

# Hoonete hoolduse ABC

## Sissejuhatus vanade majade hooldusesse

**Vahel väidetakse, et vanade traditsioonide järgi ehitatud hooned ei pea vastu Eesti karmile kliimale. Ometigi on puithoone (Ruhnu vana kirik) püsinud siin heas korras juba 375 aastat ja vanimad kivihooned (nt Pöide kirik) kaks korda kauem. Hooneid on võimalik säilitada teoreetiliselt igavesti, kui neid hooldada ja teadlikult remontida.**

Nõukogude ajal peeti vanu hooneid sageli väheväärtuslikeks (eriti puithooneid) ja osas planeeringutes määrati need lammutamisele, et ehitada asemele uued suured kortermajad. Teades sellist perspektiivi, ei vaevunud vanu maju hooldama, suuremast remontimisest rääkimata. Teisalt peeti ka uusi hooneid hooldusvabaks. Kahjuks on selline suhtumine püsinud praeguseni ja paljusid hooneid pole hooldatud või remonditud pool sajandit. Jälgin pidevalt kriitilise pilguga hoonete seisukorda ja tehtud töid nii linnas kui ka maal: silma jäävad üksikud mahukad ehitustööd ja paljud segamatult lagunevad hooned, hooldustöid täheldan harva.

Viimaste aastakümnete suurte restaureerimisprojektidega on põhjalikult korda tehtud hulk vanu hooned. Ehitustöödeks on kasutatud toetusraha, kuid arvestatud pole hilisemate kasutus- ja hoolduskuludega. Mõnikord lausa eeldatakse, et pärast kallist ehitustööd

polegi paarkümmend aastat hooldada vaja, arvestatud on vaid küttekuludega (needki sageli optimistlikult väikesed).

Kodu ehk kinnisvara on paljudel suurim investeering elus, mille väärtus võiks suureneda võrdeliselt majanduskasvuga. Maaklerite sõnul määrab väärtuse peamiselt hoone asukoht. Kuna kinnisvara asukoht on püsiv, ei saa see väärtust aja jooksul kuigivõrd mõjutada, seevastu arvan, et väärtuse muutus sõltub kinnisvara korrashoiust. Hooldatud ja heas korras elamu hind kasvab, kuid hooldamata maja hind võib majanduskasvust hoolimata langeda. Kuna tööjõukulud moodustavad ehituse hinnast märkimisväärse osa, siis on eriti tähtis säilitada ja hooldada aeganõudva käsitööna tehtud hoone osasid ja detaile (looduskivist müüritised, puitpitsid ja nikerdused, sepsidetailid, eritööna valmistatud vihmaveesüsteemid, avatäited, tahutud materjalist puitkonstruktsioonid, seinaja laemaalingud jne). Avariilises seisus vanu hooneid ei soovi inimesed paljudes piirkondades ka sümboolse summa eest soetada, kuna nende restaureerimine on käsitöö ja üldise keerukuse tõttu kallis.

### SEADUSED JA HOIAKUD

Praegu on seadusesse selgelt sisse kirjutatud korstnate ja küttekollete korrapärase kontrolli ja puhastamise kohustus.<sup>1</sup> Uute hoonete projektis võiks sisalduda ka hooldusjuhise.<sup>2</sup> Praegu on see kohustuslik projekti osa vaid mälestistel, kuid asjakohane oleks kõigi hoonete puhul. Samuti on muinsuskaitse seaduses esitatud omaniku peamise kohustusena säilitamiskohustus ehk ehitise või mälestise hooldamise kohustus.<sup>3</sup> Säilitamiskohustuse täitmata jätmist käsitatakse hoone rikkumisena.<sup>4</sup> Eesti õigusruumis ei saa seega ükski seaduskuulekas kodanik väita, et hooneid pole vaja hooldada.

Hoone hoolduse võib lahendada kahel viisil: hooldada seda püsivalt või kasutada hooldamata seni, kuni võimalik. Püsiva hoolduse korral ei vähene kasutusmugavus aja jooksul märkimisväärselt ja hoone välimus



1.–2. Kooruv värv viitab kehvale värvitüübile ja kohese hoolduse vajadusele. Fotod Üllar Alev

(nii interjäär kui ka eksterjäär) on püsivalt eeskujulik. Kuna suurte remontide vajadus peaaegu puudub, siis on summaarne remondikulu hoone kasutusaja jooksul minimaalne ja hoone võib seejuures teoreetiliselt igavesti säilida. Kui elanikud on vastupidise suhtumisega – „uus maja sai valmis ja rohkem pole vaja midagi teha“ –, siis puuduvad remondikulud tõesti. Pole olemas hoonet, mis ei vananeks ega laguneks, seega hakkab hoone kasutusmugavus halvenema, kuni seda pole võimalik enam kasutada, rääkimata viimistluse seisukorra halvenemisest, mis hakkab samuti silma riivama. Kui sellist hooldamata hoonet enam näiteks 25 aasta pärast kasutada ei saa, siis tuleb otsustada, kas hoone lammutada ja ehitada uus või teha suur investeering renoveerimise või rekonstrueerimise näol.

Kõige sagedasem kahjustuste ja seega remondi põhjus on niiskus. Niiskuse suhtes on eriti tundlikud puitkonstruktsioonid. Ka looduskivist müüritised lagunevad, kui vesi sajab neisse sisse. Ajaloolise maakivimüüritise taastamine maksab olenevalt töö keerukusest 100–200 €/m<sup>2</sup> ehk 200 m<sup>2</sup> suuruse aida või talli müüritise taastamine algsel kujul võib maksta ligikaudu 30 000 €. Kõige odavam on tagada, et hoonel on alati peal veetihe katus ja hoonet remonditakse vajadust mööda.

Kui omaniku sissetulek ei võimalda hoone seisukorda säilitada – parandamisest rääkimata –, siis on minu tungiv soovitus valida väiksemate kuludega eluase (näiteks maja asemel korter, kus remondi eest vastutab ühistu ja vajalikud maksed sisalduvad kommunaalkulus). Sellise otsusega on võimalik keerukamale või juba kehva seisu jõudnud hoonele anda uus võimalus.

## MAAPINNAST KATUSENI

Sügisene ja kevadine lehtede riisumine, suvine muru- niitmine ja puude võra piiramine ei seondu enamikule meist hoonetega, kuid tegelikult mõjutavad ka need tööd hoone seisukorda. Puude okste piiramine hoone läheduses aitab parandada õhu liikumist hoone ümber ning hoida hoone konstruktsioonid kuivana ja katuse puhtana. Kui jätta lehed riisumata ja muru niitmata, hakkab pinnas ümber vundamendi ajapikku tõusma ja sellega suureneb niiskuskahjustuste risk (kapillaarniiskus tõuseb kõrgemale, sademed pritsivad seinale jne). Sokliosia on vaja hoida vähemalt 30 cm kõrgune, et vältida sademete pritsimist maapinnalt seinale. Seega on mitmesuguste ronitaimede toetamine puitseinale halb mõte. Samuti pole soovitatav vundamendi äärde rajada kõrgeid lillepeenraid.

Hoonete suurim kahjustaja on vesi nii sademete kujul kui ka pinnasest tõusva niiskusena. Kivihoonetes kahjustab pinnasest tõusev niiskus müüritise alumise osa krohvi ja värvi. Krohvi- ja värviparandusi tasub hakata tegema alles siis, kui müüritise niiskumise põhjus on lahendatud ja müür on saanud piisavalt kuivada. Siis on lootust, et parandused püsivad sokliil või seinal kauem kui aasta.

Maapinnast kõrgemal tuleb jälgida ka seina ja akende seisukorda. Kõige lihtsam on vaadata värvkatte välimust: kui värv hakkab pragunema või kooruma, siis on viimane aeg ette võtta värvimistöid. Esimesed piirkonnad hoonel, kus värv kahjustub, on veelauad ja akende alumised osad (sh klaasiliistud). Esmalt tuleb meelde tuletada või välja selgitada vana värvi tüüp (kas puidu värvimiseks on kasutatud õlivärvi, alküüd- või akrüülvärvi ehk veepõhist dispersioonvärvi). Eri värvitüübid ei pruugi üksteise peale hästi nakkuda, mistõttu tuleks eelistada sama värvitüüpi ja võimaluse korral ka sama toodet. Värvikoodid ja tootenimetused tasub kindlasti üles kirjutada, et järgmine



3. Hoone põhjaküljel kuivab aeglaselt. Seetõttu kipub niiskele seinale kogunema tolm ja seejärel võib seal hakata kasvama vetikas (seina alaossa tekib roheline kirme). Sellised määrduvad pinnad tasub puhtaks pesta. Puhastatud värvipind kuivab kiiremini ega kogu nii kergesti uut mustust. Foto Säästva Renoveerimise Infokeskus

kord oleks lihtsam. Vanade puithoonete viimistluseks on enamasti kasutatud linaõlivärvi, mis vananedes kriidistub ja meenutab välimuselt krokodillnahka. Sellist värvi saab uuendada värnitsaga (kuumpressitud linaõli) immutatud lapiga üle hõõrudes. Kui värvikiht on juba väga kulunud või määrdunud, siis tuleb pind mustusest ja lahtisest värvist puhastada ning uuesti üle värvida. Enne värvimist tuleb aluspind liivapaberiga karestada ja seejärel kruntida.

Vanad looduskivimüüritised on enamasti krohvitud lubimördiga ja värvitud lubivärviga. Sellise viimistluse uuendamiseks piisab lahtise värvi eemaldamisest kerse survepesuga ja uuesti mitmes kihis värvimisest. Enne värvimist tuleb kontrollida krohvi seisukorda ning asendada lahtine ja pragunenud krohv samaväärsega.

Enne puitakende ja -uste värvimist tuleb kontrollida kiti või klaasiliistu seisukorda klaasivaltsis. Kergelt pragnenud kiti uuendamiseks piisab selle värvimisest linaõlivärviga, osaliselt puuduv kitiriba tuleb tervikuna uue kitiga asendada. Kui klaasiliistul on vaid värvikahjustused, siis võib selle koos aknaraamiga lihtsalt üle värvida, kuid pehkinud liistud tuleb asendada. Kui aknaraam on mädanikkahjustustega, tuleb olenevalt kahjustuste ulatusest kas aknaraami proteesida või see tervikuna asendada. Välisuste kõige kiiremini kahjustuv osa on varvaslaud või selle puudumise korral ukse alumine raampuu. Mädanikkahjustuse peamine põhjus on trepilt uksele pritsiv vihmavesi. Uksele mõjuvat veekoormust saab vähendada ja ukse kasutusaega pikendada varikatuse lisamisega välisukse kohale.

Uste ja akende hooldus peab hõlmama ka nende toimimise kontrolli ja vajaduse korral reguleerimist. Aknad peavad avanema kergelt ja ukseleht ei tohiks sulgumisel vastu ukselehti hõõruda. Uste metallmanuste kinnituskruvid kipuvad aja jooksul välja tulema ning sageli aitab hingede ja lukukomplekti kõikide kruvide pingutamine ukse kerge liikumise taastada. Kui probleem on akna õhu- või soojapidavusega, siis tuleb üle vaadata tihendid ja sulgurite toimimine. Ühest haagist on kindlasti lisaks hingedele vähe, tihedaks sulgemiseks on vaja vähemalt kahte kinnituspunkti lengile (kremono otsad, haagid vms). Kaheraamsetel akendel peab õhutihe olema sise- ja välimise raami ala- ja ülaosas peab olema pilu raamide vahe tuulutamiseks, et sinna ei koguneks niiskust. Kui tihendid puuduvad, tuleb need lisada

**Vihmaveetoru remondi kulu on mõnikümmend eurot, kuid ulatuslikult kahjustunud seinosa taastamiseks võib kuluda juba mõni tuhat eurot.**



4. Uste värvimine traditsioonilise keeduvärviga. Foto Ave Paulus

(mitte asendada kogu akent!). Kui tihendid on muutunud jäigaks ja hoolimata sulgurite reguleerimisest enam õhku ei pea, tuleb need välja vahetada. Aknatihendid maksavad 1–2 €/m ehk 10 € eest peaks akna tihedaks saama.

#### KATUSEKATE JA VIHMAVEESÜSTEEMID

Katusekatte eesmärk on kaitsta kogu maja otseste sademete eest, seega peab katus olema veetihe kogu hoone kasutusaja jooksul. Katusekatte veetiheadust tuleb korrapäraselt kontrollida. Selleks tuleb pööningul käia intensiivse vihmajärgi ajal, et avastada läbisadusid, ja soovitatavalt ka päikesepaistelise ilmaga, kui on hästi näha augud katuses. Kindlasti ei tohiks pööningu pörandal olla värskeid veejälgi. Ohukohad, millele tuleb tähelepanu pöörata ja mida tuleb vajaduse korral ülevalt poolt kontrollida, on katust läbivad elektri-, side- ja muud paigaldised (teleantenni mastid ja kaablid, piksevardad, elektri-kaabli mastid). Katust läbivat masti mööda niriseb vihmavesi järjepidevalt masti toetavale puitkonstruktsioonile, mis mädaneb aja jooksul läbi ja mille purunemisel võib katus deformeeruda. Samuti tuleb kontrollida kandekonstruktsioonide terviklikkust: sarikad ja pennid peavad olema terved ja ilma märgatavate deformatsioonideta,apid pennide ja sarikate vahel peavad olema tihedad, vanades konstruktsioonides kasutatud puitnaaglid terved jne.

Katuse veepidavuse tagamiseks ja kasutusaja pikendamiseks tuleb kontrollida, kas katusekate on sodist puhas. Selleks, et vältida orgaanilise sodi kogunemist ja füüsilisi kahjustusi (murdunud okstest tingitud katusevigastused), tuleb eemaldada puud, mis ulatuvad katuse kohale. Samuti on soovitatav kas raiuda puud, mis ulatuvad hoonele lähemale kui 4 m, või kärpida nende võra. Igal juhul tuleb vähemalt kaks korda aastas (sügisel pärast lehtede langemist ja kevadel pärast lume sulamist)



5. Kriidistunud linaõlivärvi saab uuendada värnitsaga hõõrudes. Kui värvikiht on väga kulunud või määrdunud, siis tuleb pind mustusest ja lahtisest värvist puhastada ning uuesti üle värvida. Akende korrastamine nõuab sobivaid töövahendeid, materjale ja oskust. Foto Toomas Tuul
6. Katusehari tuleb veetiheduse tagamiseks kohe katta uue harjalaua või -plekiga. Fotod Üllar Alev



kontrollida vihmaveesüsteemi seisukorda ning puhastada katus ja vihmaveesüsteem sinna kogunenud prahist. Sodi takistab vihmavee kiiret äravoolu katusest, mistõttu hakkab vesi tilkuma sealt, kust ei tohiks (üle renni äärte, vihmaveelehtri ümbert, üle neelupleki serva pööningule). Puhastada tuleb ka maapinnal asuvaid sademeveekanalisatsiooni reste või vett majast eemale juhtivaid renne. Kui maapinnale paigaldatud betoonrennid on seina ääres ära vajunud, tuleb need lahti võtta ja kõrgemale tõsta, taastades algse kalde hoonest eemale. Kui talvel esines räästas palju jääpurikaid, võib eeldada, et vihmaveerennide kinnitused on deformeerunud ja tuleb üle rihtida, et taastada õiged kalded vihmaveelehtrite suunas.

Katust väljast vaadates tuleb kontrollida, et harjaplekid (või -lauad) ning servaplekid oleksid terved ja omal kohal. Vihmaveetoru toimimist ja seisukorda tuleb jälgida aasta läbi. Purunenud vihmaveetoru tuleb parandada esimesel võimalusel, soovitatavalt nädala jooksul. Vihmaveetorust satub fassaadi peale ja mõnikord ka sisse suures koguses vett, mis võib seina kiirelt kahjustada ja tuua hiljem kaasa suuri kulutusi seina taastamiseks. Vihmaveetoru remondi kulu on mõnikümmend eurot, kuid ulatuslikult kahjustunud seiniosa taastamiseks võib kuluda juba mõni tuhat eurot.

Ükski katusekattematerjal pole hooldusvaba ega kesta igavesti. Plekk-katuse värv hakkab lõpuks kooruma ja võib tekkida roostelaike, katus vajab siis puhastamist ja uuesti värvimist. Kivikatuse kivid võivad tormiga paigast nihkuda, mistõttu võib katus hakata läbi sadama. Olenevalt partiist võivad kivid hakata purunema või pinnalt kooruma, mille tõttu hakkab vihmaveerennidesse kogunema kivisodi ja tekib vajadus katkised kivid asendada. Eksite ka siis, kui arvate, et need katused on biokahjustustele vastupidavad. Kivikatuse varjulisel küljel ja sodi täis neelukohtades hakkab edukalt sammal arenema. Nagu kivikatuse nii sobib samblale eterniitkatus. Plekk-katuse varjukülgedel kohtab sagedamini rohekat vetikakihti. Kindlasti tuleb katuse kasutusaja pikendamiseks olenevalt katusekattest mehhaaniliselt, pesuga või asjakohaste kemikaalidega eemaldada katusele kogunenud ja seal arenev elusloodus. Roogkatuse eluiga on puhastamise ja harjamisega võimalik pikendada isegi kuni kümme korda!

#### UPUTUSE VÄLTIMINE KELDRIKES

Veel üks pime koht, mida tuleb korrapäraselt kontrollimas käia, on kelder, kus enamasti paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorud ning soojussõlm. Nagu pööningul, nii ei tohiks ka keldris esineda värsked veejälgi, uputusest rääkimata. Selle vältimiseks tuleb torustik paar korda aastas tähelepanelikult lambivalgel üle kontrollida ja leitud puudused esimesel võimalusel parandada. Vesi ja liigniiskus keldris võib kergesti põhjustada majavammi arengut, mis võib halvimal juhul lõppeda maja lammutamisega. Kergemal juhul kahjustab lekkiv veesüsteem viimistluskihte, kuid nendegi taastamine on kulukas, seega tasub tähelepanu pöörata ka väiksele lekkele.



7

#### HOOLDUS ALGAB PROBLEEMIDE MÄRKAMISEST

Enamiku hooldustöid suudab ära teha keskmisest asjalikum majaomanik. Kui ise hakkama ei saa või pole aega tegutseda, siis tuleb hooldus tellida teenusena. Kõigi eelkirjeldatud tööde tegemine algab alati hoone osade regulaarsest kontrollist ja puuduste märkamisest. Pole mõtet arutada korteriühistu koosolekul katuse vahetamist, kui keegi pole viimase kümne aasta jooksul põõningulgi käinud ega katusekatte seisukorda kontrollinud. Nii tähtsate rahaliste otsuste tegemise tuleks kaasata ka spetsialist (pigem mitte katuse müügiesindaja). Hoone remondi, restaureerimise või koguni rekonstrueerimise maksumus sõltub peamiselt hoone valdaja tegevusest. Mida pikemalt töid edasi lükata, seda kulukamaks need tõenäoliselt muutuvad.

Kõige paremini säilib hoone, mida kasutatakse ja hooldatakse.

7. Roogkatuse eluiga võib puude varjus olla vaid kümnekond aastat. Avatud maastikul paiknev kvaliteetne roogkatuse, mida on korrapäraselt harjatud, võib vastu pidada kuni 80 aastat. Kui ühe keskmise elamu roogkatuse hind 8000 € (200 m<sup>2</sup> × 40 €/m<sup>2</sup>) jagada elueaga, selgub, et korraliku hooldatud katuse hind aasta kohta on 100 € ja hooldamata katuse hind 800 €

8.-9. Vana vajunud vihmaveerenn ja katkine vihmaveetoru ning sama koht pärast remonti



8



9

<sup>1</sup> Tuleohutuse seadus, § 11.

<sup>2</sup> Ehitusseadustik, § 17.

<sup>3</sup> Muinsuskaitse seadus, § 33.

<sup>4</sup> Muinsuskaitse seadus, § 34 lõike 1 punkt 2.