurid või vigane paigaldus. Vajadusel lisa lumetõkked.
Vihmaveerenn või -toru on katki, osaliselt puudu või pärast katusetöid paigaldamata jäetud.	Paranda puudus kohe, sest tegemist on ajakriitilise veaga. Ajutise lahendusega tuleb vesi kuni püsiva parandamiseni seinast ja soklist eemale juhtida.
Vihmaveetoru lõpeb liiga kõrgel ning vesi pritsib soklile ja seinale.	Pikenda toru maapinna lähedale. Väldi vee langemist kõvale pinnale, kust see pritsib tagasi fassaadile. Vajadusel paigalda maapinnale vee eemale juhtimiseks betoonrennid.
Vihmaveetoru juurest ei ole vett püsivalt hoonest eemale juhitud.	Paigalda sobiva kaldega maapealne renn, kivisillutisega voolutee või maa-alune vihmaveekanalisatsioon. Jälgi, et vesi ei koguneks vundamendi kõrvale.
Vihmaveesüsteem puudub ja räästavesi kahjustab fassaadi või soklit.	Hinda esmalt räästa pikkust, sokli kõrgust, maapinna kallet ja pinnakatet. Kui need ei taga hoone kuivana püsimist, paigalda terviklik vihmaveesüsteem koos vee hoonest eemale juhtimisega. Vihmaveesüsteemi puudumine ei ole iseenesest viga, kui kahjustusi ei teki.
Puuoksad, põõsad, hekid või ronitaimed puutuvad vastu katust ja fassaadi.	Kärbi oksad ja taimed nii, et hoone ümber jääks õhu liikumiseks ning pindade kuivamiseks piisav vahe. Eemalda konstruktsiooni või voodri vahele kasvanud ronitaimed ettevaatlikult.
Fassaadile kinnitatud **kaablid** ja **läbiviigud** juhivad vett seinale.	Eemalda mittekasutatavad kaablid. Vajalikud kaablid paigalda seina sisse (võimalik fassaadi terviklikul uuendamisel) või hoonesse. Väldi kinnitusi, mis juhivad vett seinale.

Soojuspumba välisosalt pritsiv vesi ja seadmest tilkuv kondensaat märgab fassaadi ja soklit.	Paiguta välisosa maapinnal asuvale raamile. Juhi kondensaat hoonest eemale ning väldi vee tilkumist soklile, laudisele, trepile või käiguteele. Tutvu ka soojuspumba paigaldusjuhistega muinsuskaitseameti kodulehel!
Puitfassaadi värvikiht on ühtlaselt kulunud.	Puhasta fassaad lahtisest värvist ning uuenda värvkatet sama või sobiva värvitüübiga. Tutvu ka värvimise infokaartidega muinsuskaitseameti kodulehel!
Värv koorub suurte tükkidena või puit värvi all niiskub.	Selgita välja koorumise põhjus: sobimatud värvikihid, pinna niiskus, puudulik eeltöö või lokaalne veekoormus. Eemalda lahtised ja halvasti nakkunud kihid, lase puidul kuivada ning kasuta aluspinnaga sobivat värvi.
Vana laudis on üle värvitud sobimatu jäiga või vähese veeauruläbilaskvusega värviga.	Määra võimaluse korral varasem värvitüüp ning katseta puhastamis- ja värvimisviisi väikesel alal. Väldi süsteeme, mis takistavad puidu kuivamist või ei nakku varasemate kihtidega.
Krohvitud fassaadil on praod, lahtised kohad või pudenenud krohv.	Kõrvalda esmalt niiskuse allikas. Paranda üksnes lahtised ja kahjustunud kohad senise krohviga vormilt ning koostiselt sobiva mördiga. Väldi vanast krohvist tugevamat ja jäigemat parandussegu.
Puhasvuukmüüritise vuugid on tühjenenud või murenenud.	Puhasta lahtine materjal ning täida vuugid sobiva mördi ja algupärase vuugiprofiiliga. Katseta väiksemal alal ka vuugimördi tooni sobivust senisega, et parandused silma ei torkaks.
Laudis, aknaraam või muu puitdetail on lokaalselt mädanenud.	Vähenda detailile langevat veekoormust. Kuiv ja tugev algupärane puit säilita; kahjustunud osa proteesi või asenda võimalikult väikeses ulatuses sobiva puiduga.
Akna või ukse **piirdelauad** puuduvad ning paigaldusvuuk on ilmastikule avatud.	Paigalda ajaloolise lahendusega sobivad piirdelauad. Ehitusvaht ega muu vuugitäide ei ole väliskeskkonnas ilma kaitsva katteta püsiv lahendus. Soovitav on parandada ka akna ja seina liite tuulepidavust, lisades sinna võimaluse korral tuuletõkketeip.
Aknal puudub **veelaud** või **veeplekk**, see on mädanenud või vale kaldega.	Taasta piisava kalde ja üleulatusega veelaud või veeplekk. Kontrolli selle ühendust piirdelaudade ja seinaga, et vesi ei pääseks akna alla ega konstruktsiooni sisse.
Renoveerimistööd on jäänud pooleli ning konstruktsioon, soojustus või vuugid ei ole ilmastikukindlad.	Kavanda tööetapid nii, et iga etapp lõpeks ilmastikukindla lahendusega. Kata ajutiselt avatud konstruktsioonid ja lõpeta niiskustundlikud sõlmed esimesel võimalusel.
Uus laudis on paigaldatud ilma toimiva tuulutusvaheta.	Kontrolli fassaadi kihistust ja kuivamisvõimalust. Niiskuse kogunemisel tuleb lahendus avada ja ümber teha nii, et seina ning laudise vahel oleks toimiv õhuvahe ja vee väljapääs.
Avatud **puitrõdu või -terrass** märgub pidevalt ja puitdetailid mädanevad kiiresti.	Tagada tuleb pindade kalle, vee vaba äravool, ühenduskohtade tuulutus ning puidu eraldamine märjast pinnasest ja müüritisest. Vajaduse korral kasuta ilmastikukindlamaid (katte)materjale.
Soklipealne **puidust veelaud** puudub, on mädanenud või osaliselt lahti.	Taasta veelaud algse eeskuju järgi ning anna sellele piisav kalle ja üleulatus. Hoolda selle värvikihti ja kontrolli ühendust fassaadiga.
Soklipealne veeplekk on korrodeerunud, katki või halvasti paigaldatud.	Asenda või paranda plekk ning taga piisav kalle, sobiv tilganina lahendus ja korrektne liide seinaga.
Soklikrohv, vuugid või soklikivid murenevad.	Paranda esmalt vihmavee ärajuhtimine ja maapinna kalded. Asenda murenenud või lahtised kivid. Kasuta krohviparandusteks olemasoleva krohviga sarnast mörti.

Soklil kasvavad vetikad, sammal või muu taimestik.	Vähenda sokli märgumist, puhasta vihmaveesüsteem, paranda kalded ja eemalda sokli lähedalt kuivamist takistavad põõsad. Puhastamisel kasuta pinda mittekahjustavat meetodit.
Sokli soojustus või muu parandustöö on jäetud lõpetamata.	Paigalda võimalikult kiiresti ilmastikukindel, kuid konstruktsiooniga sobiv viimistlus ja soklipealne veekaitse. Kontrolli enne katmist, et kihid oleksid kuivad ja õigesti paigaldatud.
Seina alaosa on kujundatud **„valesokliks“** ja puittarind on kaetud soklimaterjaliga.	Selgita välja puidust seina tegelik ulatus. Niiskust koguv kate tuleb üldjuhul eemaldada ning seina alaosa taastada seinakonstruktsioonina, mitte vundamendi osana. Enamasti vajab korrigeerimist ka kerkinud maapinna tasapind.
Vana sokkel või puidust seina alaosa on kaetud väljast **betoonkoorik**uga.	Uuri enne sekkumist konstruktsiooni niiskust ja puidu seisundit. Betoonkate tuleb sageli eemaldada, sest see võib varjata ja kiirendada puidu kahjustumist. Koosta taastamiseks terviklik lahendus. Enamasti vajab korrigeerimist ka kerkinud maapinna tasapind.
Sokli tsementkiud- või muud plaatmaterjalid on purunenud ja vesi pääseb nende taha.	Paranda purunenud plaadid kiiresti ja kontrolli nende taga olevat roovitust ning soojustust. Tänava ääres või löögi- ja külmakerkeohuga kohas eelista vastupidavamat soklilahendust.
Sokkel on pinnase või teekatte tõusu tõttu osaliselt või täielikult maa sisse jäänud.	Langeta võimaluse korral hoonet ümbritsevat pinnast või teekatet ning taasta nähtav sokliosa. Lahendus tuleb sageli sobitada naaberkinnistu või tänava lahendusega ning tagada toimiv vihmavee hoonest eemale juhtimine.
Puitdetailid paiknevad vahetult pinnase vastas või märjale horisontaalpinnale liiga lähedal.	Eemalda pinnas ja niiskust hoidev materjal puitosade lähedusest. Taga puidu ning pinnase või sillutise vahele piisav vahe, tuulutus ja vee äravool.
Vundamendis või soklis on **vajumispragusid**.	Märgi pragude asukoht ja laius hooldusraamatusse ning jälgi nende muutumist. Kontrolli vihmaveetorude ümbrust, pinnase kallet ja vundamendi niiskuskoormust. Suureneva prao korral telli konstruktiivne hinnang.
Vundamendi **tuulutusavad** on suletud, ummistunud või liiga väikesed.	Puhasta ja ava olemasolevad tuulutusavad kui hoonel on endiselt alt tuulutatavad puitpõrandad. Enne uute avade tegemist või ventilatsioonipõhimõtte muutmist pea nõu spetsialistiga.
Maapind või sillutis kaldub hoone poole.	Kujunda maapind nii, et vihma- ja sulamisvesi liiguks hoonest eemale. Jälgi, et ümberkujundamine ei mataks soklit ega juhiks vett naaberhoone suunas.
Lillepeenar, multš või tihe haljastus paikneb vahetult sokli ääres.	Asenda sokliäärne niiskust hoidev pinnas võimaluse korral madala taimestiku või hästi kuivava pinnaga. Jäta sokkel vaadeldavaks ning võimalda sellel pärast sadu kiiresti kuivada.

Kahjustuse ennetamisel on oluline taastada hoone ehitusaegne ilmastikukaitse ja vajadusel muuta see veelgi paremaks: katus peab vett pidama, detailid peavad vee pinnalt eemale juhtima, maapind ei tohi suunata vett hoone poole ning märgunud materjal peab saama kuivada. Alles pärast põhjuse kõrvaldamist on mõistlik taastada viimistlus või asendada kahjustunud materjal.

Märkused:

Kui tabelis on märgitud kahjustunud materjali (sh katusekate) asendamine, siis remonditööna on käsitletav see vaid juhul, kui asendatakse sama materjaliga ning muid konstruktsiooniosi ega välimust ei muudeta. Üldjuhul väljub terviklik katusevahetus remonditöö mahust ning selle tegemiseks on vaja konsulteerida muinsuskaitseameti maakonnanõuniku ja kohaliku omavalitsuse ehitusspetsialistiga, et täpsustada vajalikud nõuded ja dokumentatsiooni vajadus.

Kui hoone ehitusaegne detail pole säilinud ja täpne lahendus pole teada, saab asendamisel eeskuju võtta sarnase hoone lahendusest, sobiva lahenduse leiad koostöös muinsuskaitseameti maakonnanõunikuga.

Veepleki kuju valikul võta eeskuju ehitusaegsest plekist (harva säilinud) või parimatest restaureerimisnäidetest muinsuskaitseameti kodulehel või konsulteeri muinsuskaitseameti maakonnanõunikuga. Moodsad tüüplahendused sageli ei sobi! Sarnane põhimõte kehtib ka piirdeliistude, veelaudade või muude detailide kohta.

PIDEVA HOOLDUSE PÕHIMÕTTED

Hooldus on pidev protsess, mille eesmärk on ennetada suuremaid muutusi ja kahjustusi. Parandused tuleb teha võimalikult kiirelt ja vaid vajalikus ulatuses. Regulaarne hooldus pikendab nii hoone kui ka algupäraste detailide kasutusiga ning vähendab ootamatute suurte remontide vajadust.

Hoolduse tööprotsess kuue sammuna

1. Kontrolli hoone seisukorda regulaarselt ja soovitavalt ka pärast erakorralisi ilmastikuolusid. Liigu välisvaatlusel loogilises järjekorras katusest maapinnani ning kontrolli seest pööningut, märgruume, tehnosüsteeme ja võimalusel põrandaalust.
2. Dokumenteeri tuvastatud muutused. Jäädvusta fotole üldvaade hoone kahjustusega küljest ja lähivaade muutunud või kahjustunud hooneosast. Võrdle pärast varasemate fotodega samast piirkonnast, et tuvastada, kas olukord püsib või areneb.
3. Määra kiireloomulisus ja tööde plaan. Avariiline leke, lahtine katuseosa, ohtlik korsten, aktiivne konstruktsioonideformatsioon või elektri- ja tuleohutuse rikked vajavad kohest tegutsemist. Muud tööd tuleb planeerida selleks sobival ajal, arvestades kahjustuse ulatust ja vajalikku töömahtu.
4. Kõrvalda põhjus enne tagajärge. Kooruvat värvi ei ole mõtet uuendada enne, kui lekkiv renn, vigane veeplekk või liiga kõrge maapind on korrastatud.
5. Paranda vaid vajalikus ulatuses ja sobiva materjaliga. Säilita terve vana materjal, kopeeri vajadusel olemasolev detail ning vali mört, värv, puit ja pinnatöötlus olemasoleva tarindiga sobivalt.
6. Kontrolli parandatud kohta järgmise vihma, külmaperioodi või järgmise hooldusvaatluse ajal.

Üldised põhireeglid

- Tee põhjalikum ülevaatus kevadel ja sügisel. Kiirvaatlus tee pärast tormi, tugevat lumesadu, paduvihma, sulaperioodi, toruavariid või ehitustöid.
- Ära lükka väikest veepidavuse viga edasi. Ühe katusekivi, renniliite või aknalaua parandamine on tavaliselt lihtne; hiljem märgunud seina või kandekonstruktsiooni taastamine on oluliselt mahukam.
- Ära üle hoolda. Mõõdukas kulumine ja vana materjali ebatasasus ei ole iseenesest kahjustus. Tervet ajaloolist pinda ei ole mõistlik asendada üksnes uue välimuse saavutamiseks.
- Ära sule märga konstruktsiooni aurutiheda kihiga. Konstruktsiooni pinnale või sisse sattunud niiskus peab saama vabalt ära kuivada.
- Hoia pööningu, põrandaaluse ja muude tuulutatavate õõnsuste õhuvahetus toimiv. Tuulutusavade sulgemine või konstruktsiooni juhuslik muutmine võib tekitada varjatud niiskusprobleemi.
- Kasuta kõrgustes, korstnal, elektri-, gaasi- ja küttesüsteemidel ning asbesti sisaldavate materjalide puhul väljaõppinud töötegijat ja rakenda vajalikke ohutusmeetmeid.



Kevadine lume sulamise aeg: üks katusekivi on paigalt nihkunud ja vihmaveerenn ei ole enam lehtrisse ühendatud. Terve katusekivi saab lihtsa vaevaga oma kohale tagasi paigaldada ja vihmaveesüsteemi elementide uuesti kinnitamisega korda teha. Räästas kõõluv katusekivi ohustab kõnniteel liikuvaid inimesi ja peale alla kukkumist ja purunemist on juba uut katusekivi vaja. Seega tasub ohutuskaalutlusel ja lisakulu vältimiseks remont kiirelt ära teha. Foto: Ü. Alev

Millal vajab olukord spetsialisti kaasamist?

- Kui praod suurenevad, konstruktsioon vajub või paindub, uksed ja aknad kiiluvad lühikese aja jooksul kinni või on näha kandva puidu/müüritise ulatuslikku kahjustust, siis tuleb kaasata ehitusinsener.
- Kui niiskus või hallitus taastub pärast nähtava lekke kõrvaldamist, puit on pehme, esineb seeneniidistikku või kahjustuse ulatus jääb varjatuks, siis kaasa kogenud insener või telli uuring biokahjustuse tuvastamiseks.
- Kui töö puudutab katuse kandekonstruktsiooni, korstna ohutust, elektri- või gaasipaigaldist, märgruumide tarindeid või tuleohutussüsteeme, kaasa ehitusinsener või vajaliku pädevusega spetsialist.
- Kui ei ole selge, kas kavandatav töö on hooldus, remont, restaureerimine, ümberehitamine või ilme muutmine, või millised materjalid on hoonele ajalooliselt ja tehniliselt sobivad, siis konsulteeri muinsuskaitseameti maakonnanõunikuga ja kohaliku omavalitsuse ehitusspetsialistiga.

HOOLDUSTÖÖDE DOKUMENTEERIMINE HOOLDUSRAAMATUSSE

Hooldusraamat on informatsiooni kogum hoone seisukorra ja tehtud tööde kohta. Seisukorda on kõige lihtsam dokumenteerida fotode ja lisamärkmete abil. Tehtud tööde kohta tuleb kirja panna tööde tegemise kuupäev ja ilmastikutingimused, kasutatud toodete ning materjalide nimekiri ja võimalusel lisadokumentatsioon, kaetud tööde kohta asjakohased fotod, samuti kuludokumendid, garantii kui mingile tööle see on antud. Hästi peetud hooldusraamat aitab eristada vana stabiilset kahjustust uuest aktiivsest probleemist, hinnata paranduse toimivust ning anda uuele omanikule või spetsialistile usaldusväärne ülevaade hoone käekäigust.

Hooldusplaan peab vastama hoone suurusele ja keerukusele. Väikese elamu puhul võib piisata kontrollnimekirjast, hoolduskalendrist ja kronoloogilisest päevikust; suurema või keerukate tehnosüsteemidega hoone puhul on otstarbekas lisada vastutajad, eelarve ja mitme aasta tööplaan.

Hooldusraamatu soovituslik ülesehitus

- **Hoone põhiandmed:** aadress, kaitse staatus, ehitusaeg ja ehitusjärgud, konstruktsioonide ja viimistluste kirjeldus, korruseplaanid ning olulised kontaktid.
- **Hoone ajalugu:** uuringud, projektid, kooskõlastused ja load, varasemad remondid, kasutatud materjalid, värvitoonid ja teadaolevad probleemkohad.
- **Hoolduskalender:** kevad-, sügis- ja erakorralised kontrollid ning tehnosüsteemide hoolduste tähtajad.
- **Kronoloogiline tööpäevik:** iga vaatlus ja töö ühe kandena, koos fotode ning dokumentidega.
- **Dokumendikaust:** arved, garantiid, hooldusLepingud, seadmete juhendid, korstnapühkimise aktid, mõõtmistulemused ja eksperdihinnangud.

Fotode tegemise lihtne kord

- Tee kõigepealt üldvaade, mis näitab kahjustuse asukohta hoonel, ja alles seejärel lähivõte.
- Pildista korduval ülevaatusel võimalikult samast kohast ja sama suunaga.
  Nii on muutuse kiirust lihtsam hinnata.
- Lisa lähivõttele mõõtkava, näiteks joonlaud, mõõdulint või teadaoleva mõõduga detail.
- Kasuta ühtset failinime:
  AAAA-KK-PP_hooneosa_asukoht_teema.
  Näiteks:
  2026-10-18_sokkel_pohjakulg_pragu.jpg.

Ühe hoolduskande minimaalsed andmed

Väli	Mida kirja panna
Kuupäev ja tingimused	Vaatluse või töö kuupäev; vajaduse korral ilm, sademed, temperatuur või erakorraline sündmus.
Asukoht	Hooneosa, fassaadikülg, korrus, ruum ja võimalikult täpne koht; plaanil võib kasutada numbrit või tähist.
Täheldatud muutus	Mida on näha, kuulda või tunda: leke, lõhn, pragu, koorumine, rooste, vetikas, deformatsioon, seadme rike jms.
Võimalik põhjus ja kiireloomulisus	Esialgne oletus ning otsus: kohe, hooaja jooksul, jälgida või plaanida pikema tööna.
Tehtud tegevus	Puhastamine, ajutine kaitse, remont, mõõtmine või spetsialisti tellimine; erista ajutine ja lõplik lahendus.
Materjal ja töötegija	Toote nimi, tüüp, toon või retsept, kogus, töövõte, töötegija ja kontakt. Vajaduse korral säilita proov või tootesilt.
Fotod ja lisad	Üldvaade, lähifoto, pärast töö tegemist tehtud foto, joonis, arve, garantii või akt.
Järelkontroll	Millal ja mille järgi hinnatakse, kas põhjus on kõrvaldatud ja parandus toimib.

Dokumentatsiooni säilitamine

- Arhiveeri fotod arvutis ja dubleeri alati välisel andmekandjal (väline kõvaketas, võrguketas või failihaldusteenus). Telefonis säilitatud fotodest üksinda ei piisa, kuna telefoni kadumise või rikke korral lähevad fotod kaotsi, samuti on struktureerimata fotoarhiivist midagi hiljem tülikas otsida.
- Kogu dokumentatsioonist, sh fotodest, peab alati olemas vähemalt kaks identset digitaalset koopiat, et vältida arvuti, andmekandja või võrguteenuse rikke korral andmete hävimist.
- Digitaalse info võib trükkida täiendavalt ka paberile, algselt paberile tehtud märkmetest on soovitatav teha ka digitaalne koopia.
- Hoone omanikuvahetusel anna uuele omanikule üle kogu senine hooldust käsitlev dokumentatsioon, sh fotod.
- Kui kodu kasutavad üürnikud, tuleb omanikul üürnikega kokku leppida sobiv aeg üüritava eluruumi ülevaatuseks nii seest kui ka väljast 1–2 korda aastas, mida on sobiv teha samaaegselt üürilepingu uuendamisega. Üürnik peab võimaldama ülevaatust ning omanikule edastama senised tähelepanekud eluruumi seisukorra ja muutuste kohta. Avariidest peab üürnik omanikku teavitama kohe ning võimaldama avarii likvideerida ja kahjustused remontida, vastav kohustus on mõistlik täpsemalt fikseerida ka üürilepingus.

Paberil hooldusraamat

Paberlahendus võib olla köidetud hooldusraamat või jaotistega kaust. Selles võiksid olla hoone plaan, iga-aastane kontrollnimekiri, täidetavad hoolduskanded, fotode väljatrükid ning eraldi taskud arvetele ja aktidele.

Veebi- ja mobiilirakenduste näited

Eraldi moodne rakendus ei ole tingimata vajalik: sama ülesannet saab täita tabeli, kalendri ja korrastatud foto- või dokumendikaustaga. Rakenduse eelis on automaatne meeldetuletus, fotode lisamine ning tööajaloo otsitavus. Alltoodud lahendused ei ole loodud spetsiaalselt muinsuskodudele, mistõttu tuleb neisse koostada oma hoonele sobiv kontrollnimekiri.

DIGITAALSE HOOLDUSRAAMATU SÄILITAMINE.

Ekspordi andmed korrapäraselt PDF- või tabelifailina ja säilita neist kohalik varukoopia. Veebiteenuse funktsioonid, hinnad ja tegevus võivad muutuda; hoone pikaajaline dokumentatsioon ei tohiks sõltuda ainult ühest kasutajakontost.

Rakendus(ed)	Sobiv kasutus	Hooldusraamatu funktsioonid ja piirangud
HomeZada Home management and maintenance platform. homezada.com	Eelkõige eramu-omanikule.	Hooldustööde ajakava ja meeldetuletused, tehtud tööde ajalugu, kulud, fotod, arved ja dokumendid. Veebi- ja mobiililahendus; ingliskeelne ning osa funktsioone võib olla tasuline.
Homer Home management app. homer.co	Koduinfo ja seadmete koonda-miseks.	Hooldusülesanded ja meeldetuletused, kodu ajajoon, inventar, plaanid, juhendid, garantiid, kviitungid ja fotod. Mobiilirakendus ning veebiteenus; ingliskeelne ja pilvepõhine.
Tabel + kalender + failikaust	Lihtne ja sõltumatu lahendus igale omanikule.	Tabelis on tööpäevik ja tähtajad, kalendris meeldetuletused, failikaustas fotod ja dokumendid. Vajab algset ülesehitamist, kuid andmed on lihtsasti eksporditavad ja pikaajaliselt säilitatavad.

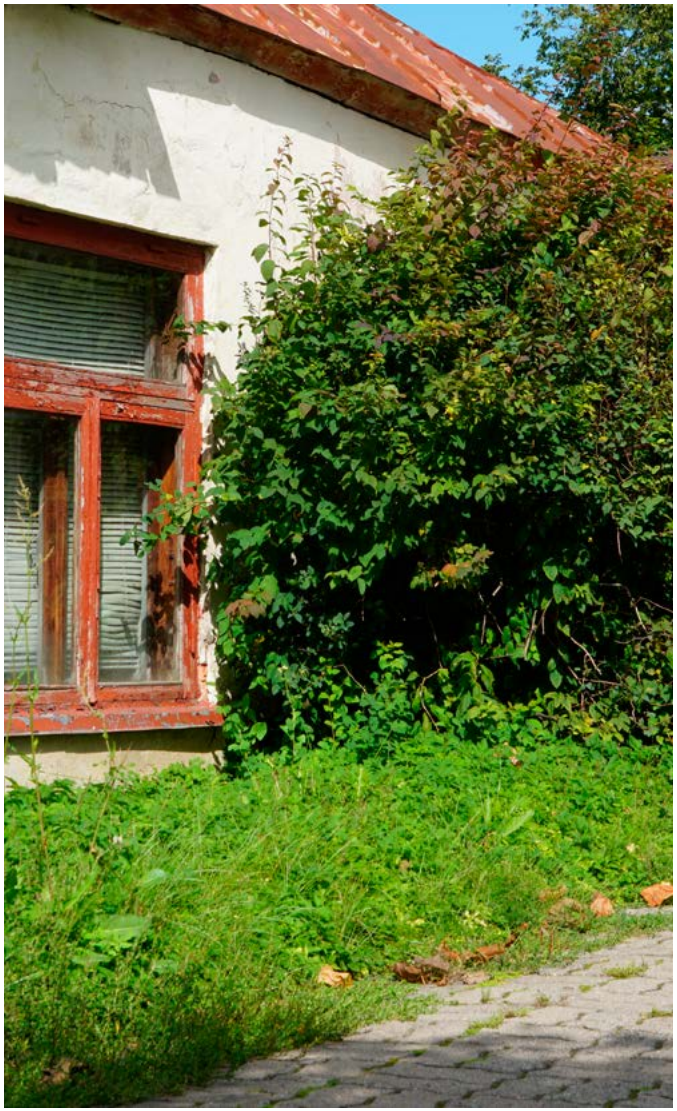
Hoone ülevaatus ja hooldus hooneosade kaupa

Ülevaatus on kõige tõhusam,
kui seda tehakse alati samas järjekorras.
Alusta eemalt hoone üldkujust ja katusest,
liigu vihmaveesüsteemi, seinte ja ava-
täidete kaudu sokli ja maapinnani ning
vaata seejärel pööningut, siseruume,
põrandaalust ja tehnosüsteeme.
Märgi üles ka see, mis on korras –
nii tekib võrdlusbaas järgmisteks
aastateks.

MAJA ÜMBRUS, MAAPIND JA VIHMAVESI

Maapinna kõrgus ja kalded hoone lähiümbruses määrab suure osa sokli ja alumiste seinaosade niiskuskoormusest. Vaatle maapinda vihma ajal: kas vesi liigub hoonest eemale, koguneb sokli äärde või pritsib kõvalt kattelt seinale? Kontrolli ka seda, kas tänava, õue või peenarde tase on aja jooksul tõusnud ning sokli või puitseina alumine osa jäänud pinnasele liiga lähedale. Piisav sokli kõrgus on vähemalt 30 cm üle maapinna.

- Hoia vihmaveetorude väljavoolud, rennid maapinnal ja drenaažikaevud puhtad ning vesi hoonest eemale juhituna.
- Ära kuhja talvel lund vastu puitseina; kevadel eemalda sulamist aeglustavad vallid.
- Piira põõsaid, ronitaimi ja puuoksi, mis takistavad seina või katuse kuivamist või võivad tormiga viimistlust kahjustada.
- Väldi peenart ja kastmist vahetult sokli ääres.
- Selleks, et vältida vihmavee pritsimist kivisillutiselt soklile ja seinale, tuleb sillutatud ala kohal olevale katuseosale kindlasti paigaldada vihmaveesüsteem, mis suunab vee sademeveekanalisatsiooni või maapinnal oleva renni abil hoonest eemale haljasalale.



Hoone vastas kasvavad põõsad tuleb eemaldada, muru hoone läheduses regulaarselt niita ning kontrollida, et maapinna kalle on ikka hoonest eemale. Foto: Ü. Alev

VUNDAMENT JA SOKKEL

Kontrolli sokli kõrgust, veepleki või -laua seisundit, müüritise vuuke, krohvi, pragusid ning põranda-aluse tuulutusavasid. Eriti tähelepanelik ole nurkades ja vihmaveetorude juures. Vetikad, sammal, soolad või pudenev krohv viitavad pika-ajalisele niiskuskoormusele, kuid enne pinna parandamist tuleb suunata vesi hoonest eemale.

- Paigalda tagasi väljalangenud kivid ja täida tühjenenud vuugid olemasoleva müüritisega sobiva, üldjuhul mitte liiga tugeva mördiga. Looduskivist soklile tehtud jäik tsementmördist parandus hakkab paratamatult pragunema.
- Vana sokli katmine ja kõrgendamine betoonivaluga on enamasti sobimatu lahendus, mis tuleb hiljem taas lammutada. Betooni või muu niiskuskindla kattekihi taha võib jääda puit või liigniiske müüritis, mille kuivamine on takistatud ja kahjustus süveneb.
- Hoia tuulutusavad avatuna ja võrguga kaitstuna. Enne nende arvu või suuruse muutmist kontrolli põrandaaluse tegelikku niiskusrežiimi.

Väikest vana ja stabiilset pragu võib mõõtes või fotodega jälgida. Uus, laienev või vajumisega seotud pragu vajab ehitusinseneri hinnangut.



Hoone ümber on hiljuti valatud betoonist nn valesokkel vahetult seina puitosa vastu. Töö eeldatav põhjus on hoone kaitsmine tänava niiskuse eest. Päris sokkel on tänava korduva sobimatu uuendamisega uputatud tänavapinna sisse. Tegelikult on lahendus hoonele kahjulik, kuna vesi valgub fassaadilt betooni taha ega saa kuivada, mistõttu kiireneb puidu mädanemine ja suureneb peidetud kahjustuste ulatus. Puitosade remondi käigus tuleb lisatud betoon nagunii lammutada. Päris lahendused ei ole nii lihtsad. Foto: Ü. Alev

VÄLISSEINAD JA VIIMISTLUS

Seina juures erista loomulikku kulumist aktiivsest kahjustusest. Traditsiooniline värv võib aja jooksul ühtlaselt õheneda; suurte tükkidena koorumine, lokaalne tumenemine või puidu pehmenemine viitab sageli niiskusele, aluspinna puudulikule ettevalmistusele või omavahel sobimatutele värvikihtidele. Alumised lauad, akende alused ja vihmaveetorude lähedus on tavaliselt suurima niiskuskoormusega.

- Selgita enne värvimist välja olemasoleva värvi tüüp. Kasuta värvi, mis nakkub varasema kihiga ning võimaldab aluspinnal kuivada.
- Puhasta sein lahtisest värvist. Ajalooliseid kinniseid värvikihte ei ole vaja aluspinnalt eemaldada.
- Asenda ainult kahjustunud puit ning järgi olemasoleva laudise profiili, laiust, paksust ja pinnatöötlust. Eri profiiliga laudadega juhuslik lappimine rikub fassaadi üldmuljet ja võib tekitada halvasti toimivaid liiteid.
- Krohvi- ja vuugiparandusteks kasuta olemasolevaga mehaaniliselt ja niiskustehniliselt sobivat mörti. Parandus ei tohiks olla ümbritsevast ajaloolisest materjalist oluliselt jäigem ja tihedam.
- Seene- või putukakahjustuse korral tee kindlaks, kas kahjustus on aktiivne. Keemiline tõrje ilma niiskuse põhjuse kõrvaldamiseta ei lahenda probleemi.



Selle seina uuendamiseks enam värvimisest ei piisa. Kuna krohv on ulatuslikult aluspinnast irdunud tuleb eemaldada kogu lahtine krohvikiht, kontrollida aluspinna seisukorda ja krohvida hoone uuesti. Alles seejärel saab mõelda värvimisele ja uutele aknaplekkidele. Foto: Ü. Alev

KATUS, KORSTNAD JA VIHMAVEESÜSTEEM

Katus on hoone peamine ilmastikukaitse, kuid selle hooldus ei tähenda tingimata sagedast pesemist või kogu katte vahetamist. Oluline on veepidavus, kinnituste ja liidete seisund ning vee takistamatu äravool. Vaata katust maapinnalt ja pööningult vähemalt kevadel ja sügisel ning pärast tugevat tuult, lumerohket talve või paduvihma.

- Otsi nihkunud, pragunenud või puuduvaid katuseosi, korrosiooni, lahtisi harja- ja ääre-detaile, läbiviikude ja korstna ümbruse plekkide kahjustusi ning pööningul värskeid niiskusjälgi.
- Puhasta neelud, rennid ja lehtrid lehtedest ning prahist. Veendu, et rennil on toimiv kalle lehtrite või allaviikude suunas, torud on terved ja tugevalt kinnitatud ning vesi ei pritsi vihmaveetoru sülitist soklile.
- Vali puhastusmeetod katusematerjali ja seisundi järgi. Kõrgsurvepesu võib kahjustada vana kiudtsementi, bituumenkatet, pehmet kivi, puitu ja viimistluskihte; asbesti sisaldavat katet ei tohi töödelda tolmu või kiudude levikut põhjustavalt.
- Plekk-katuse pindmist korrosiooni võib sageli peatada sobiva eeltöötluse ja värvisüsteemiga. Läbiv rooste, ulatuslik õhenemine või lahtised valtsid tingivad enamasti katusevahetuse.



Suurte puude läheduses olevat katust tuleb puhastada sagedamini, et vältida vihmaveesüsteemide ummistumist ja katusekatte kiiremat amortiseerumist. Sammaldunud katus kuivab oluliselt aeglasemalt ja püsiv niiskus kahjustab aja jooksul enamikku katusekatteid. Võimalikud on veelekked katusekivide vahelt ja neelu piirkonnast, kus vihmavee äravool on sodi ja sambla tõttu takistatud. Foto: Ü. Alev

- Puitkatuse tõrvamise või muu kaitsetöötluse vajadus määratakse pinna seisundi, varasema töötluse ja ilmastikukoormuse järgi; liiga tihe või sobimatu kiht võib samuti kahjustada.
- Korstnapitsi pragunemine, lahtised kivid või läbiviigu leke on ohutus- ja niiskusrisk. Korstna tehnilist seisundit hindab vajaduse korral korstnapühkija, pottsepp või ehitusinsener.

AKNAD JA UKSED

Aken ja uks on keerukamad välispiirde osad. Kontrolli värvkatet, klaasikitti või -liiste, tihendeid, hingesid, lävesid, aknalaudu, veeninasid ja piirdeliiste. Akna või ukse vahetamisel ei tohi ühendusvuuk jääda ainult montaaživahuga täidetuks; vaht laguneb päikese ja vee mõjul ega asenda tuule- või aurutõkkekihti.

- Uuenda kulunud või pragunenud värvkatet enne puidukahjustuste teket; eriti kiiresti kahjustub horisontaalne pind.
- Taasta puuduv või vale kaldega aknalaud nii, et vesi ei liiguks seina sisse.
- Asenda pudenenud kitt, vajadusel kinnita klaas ja õlita hingi. Tihendite lisamisel säilita akna kasutatavus ning väldi olukorda, kus ruumi õhuvahetus halveneb ilma ventilatsiooni parandamata.
- Kondensaat akna sisemise klaasi toapoolsel pinnal viitab tavaliselt suurele siseõhu niiskussisaldusele, mille peamine põhjus on ebapiisav ruumide õhuvahetus. Kondensaat kaheraamse akna välimise klaasi toapoolsel pinnal ehk kahe aknaraami vahel viitab sisemise raami puudulikule õhutihedusele.



Aknad ja fassaad on pikalt hooldamata. Kõige kriitilisem on puuduv aknalaud, mistõttu valgub vesi aknalt seina sisse. Lisaks on irdunud kitt klaasivaltsidest, metalldetailid on hakanud korrodeeruma ja värvkate on aknalt ning fassaadilt maha kulunud. Foto: Ü. Alev

PÖÖNING, PÕRANDAALUNE, SISERUUMID JA TEHNOSÜSTEEMID

Välisvaatlus ei näita kõiki niiskuskahjustusi. Pööning, põrandaalune, märgruumid, torustikud ja tehnosüsteemid tuleb üle kontrollida eraldi. Lõhn, pinnatemperatuuri erinevus, tilkumine, kondensaat või värske plekk võib olla esimene märk probleemist.

- Vaata pööning üle vihma ajal või selle järel. Kontrolli katusealust, korstna ümbrust, läbiviike, tuulutust ja soojustuse märgumist.
- Hoia põrandaaluse tuulutus toimiv ning jälgi vee- ja kanalisatsioonitorude lekkeid.
- Tuuluta eluruume ja märgruume kasutuskoormuse järgi. Ventilatsiooniavade sulgemine või õhupidavuse suurendamine ilma õhuvahetust kontrollimata võib suurendada kondensaadi ja hallituse riski.
- Hoolda küttesüsteeme, ventilatsiooniseadmeid, filtreid, automaatikat ja ohutusseadmeid tootja juhendi ning kehtivate nõuete järgi. Kontrolli suitsu- ja vingugaasiandureid ning korralda korstnapühkimine nõutud sagedusega.





Vasakul niiskunud pööningu käigutee laudis ja vee tilkumise jäljed soojustusel, mis viitavad katuselekkele. Samuti ei tohiks pööningule jätta ehitusprahti ja muud sodi, mis raskendab olukorra kontrollimist. Paremal sama hoone katus altpoolt: kivikatuse aluskate on kohati rebenenud või halvasti kinnitatud, esineb niiskunud kandekonstruktsioone. Foto: Ü. Alev

Hoolduskalender

Hoolduskalender aitab jaotada tööd aasta peale ning siduda need ilmastikuga. Sagedus tuleb kohandada hoone asukoha, puude läheduse, katuse kuju, materjalide, kasutuse ja varasemate probleemidega. Suurte puude läheduse, merelise kliima, kõrge niiskuskoormuse või keeruka katuse korral vajab mõni sõlm tavalisest tihedamat kontrolli.

Aeg	Peamised kontrollid ja tegevused
Pidevalt / vajaduse korral	Reageeri lekkele, lõhnale, uuele praole, seadme häirele või muule muutusele. Hoia vee äravooluteed ja liikumisteed vabad.
Kevadel pärast lume sulamist	Katus ja pööning, korstnad ja plekid, rennid ja torud, külma- ja lumekahjustused, maapinna kalded ja lombid, sokkel, välisviimistlus ning talvel tekkinud praod.
Sügisel pärast lehtede langemist	Rennide ja neelude puhastus, katuse ja läbiviikude kontroll, vihmavee äravool, sokli ja tuulutusavade korrasolek, akende ja uste hooldus, küttesüsteemid ning andurid.
Pärast tormi, paduvihma, sula või avariid	Lahtised katuseosad, puuoksad, läbiviigud, ajutised katted, rennid ja torud, pööning, keldri või põrandaaluse vesi ning märgunud seinad.
Tootja juhendi või õigusnõude järgi	Korstnapühkimine, kütteseadmete ja elektripaigaldise kontroll, ventilatsioonifiltrid ja automaatika, tuleohutusseadmed, pumbad ja muud seadmed.

Hoolduskohustus

Hooldada ja remontida tuleb kõiki hooneid! Vastav üldine kohustus tuleneb **ehitusseadustikust**:

§ 6 kohaselt hõlmab ehitise **korrashoid** toiminguid, millega säilitatakse või taastatakse ehitise toimivus ja kasutatavus;

§ 16 järgi tuleb kogu ehitise kasutusea jooksul tagada selle **püsivuseks ja ohutuks** kasutamiseks vajalik asjatundlik korrashoid, lähtudes õigusaktidest, heast tavast ning ehitise kasutus- ja hooldusjuhendist, vajadusel on nõutav ka visuaalne korrasolek ehk hooldatud välisviimistlus;

§ 16 annab suunised **hooldusjuhend**i koostamiseks;

§ 19 kordab omaniku kohustust ehitise korrashoiu ja kasutamise ohutuse tagamiseks;

Riikliku kaitse all oleva mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise puhul lisandub üldisele korrashoiukohustusele **muinsuskaitseseaduse § 33 lõikest 3** tulenev säilitamiskohustus, mille järgi peab omanik hoonet selle säilimise tagamiseks hooldama ja vajadusel remontima. Kultuuriväärtusliku hoone hooldamisel ei ole eesmärk üksnes ehitise ohutus ja kasutatavus, vaid ka ajaloolise materjali, ehitusviisi, detailide ning tervikliku ilme säilitamine.

Korrashoiukohustus hõlmab ka hoone tehnosüsteeme. **Seadme ohutuse seaduse § 4** järgi tuleb seadme kasutamisel rakendada abinõusid ohtude ennetamiseks, avastamiseks ja kõrvaldamiseks. Elektripaigaldist tuleb kasutada ja korras hoida nii, et see ei ohustaks inimesi ega vara; vahetu ohu korral tuleb kasutamine peatada ning seaduses ettenähtud juhtudel korraldada elektripaigaldise audit ja määrata selle kasutamise järelevaataja. Korralise elektripaigaldise auditi kohustus ei kehti siiski ühesuguselt kõigile eluruumidele: tavapärase eluruumi elektripaigaldis on korralisest auditist üldjuhul vabastatud, kuid see erand ei laiene näiteks rohkem kui kahe korteriga elamu ühiskasutuses olevale elektripaigaldisele. Auditi puudumine ei vabasta omanikku elektripaigaldise ohutuse, rikete kõrvaldamise ega vajaliku hoolduse tagamisest.

Hoolduskohustus hõlmab ka kütte- ja ventilatsioonisüsteemide puhastamist. Ajaloolistes hoonetes leidub palju puiduga köetavaid ahje, pliite ja kaminaid. Kui selline küttesüsteem on endiselt kasutusel (kasvõi harva), siis peab küttekoldeid ja korstnaid koos lõõridega perioodiliselt puhastama. **Tuleohutuse seaduse § 8** alusel peab küttesüsteem olema tehniliselt korras, terviklik ja ohutu ning seda tuleb kontrollida, hooldada ja kasutada tuleohutusnõuete kohaselt. Analoogilised nõuded rakenduvad ka teist tüüpi küttesüsteemide kasutamisel. Sama seaduse **§ 11**[1] alusel tuleb kasutusel olevat ahju, kaminat või pliiti ning selle korstnat ja ühenduslõõri puhastada vastavalt vajadusele ja dokumentatsioonis määratud sagedusele; kui dokumentatsioonis sagedust ei ole määratud, vähemalt üks kord aastas. Eramus võib omanik küttesüsteemi enda tarbeks ka ise puhastada, kuid vähemalt üks kord viie aasta jooksul peab seda tegema korstnapühkija kutsetunnistusega isik. Korterelamus ja muudes hoonetes, millele isepuhastamise erand ei laiene, tuleb puhastamine tellida pädevalt korstnapühkijalt. Samuti peab omanik või valdaja tagama nõutavate suitsu-, vingugaasi- ja muude tuleohutuspaigaldiste olemasolu, korrasoleku ning toimepidevuse (Tuleohutuse seadus **§ 31** ja **§ 32**).

Õigusaktides sätestatud kohustused tähendavad, et omanik ei või lasta hoonel ega selle ohutust tagavatel süsteemidel pikaajaliselt laguneda. Väiksemate puuduste varajane kõrvaldamine on enamasti lihtsam ja säästlikum kui hilisem avariitöö või ulatuslik remont. Kui hoone nõuete-kohane hooldamine ja ohutu kasutamine on juba mitu aastat käinud omanikule majanduslikult või korralduslikult üle jõu või kui hoone on jäänud püsivalt kasutuseta, tuleb kaaluda selle müümist. Nii võib hoone saada uue omaniku, kellel on paremad võimalused ja valmisolek hoone kasutusele võtmiseks, järjepidevaks hooldamiseks ning pikaajaliseks säilitamiseks. Pikaajaline säilimine on eriti oluline just vanade ja kultuuriväärtuslike hoonete puhul, mistõttu on see ka muinsuskaitseseaduse alusel kaitsealuse hoone omaniku kohustuseks seatud.

Hooldamine tähendab hoone seisundi regulaarset jälgimist, kahjustuste põhjuste õigeaegset kõrvaldamist ja väiksemate tööde tegemist, mis hoiavad ära kahjustuste süvenemise ning ulatusliku remondivajaduse. Seega ei piisa üksnes hoone kahjustamisest hoidumisest – omanik peab mõistlikus ulatuses aktiivselt tegutsema, et hoone seisukord hooletuse tõttu ei halveneks.



Muinsuskaitsealal paikneva hoone säilimine ei ole tagatud, kuna katusekonstruktsioon pole veekindel (puuduvad eterniittahvlid, harjalauad või harjaplekid ning niiskuskahjustustega avariiline katusekonstruktsioon), Sokkel on kohati varisenud ja puudub seda kattev veelaud. Lisaks peab omanik takistama kõrvaliste isikute sissepääsu kasutuseta hoonesse ehk sulgema korralikult ukse. Selline avariiline hoone vajab tegelikult põhjalikku tervikrenoveerimist. Foto: Ü. Alev

Mälestise või muinsuskaitseala hoone hooldus- ja remonditööde põhireeglid

Muinsuskaitseseaduse ja muinsuskaitseameti juhiste järgi on hooldamine järjepidev tegevus mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise korrashoidmiseks. Remontimine parandab hoone seisundit, kuid ei muuda selle ilmet, konstruktsioone, mahtu ega detaile ning kasutab algupäraseid materjale. Selliseks hoolduseks ja remondiks ei ole üldjuhul vaja muinsuskaitseameti kirjalikku luba ega muinsuskaitselist pädevustunnistust.

Kui eemaldatakse või asendatakse algupäraseid hooneosi, muudetakse välisilmet või tehnilist lahendust, soojustatakse välispiiret, vahetatakse katusekate, tehakse ulatuslikke konstruktsiooni-parandusi või paigaldatakse nähtav tehnoseade, võib olla vaja tegevuskava või projekti, muinsus-kaitseameti kooskõlastust ja tööde luba või teatist ning kohaliku omavalitsuse menetlust. Kahtluse korral tuleb enne töö alustamist küsida nõu muinsuskaitseametilt ja kohalikult omavalitsuselt.

- **Hoone remontimiseks tuleb kasutada mälestisele või hoonele ja selle ehitamise ajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral rakendada traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid.** Jäljendavaid ehitus- ja viimistlusmaterjale kasutada ei ole lubatud (näiteks plastlaudis, kivikatust imiteeriv katuseplekk, õhekrohv). Konkreetsele hoonele iseloomulikud ehitus- ja viimistlusmaterjalid saab välja selgitada uuringutega. Seejuures on abi varasematest muinsuskaitse eritingi-mustest, restaureerimisprojektidest ja ajaloolisest teabest.
- **Hoone ilme muutmine ei ole lubatud, samuti ei tohi osi asendada, katta ega algselt asukohalt eemaldada.** Ilme muutmine on selline tegevus, mille korral muudetakse mälestise või muinsuskaitsealal asuva hoone eksterjööri või interjööri väärtuslikku ja algupärast väljanägemist, näiteks algupärast värvilahendust ja viimistlust, paigutatakse ümber, eemaldatakse või kinnitatakse ajaloolisi detaile või konstruktsioonielemente või paigal-datakse mälestise või hoone külge mõni teisaldatav või ajutine objekt, valgustus- või tehnoseade, teabekandja või reklaam.
- **Juhul kui tegemist ei ole remondiga ning töid ei ole võimalik teha hoonele ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale kasutades või hooneosi, sh olemasolevaid piirdetarindeid, viimistlus-kihte või detaile eemaldamata, tuleb kindlasti koostada tegevuskava või projekt ja see muinsuskaitseametiga kooskõlastada. Lisaks tuleb tööde alustamiseks taotleda ametilt tööde tegemise luba või esitada selle kohta teatis.**
- **Enne remonditööde alustamist soovitame nõu pidada maakonnanõunikuga.**

Hooldusvabu hooneid pole olemas! Ka uus või terviklikult renoveeritud hoone vajab regulaarset ülevaatust ja hooldust. Hoone osad vananevad eri kiirusega ning kahjustus ei teki korraga. Märka muutusi varakult ja kõrvalda väikesed puudused enne, kui neist saavad suured kahjustused.

Lisa 1. Hooldusraamatu kande näidis

Kuupäev	Hooneosa ja asukoht	Täheldatud muutus / põhjus	Tegevus, materjal, tegija	Foto / dokument	Järelkontroll

Tabeli võib printida paberraamatusse või kasutada digitaalse tabeli väljadena.

Lisa 2. Kiire ülevaatuse kontrollnimekiri

Kontrollala	Küsimused	Korras / tegevus
Katus ja pööning	Kas kate, harjad, neelud, läbiviigud ja korstnaümbrus on terved? Kas pööningul on värskeid niiskusjälgi?	
Rennid ja torud	Kas rennid on puhtad, õige kaldega ja lekketa? Kas vesi on suunatud hoonest eemale?	
Seinad ja avatäited	Kas on uusi plekke, värvi koorumist, krohvikahjustusi, tühjenenud müüritise vuuke, pragusid või puuduvaid vee- ja piirdedetaile?	
Sokkel ja maapind	Kas sokkel on piisavalt kõrge, kuiv ja terve? Kas maapinna kalle on hoonest eemale, tuulutusavad on avatud, puud ja põõsad ei ulatu seinani?	
Siseruumid ja tehnosüsteemid	Kas esineb lekkeid, kondensaati, lõhna või seadmete häireid? Kas filtrid, küttesüsteem, korsten ja andurid on hooldatud?	
Dokumenteerimine	Kas fotod, tööd, kulud ja järgmine kontroll on hooldusraamatusse kantud?	

KASUTATUD JA SOOVITUSLIKUD ALLIKAD

Alev, Ü.; Põdra, A. A.; Kalamees, T. (2025).
Learning from Mistakes: Surveying Moisture-Related Damages in Historic and Traditional Houses.
In: Branco, J. M. jt (toim), Lecture Notes in Civil Engineering 776, lk 300–317.
DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-032-09054-6_26

Historic England. Maintenance Plans for Older Buildings.
https://historicengland.org.uk/advice/technical-advice/buildings/maintenance-plans-for-older-buildings/

Historic England. Maintenance Checklist.
https://historicengland.org.uk/advice/your-home/maintain-repair/checklist/

Muinsuskaitseamet. Hooldus- ja remonttööd.
https://www.muinsuskaitseamet.ee/oigusaktid-ja-nouded/tood-malestistel/hooldus-ja-remonttood

MUINSUSKAITSEAMET

info@muinsuskaitseamet.ee
www.muinsuskaitseamet.ee

Infokaardi koostas Üllar Alev 2026. aastal LIFE HeritageHOME projekti käigus.

Projekti kaasrahastab Euroopa Liit.
Siin väljendatud seisukohad ja arvamused on ainult autorite omad ega pruugi kajastada Euroopa Liidu või CINEA seisukohti. Euroopa Liit ega toetust andev asutus ei saa nende eest vastutada.

Kaasrahastanud Euroopa Liit

muinsus KODU renoveerimise teejuht