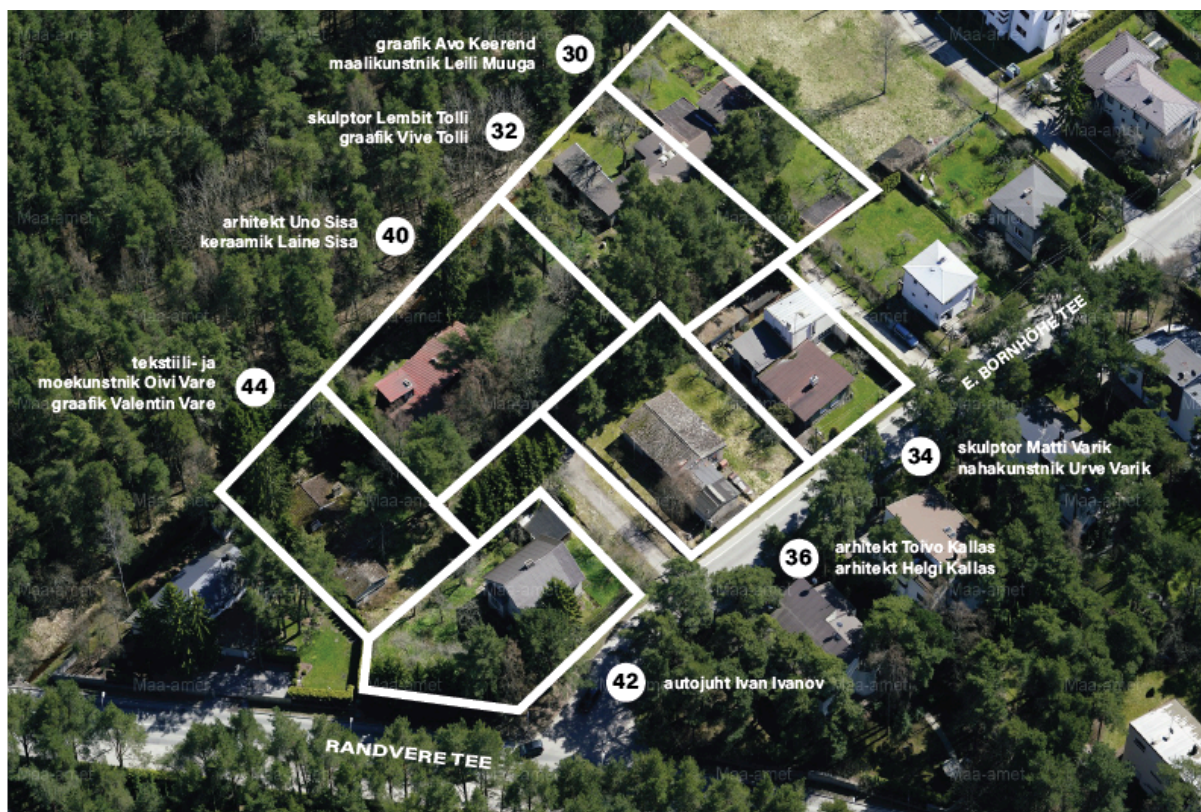


EESTI KUNSTIAKADEEMIA  
Kunstikultuuri teaduskond  
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond



MARI HUNT

**E. Bornhöhe tee arhitektide ja kunstnike eksperimentaal-elamurajoon**  
E. Bornhöhe tee, Tallinn

2023/2024

Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituse lõputöö

Tallinn, 2024

## Autorideklaratsioon

Kinnitan, et:

1. olen koostanud lõputöö (**E. Bornhöhe tee arhitektide ja kunstnike eksperimentaal-elamurajoon**) iseseisvalt ning seda ei ole kellegi teise poolt varem kaitsmisele esitatud;
2. kõik lõputöö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd ja teosed, olulised seisukohad ja mistahes muudest allikatest pärinevad andmed on töös nõuetekohaselt viidatud;
3. luban Eesti Kunstiakadeemial avaldada oma lõputöö Muinsuskaitse digiteegis, kus see muutub üldsusele veebikeskkonnas kättesaadavaks.

Mari Hunt, allkirjastamise kuupäev /allkirjastatud digitaalselt/



# Sisukord

<b>Sisukord</b>	<b>3</b>
<b>Sissejuhatus</b>	<b>4</b>
<b>1. Ajalooline ülevaade</b>	<b>5</b>
1.1 Asukoht	5
1.2 Tekkelugu	6
1.3 Kruntide jagamine	7
1.4 Toivo Kallas ja arhitektuuriotsused	7
<b>2. Elamurajooni krundid</b>	<b>8</b>
<b>3. E. Bornhöhe tee 30: graafik Avo Keerend ja maalikunstnik Leili Muuga</b>	<b>9</b>
<b>4. E. Bornhöhe tee 32: skulptor Lembit Tolle ja graafik Vive Tolle</b>	<b>12</b>
<b>5. E. Bornhöhe tee 34: skulptor Matti Varik ja nahakunstnik Urve Varik</b>	<b>14</b>
<b>6. E. Bornhöhe tee 36: arhitekt Toivo Kallas ja arhitekt Helgi Kallas</b>	<b>19</b>
<b>7. E. Bornhöhe tee 40: arhitekt Uno Sisa ja keraamik Laine Sisa</b>	<b>23</b>
<b>8. E. Bornhöhe tee 42: autojuht Ivan Ivanov</b>	<b>26</b>
<b>9. E. Bornhöhe tee 44: tekstiili- ja moekunstnik Oivi Vare ja graafik Valentin Vare</b>	<b>28</b>
<b>10. E. bornhöhe tee 44 hoone materjalikasutuse ja tehnilise seisukorra kirjeldus</b>	<b>31</b>
10.1 Projektijärgne ehituslahendus	31
10.1 E. Bornhöhe tee 44 ajaloolised fotod ehitusest	33
10.3 Hoone tarindite tehnilise seisukord	34
<b>11. Väärtused</b>	<b>36</b>
11.1 Üldised väärtused	36
11.2 Välikamin	36
11.3 Betoonist aknalauad	38
11.4 Sähvri aknad	38
11.5 Interjööri	39
<b>12. Renoveerimise stsenaariumid</b>	<b>40</b>
45. Autori skeemid. Mustaga näha olemasolev hoone ning valgega erinevad juurdeehituse variandid.	40
46. Olemasoleva hoone kaasaegne ehitusprojekt. Autori joonis.	40
<b>Kokkuvõte</b>	<b>41</b>
<b>Kasutatud kirjandus</b>	<b>42</b>

## Sissejuhatus

Käesolev töö käsitleb Tallinnas, Pirita linnaosas, Eduard Bornhöhe teele 1960. aastatel rajatud arhitektide ja kunstnike eksperimentaalamurajooni erilisi elamuid.

Tegu oli omal ajal väga uudse lähenemisega väikese individuaalamute kvartaliga. Vana heinamaa kohale Kloostrimetsa kõrvale ning Pirita ranna elamute rajooni põhjakülge kavandati individuaalamud arhitektide ja kunstnike peredele.

See oli väike grupp tollaegseid Kunstinstituudi üliõpilasi, kes tulid välja oma ideega rajada Taani ja Kanada ühekorruseliste majade eeskujul endale sobilikud väikesed pereelamud. Hoonete omanikeks olid nt graafik Vive Tolli, skulptor Lembit Tolli, keraamik Laine Sisa, graafik Avo Keerend, tekstiilikunstnik Oivi Vare, plakatikunstnik Valentin Vare ning arhitekt Toivo Kallas. Kõik valminud majad olid oma ajas väga erilised, tegu ei olnud tol ajal levinud tüüpprojektidega, vaid just majaomanike soovidele vastavalt lahendatud eramutega. Mitme maja ja üldise planeeringu autoriks oli arhitekt Toivo Kallas.

Minu perele kuulub üks neist kruntidest ja sellest tulenevalt on olnud mul ka soov antud piirkonda täpsemalt tundma õppida. Peame mõtlema, mida olemasoleva kehvast seisust hoonega teha. Selleks, et konteksti paremini mõista olen praeguse lõputöö mahus otsustanud keskenduda just kogu kvartali tundmaõppimisele. Olen teinud põhjalikku tööd arhiiviprojektidega ning rääkinud mitmete majade omanikega. Peamiseks allikaks on aga olnud põnevad vestlused ühe kavara looja, arhitekt Toivo Kallasega.



1. Krundi jaotuse skeem. Maa-ameti ortofoto ja autori skeem

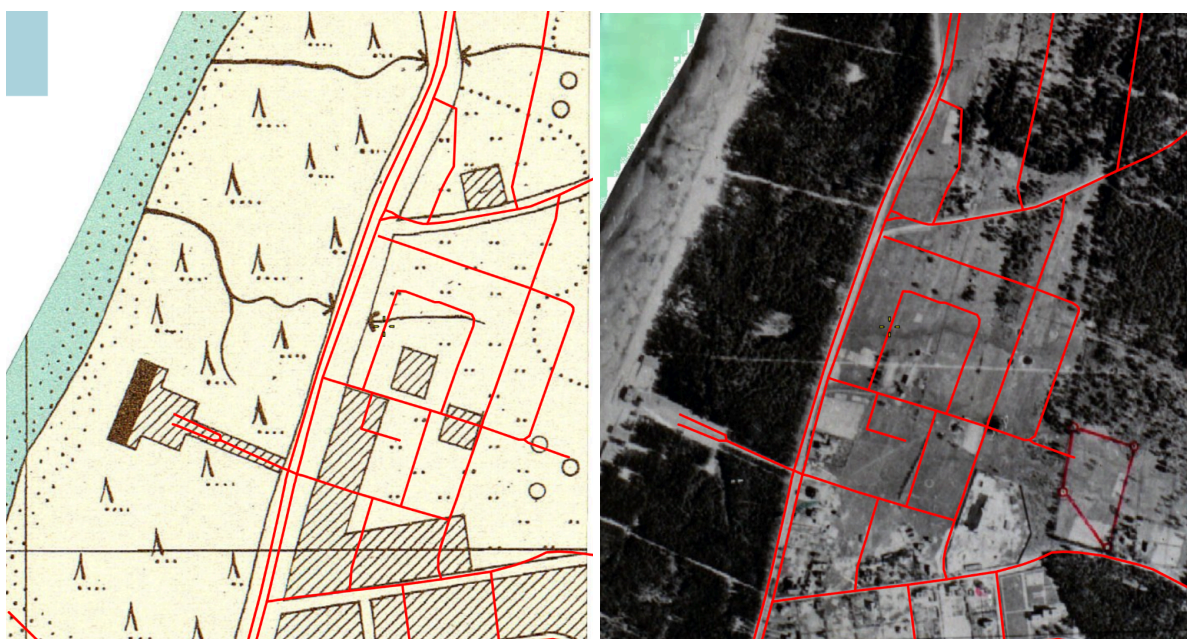


# 1. Ajalooline ülevaade

## 1.1 Asukoht



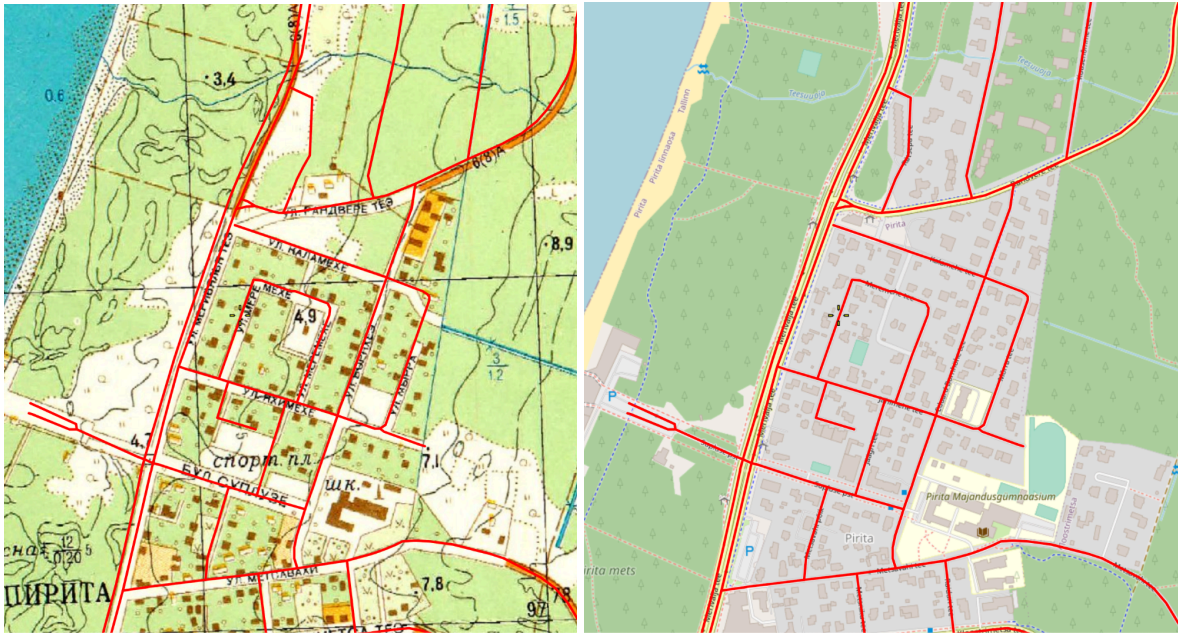
2. Pirita asumi ajaloolised kaardid tänapäevase tänavavõrguga, 1872 ja 1901 aastal<sup>1</sup>



3. Pirita asumi ajaloolised kaardid tänapäevase tänavavõrguga, 1940 ja 1957 aastal<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Vanalinnade kaardikogu, <http://vanalinnad.moou.com> (vaadatud 28.10.2023)

<sup>2</sup> Vanalinnade kaardikogu, <http://vanalinnad.moou.com> (vaadatud 28.10.2023)



4. Pirita asumi ajaloolised kaardid tänapäevase tänavavõrguga, 1977 ja 2023 aastal<sup>3</sup>

## 1.2 Tekkelugu

Asumi tekkelugu kirjeldab kõige paremini vestlus rajooni looja arhitekt Toivo Kallasega:

“See sai niimoodi alguse, et meil ei olnud ise projekteerijana töötades võimalik korterit saada, neid ei antud. Ma rääkisin oma instituudist lähedaste tuttavatega läbi ja siis marssisin ülemnõukogu presiidiumi esimehe asetäitja juurde ja ütlesin, et näe, meil on siin üks grupp kunstnikke ja arhitekte, kes tahavad ehitada väikese kvartali kaasaegseid maju. Ja sel kõrge ülemuse asetäitjal ei ole ka tihtipeale midagi suurt teha... või vene ajal ei olnud... ja see ütles, jaa, et ikkagi niisugust uudset ideed tuleb aidata ja kunstnikud ja arhitektid jne... ja see kirjutas selle paberi, kus oli naksti peal, et tema toetab seda ideed.”<sup>4</sup>

Aga ettevõtmise üks põhjus oli muidugi see, et tol ajal oli kruntide saamine põrgu raske. Oli üldiselt teada, et Mererajooni kommunaalosakonna juhataja võtab altkäemaksu, aga järjekorras oli juba ca viiskümmend inimest. Ja siis Kallas otsustas, et ta ei lähegi sinna küsima, kuna ei soovinud minna mingi väikese ametniku juurde. Ta käis toetus kogumas hoopis kõrgematelt ametnikelt. Üks, kes oma toetuse andis, oli ehituskomitee aseesimees Armand, keda ta tundis juba varasemast ajast, olles aidanud kunagi ühte arhitektuurikonkurssi teha. Kui Armandi toetus käes, läks ta Tallinna peaarhitekti Otto Keppe jutule.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Vanalinnade kaardikogu, <http://vanalinnad.moou.com> (vaadatud 28.10.2023)

<sup>4</sup> T. Kallas, intervjuu. Küsitles autor, 13.01.2019

<sup>5</sup> T. Kallas, intervjuu. Küsitles autor, 13.01.2019



### **1.3 Kruntide jagamine**

Kallas käis oma naise, arhitekt Helgi Kallasega, linna peal kohti otsimas. Tol ajal oli Nõmme see kant, kuhu kõik kruntide tahtsid saada. Aga neile meeldis meres ujumas käia ning ringi jalutades sattusid Piritale. Sel hetkel ei olnud siin veel ühtegi maja ning ka Mähele viiv Randvere tee oli veel kruusatee. Kallas kirjeldab, et 1957. aastal laius siin lihtsalt heinamaa, kus vaid kaks lehma sõid. Tol ajal ei olnud ei planeerimiskava ega kvartalit. Tänaasel Bornhöhe teel asus pääs heinamaale.

Kallas läks peaarhitekt Keppe jutule ning Keppe võttis siis aluseks Kallase ja Uno Sisa kokku pandud planeerimiskava. Kallase plaan oli jagada 6 krunti piki Bornhöhe teed, kõigil sissepääsude otse tänavalt. Aga peaarhitekti jutul oli varasemalt käinud juba ka üks narvalane, Eesti Laskurkorpuse autojuht Ivan Ivanov, kes hädasti soovis ka Tallinnasse krunti. Keppe kasutas võimalust ja palus Kallasel Ivanov ka sinna ära mahutada. Keppe sai nõ kaks kärbest ühe hoobiga - sai võimaluse anda oma toetus noortele arhitektidele ning ka tüütust narvalasest lahti. Kuid seitsmes krunt ei tahtnud hästi ära mahtuda ja seepärast tegi Keppe ettepaneku teha planeering ümber - nii tekkisid tupiktänavad.

Seejärel läksid Kallas ja Uno Sisa kommunaalosakonna juhataja juurde. Panime skeemi lauale koos ehituskomitee ja ülemnõukogu presiidiumi esimehe asetäitja toetuse paberiga. Neile tehti alguses vingus nägu, aga krundid nad said.

Kruntide omavaheline jagamine sõpruskonna vahel käis kuidagi sõbralikult ja loogiliselt - kõik said justkui need kohad, mida nad soovisid.<sup>6</sup>

### **1.4 Toivo Kallas ja arhitektuuriotsused**

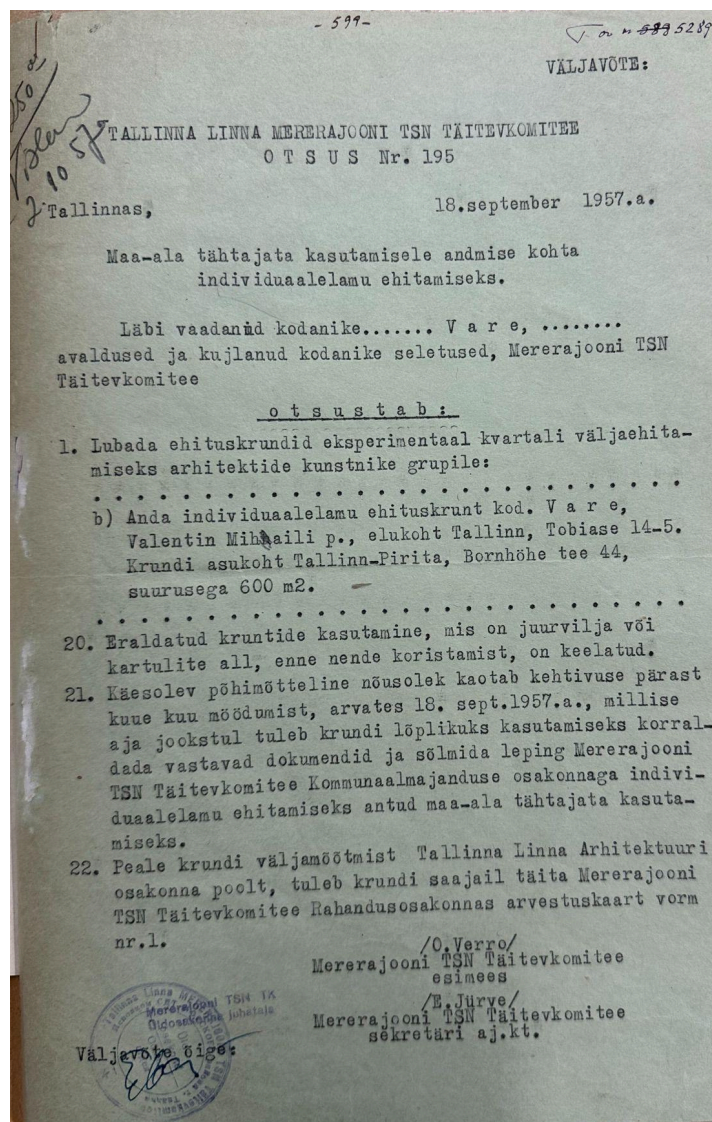
Majade kavandamisel lähtus Kallas Kanada ja Taani toleaegetest majadest. Sellel ei olnud Eesti arhitektuuriga ega Eestimaaga otseselt mingit pistmist. Ka Kallas ise ei olnud tol ajal veel väljamaal käinud, kuid ajakirjad tulid ehituskomiteesse ja sealt need ideed ringlesid ja tekkisid. Need puitsõrestikuga ühekorruselised ja madala katuslaega majad olid tol ajal ka kõige odavamad ehitada, seetõttu olid ka Kanadas ja Taanis sõjajärgselt just selle skeemiga majad väga populaarsed. Kallas nimetas ennast olevat ise oli tohutulult taanilembeline. Ja hiljem Taanit külastades ja selliseid hooneid vaadeldes, tõdes tagantjärele, et tema meelest on selline ühekorruseline elamine ainuke normaalne eluviis.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> T. Kallas, intervjuu. Küsitles autor, 13.01.2019

<sup>7</sup> T. Kallas, intervjuu. Küsitles autor, 13.01.2019

## 2. Elamurajooni krundid



5. Täitevkomitee otsus E. Bornhöhe tee 44 kruundi moodustamiseks<sup>8</sup>

Kallase ja tema kaaslaste töö kruntide saamiseks kandis vilja ning 18. septembril 1957. aastal tegi Tallinna Linna Mere rajooni TNS Täitevkomitee otsuse nr 195 alusel 7 uue kruundi moodustamiseks.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> E. Bornhöhe tee 40 ehitusprojekt, Tallinna Linnaplaneerimise Amet

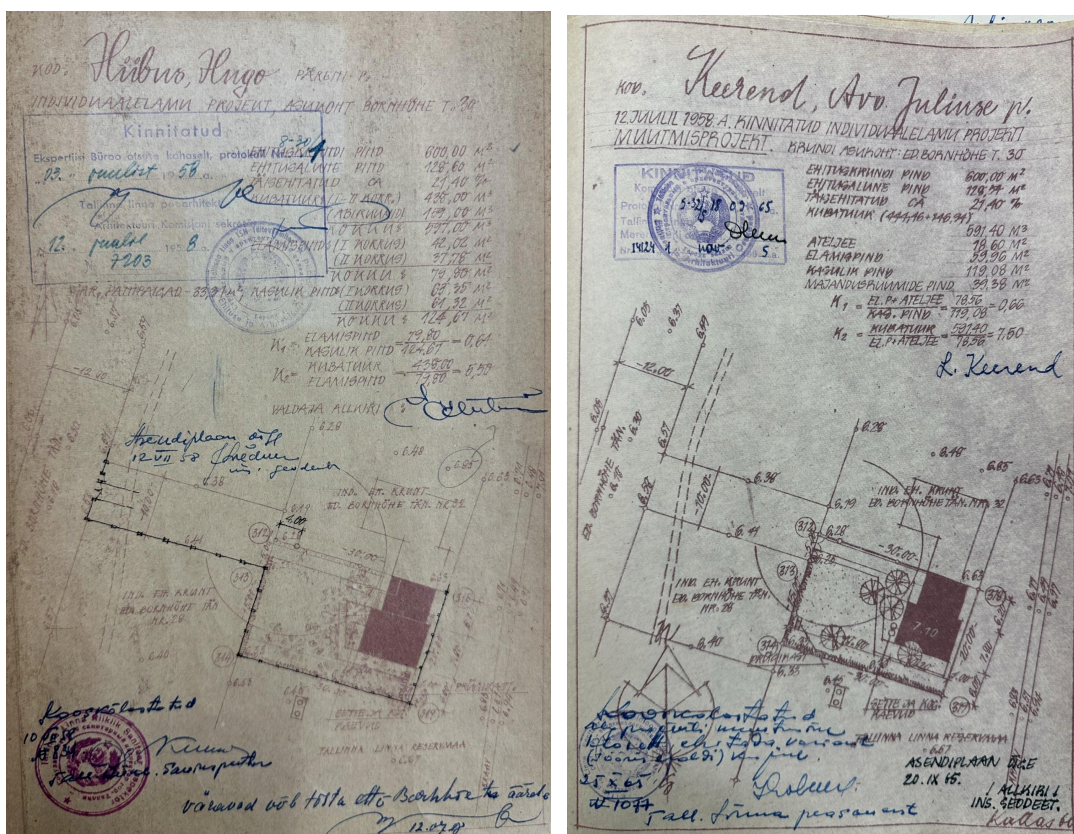
<sup>9</sup> Akt nr 5283, Tallinna Linna Ehituse ja Arhitektuuri osakonna tootva grupi ins. geod. K Palu poolt

### 3. E. Bornhöhe tee 30: graafik Avo Keerend ja maalikunstnik Leili Muuga

Bornhöhe tee 30 krundi esialgse projekti tellija oli Hugo Hiibus. Temale on vormistatud ka täitevkomitee otsus krundi jaotuse kohta. Kuid õige pea peale projekti valmimist taandas ta ennast protsessist ja andis krundi edasi Avo Keerendile.

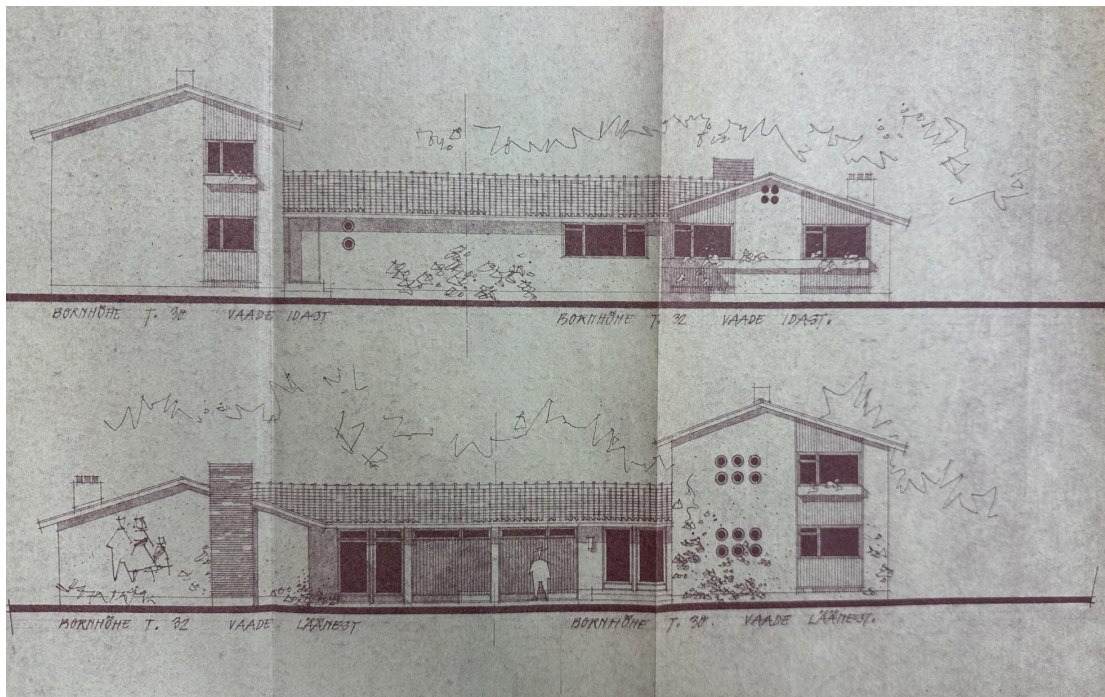
Keerendi maja on paarismaja parempoolne osa ning ühenduses Bornhöhe tee 32 ehk Tollide majaga. Keerendi majaosa on kahekorruline, kus magamistoad asuvad teisel korrusel. Hoone ehitusalune pind oli 128.6 m<sup>2</sup>, millest elamispind oli kahe korruse peale kokku 79.8 m<sup>2</sup>.

Keerendi elamu ehitusprojekt kinnitati 1965. aastal. Hoone oli ehitatud vastavalt projektile ning oli võetud ka kasutusele. Mõned aastad hiljem oli aga soov teha hoonele juurdeehitus. Suurema elupinna ehitamiseks oli vaja Tallinna linna peaarhitekti luba. 1970. aastal anti Keerendile kui ENSV Kunstnike Liidu liikmele luba ehitada olemasolevale individuaalelamule erandina juurde ateljee-töötuba, suurendades seejuures elamu kasulikku pinda üle lubatud piirnormi.

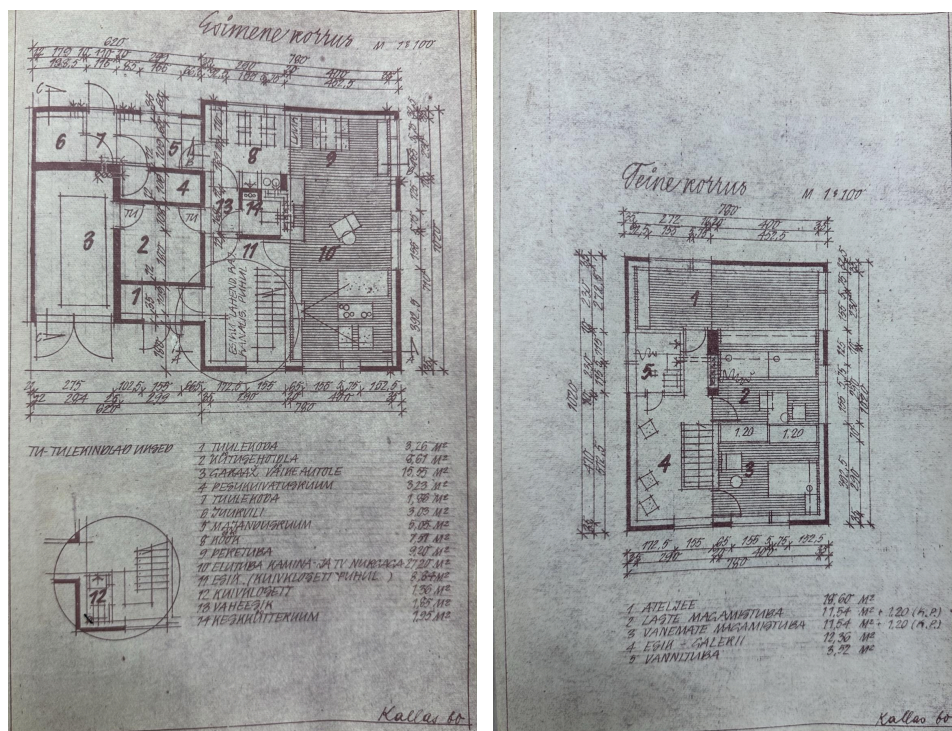


6. Asendiplaan krundi algse omaniku Hugo Hiibusega vasakul ja Avo Keerendiga paremal. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.



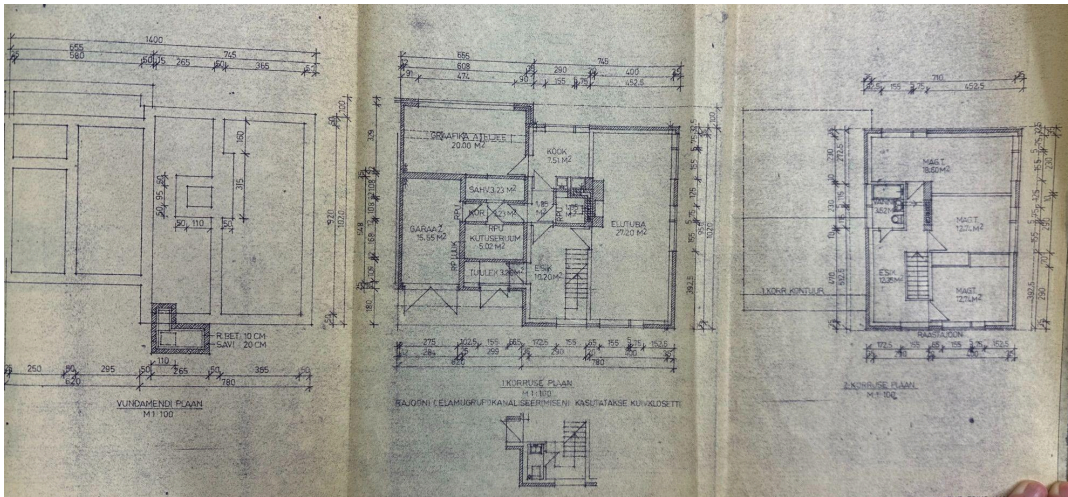


5. Paarismaja vaated. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.

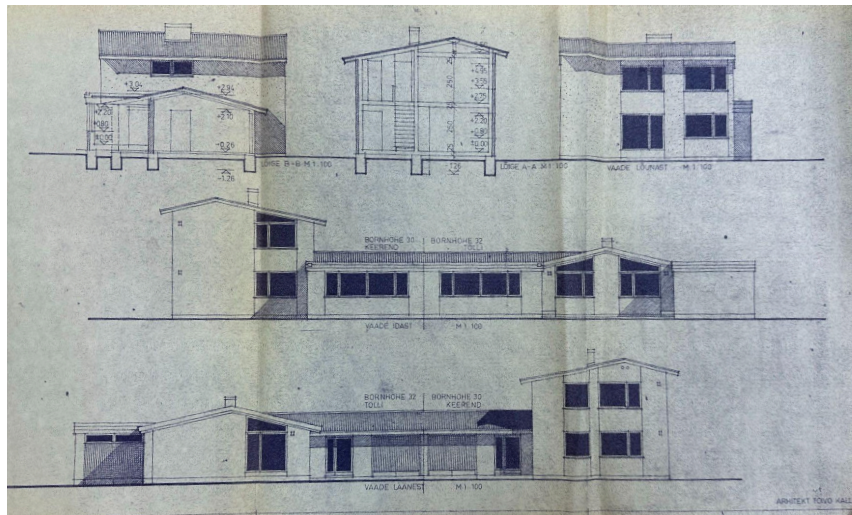


6. Keerendi maja esimese ja teise korruse plaan. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.





7. Ümberehitusprojekt koos suurema ateljööga. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.



8. Ümberehitusprojekti uued vaated. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.



9. Vaade olemasolevale majale. Autori foto.

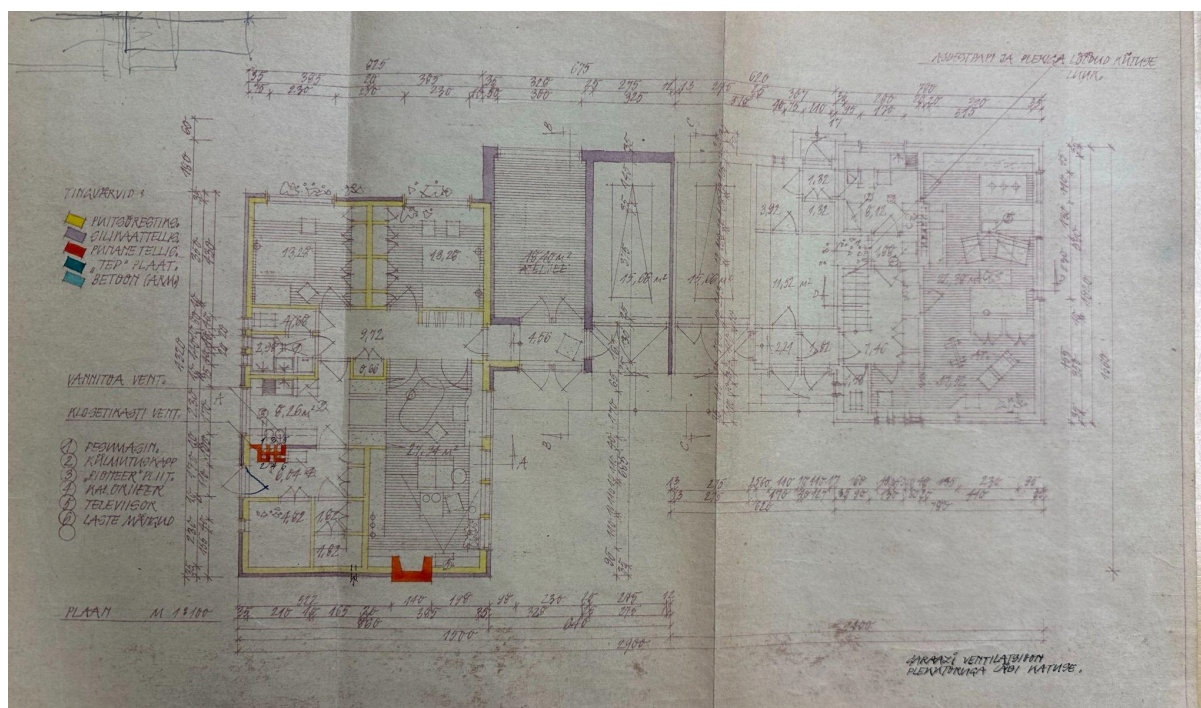


#### 4. E. Bornhöhe tee 32: skulptor Lembit Tulli ja graafik Vive Tulli

Tollide maja oli paarismajana seotud naaberkrundi Bornhöhe tee 30 elamuga. Välisviimistluselt oli maja sarnane ka Kallase ja Oivi Vare majadega. Tollide maja sai aga loa ateljee ehitada juba varem. 1965. aastal V. Herkeli poolt tehtud ekspertiisis on mainitud, et hoonesse on projekteeritud ateljee, milline on lubatud vastavalt ENSV Ministrite Nõukogu Büroo otsusele. Herkel märgib ka, et hoone lahendus on kaasaegne ja meeldiv.<sup>10</sup>

M. Pordi poolt teostatud ekspertiisis on viidatud ateljeele ning soovitusena on välja toodud, et sissepääsu juures oleks õigem kahe eraldiseisva ukse vaheline post ära jätta, et võimaldada ateljeest suuremate esemete väljatõstmist. Lisaks on soovitus kaaluda esiku ja elutoa vaheliste kolmepoolsete klaasitavate uste asendamist seintesse lükatavate kahepoolsete klaasitud ustega. Siis ei segaks need avatud olekus kööki eraldavate uste avamist ning ei häiriks üldist suurejoonelist sisekujundust.<sup>11</sup> Selliste oluliste arhitektuursete otsuste lugemine linnaarhitekti poolt on tänases mõttes üsna erakordne.

Tollide lähedane sõber oli Vello Asi, kes tegi ka antud majale sisearhitektuurse projekti. Hetkel elab majas Tollide tütar teatrikunstnik Tuulikki Tulli. Majal on vahetatud katus ning osad avatäited, kuid suures osas säilinud oma algses olekus ning sellest õhkub loominguilist keskkonda.

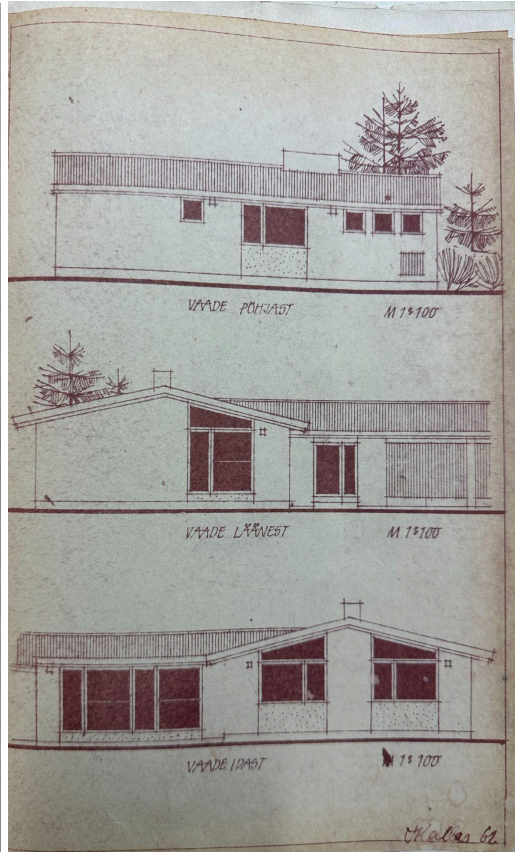
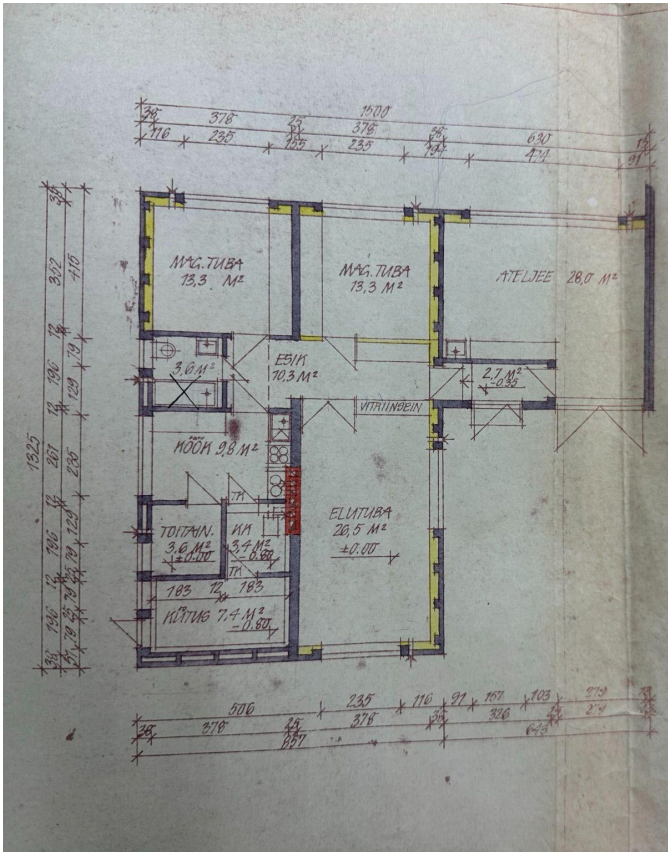


12. Esialgne 1958. aasta ehitusprojekti plaanilahendus. Vaade vt illustratsioon

<sup>10</sup> V. Herkel, ekspertiis, 15.09.1965., E. Bornhöhe tee 32 ehitusprojekt, Tallinna Linnaplaneerimise Amet

<sup>11</sup> M. Port, ekspertiis, 23.06.1958., E. Bornhöhe tee 32 ehitusprojekt, Tallinna Linnaplaneerimise Amet





10. 1962. aasta projektilahendus. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.



11. Vaade olemasolevale hoonetele. Autori foto.

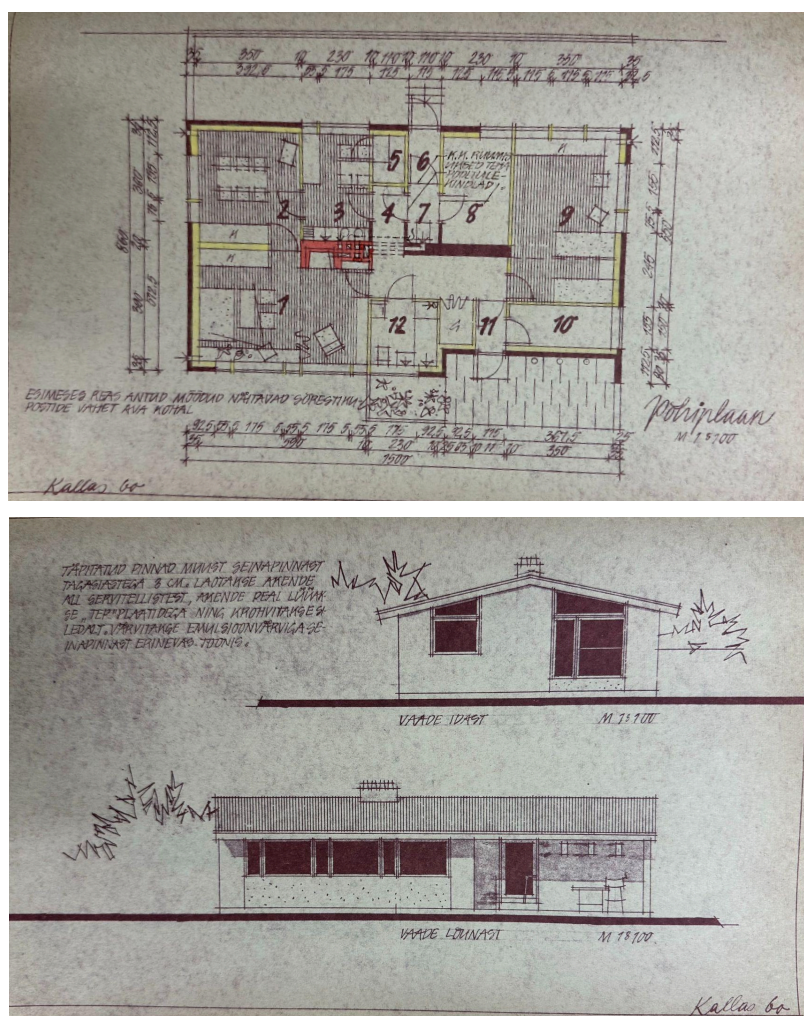


## 5. E. Bornhöhe tee 34: skulptor Matti Varik ja nahakunstnik Urve Varik

Bornhöhe tee 34 krundi ja hoone tekkelugu on kõige kirjum. Krundi esimene omanik oli arhitekt Paul Madalik (kelle lesk on akustik Linda Madalik). Kuid nagu Keerendi krundi puhulgi, siis ka siin oli mitmeid omanikke. Madaliku asemel tuli järgmisena Jaak Palmse, kes oli hariduselt nahakunstnik, kuid töötas peamiselt filmikunstnikuna.

Aga Palmse tahtis kindlasti ehitada kahekorruselist hoonet, kuid antud krundile oli projekteerimistingimustega lubatud ehitada ainult ühekorruseline hoone. Seejärel eraldati krunt spordipedagoog Vello Varikule, kes omakorda vormistas krundi hiljem oma vennale skulptor Matti Varikule.

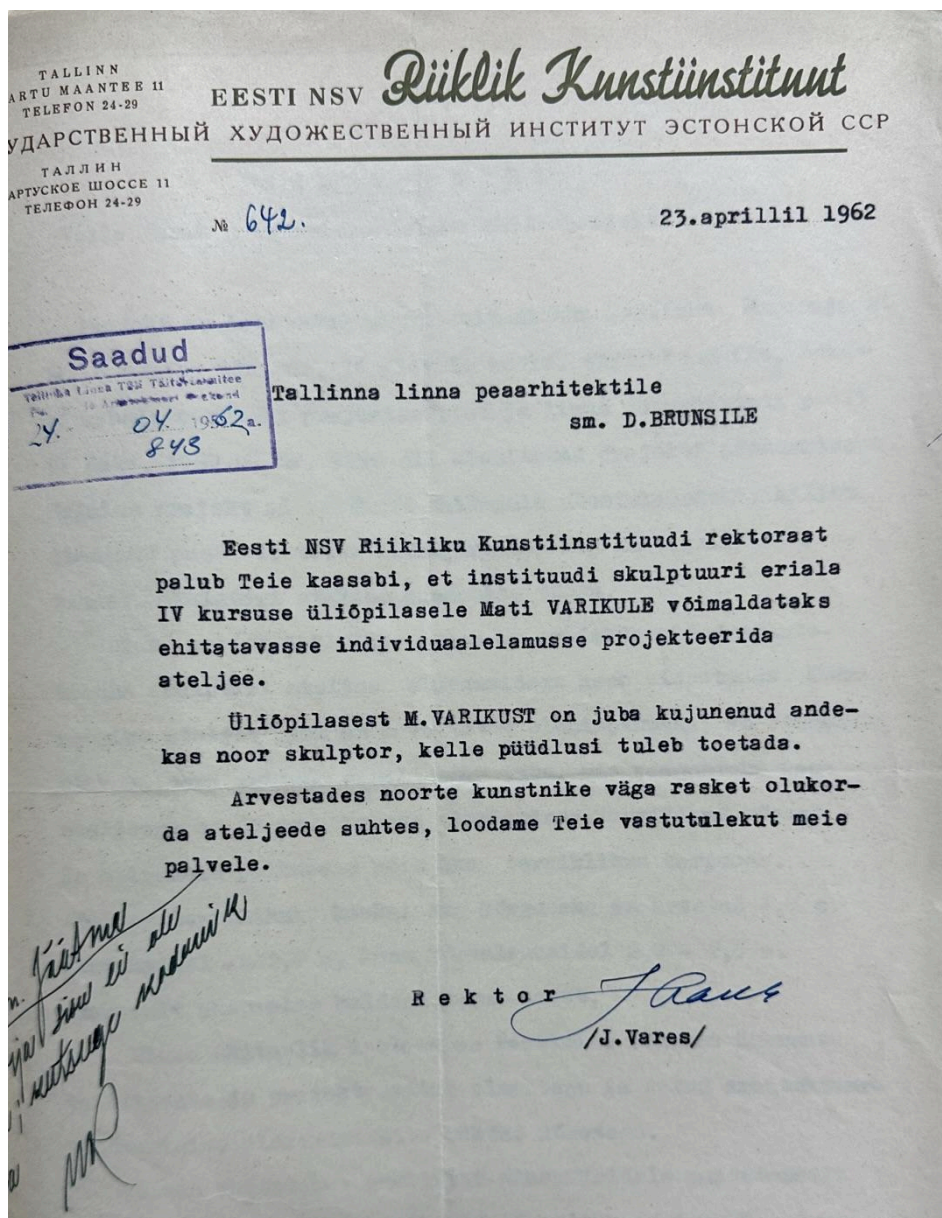
Matti Variku esimese maja projekti tegi Toivo Kallas. Hoone oli täpselt Kallase elamu kõrval ning oma olemuselt sarnane Kallase enda majale - väike tagasihoidlik kahe magamistoaga hoone.



15. Toivo Kallase 1960. Aasta projekt. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.



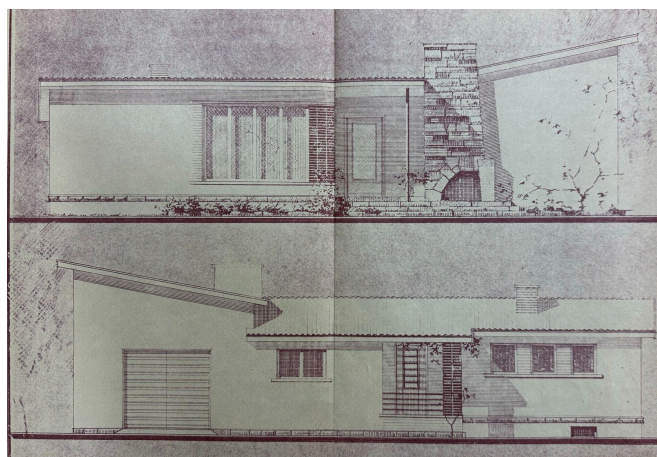
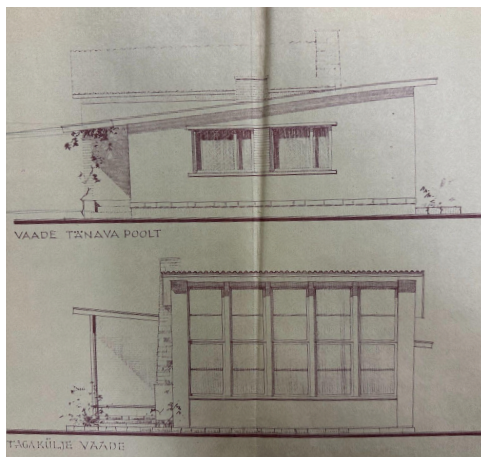
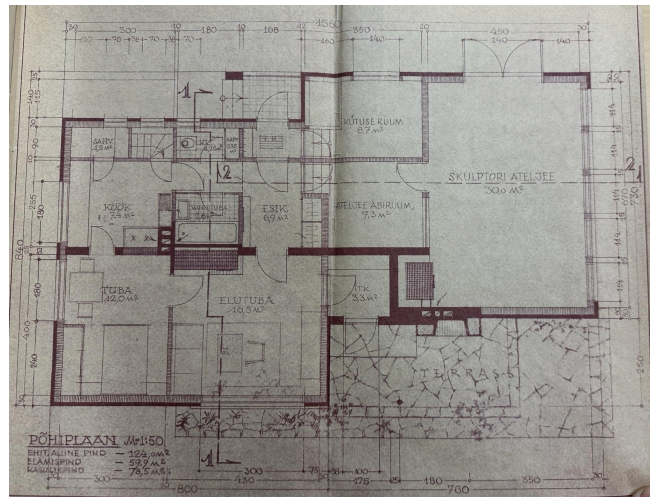
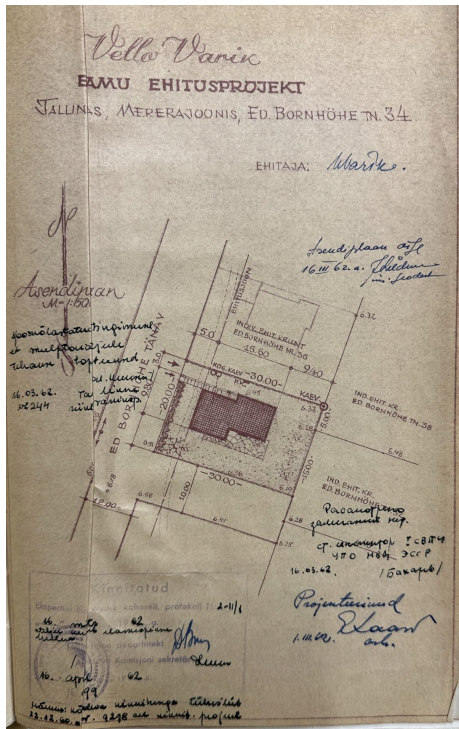
Kuid Kallase kavandatud maja jäi Varikule kitsaks. Soov oli ehitada suurem ning ruumikama ateljeega hoone. Uue ühekorruselise maja projekti tegi E. Laas. Selleks, et Varik saaks suurema ja kõrgema ateljeepinnaga hoone, kirjutas kunstiinstituudi rektor Jaan Vares 1962. aastal Tallinna linna peaarhitektile Dmitri Brunsile: "... rektoraat palub teie kaasabi, et instituudi skulptuuri eriala IV kursuse üliõpilasele Mati Varikule võimaldataks ehitatavasse individuaalelamusse projekteerida ateljee. Üliõpilasest M. Varikust on juba kujunenud andekas noor skulptor, kelle püüdlusi tuleb toetada. Arvestades noorte kunstnike väga rasket olukorda ateljeede suhtes, loodame Teie vastutulekut meie palvele."<sup>12</sup>



12. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.

<sup>12</sup> J. Vares, Avaldus Tallinna linna peaarhitektile sm. D. Brunsile, 23.04.1962., E. Bornhöhe tee 34 ehitusprojekt, Tallinna Linnplaneerimise Amet

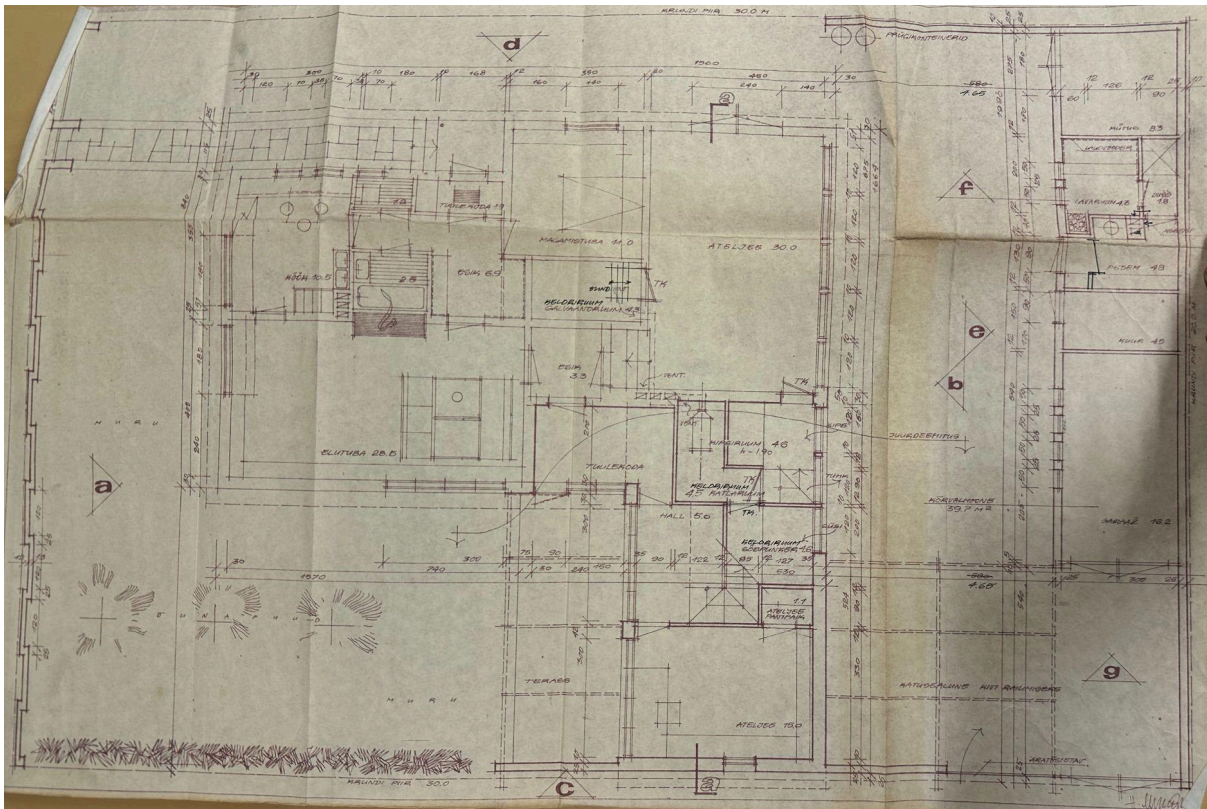
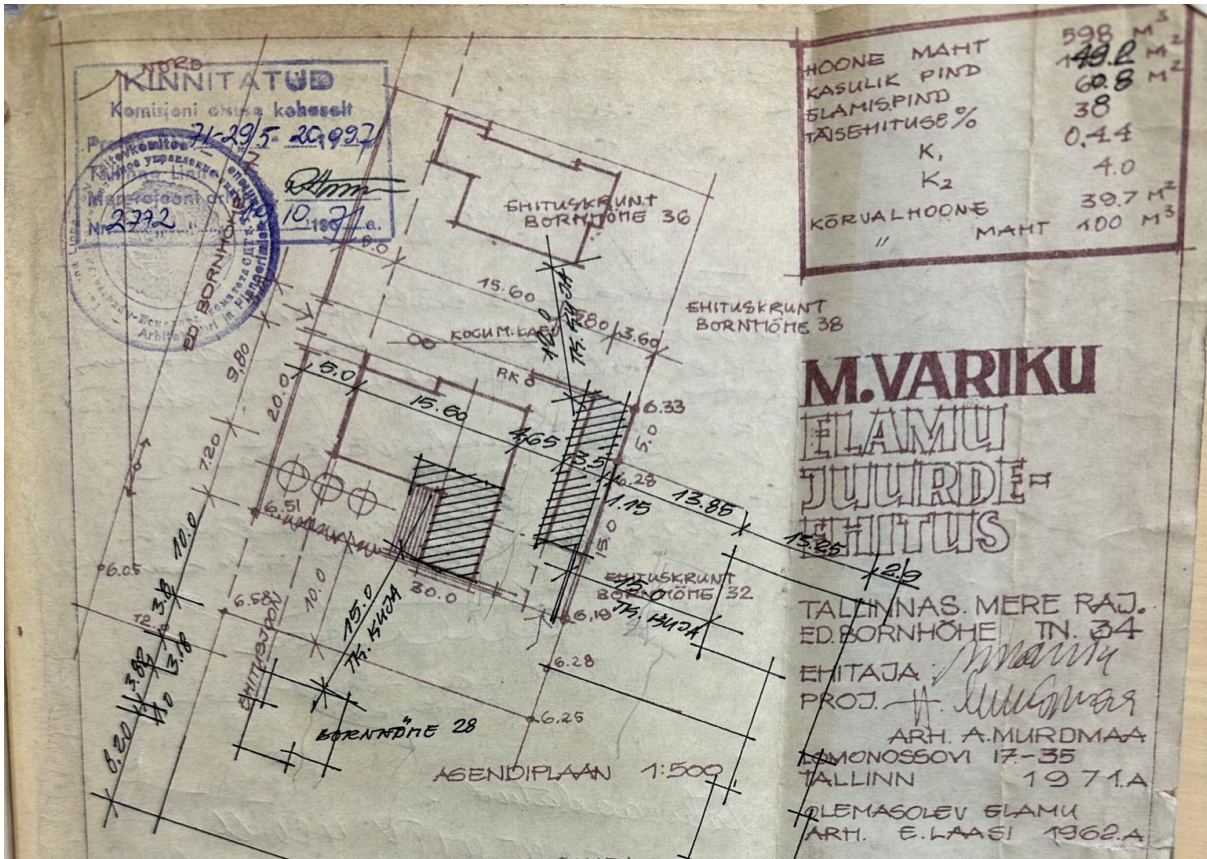
Laasi kirjeldab seletuskirjas, et elamu olulise osana on projekteeritud nõuetekohane skulptuuriateljee, mis on eluruumidega heas sidususes. Ateljee tarvilikuks keskmiseks kõrguseks on arvestatud 4.0m. Eluruumide kõrgus on 2.7m, kuna kõrvalruumidel 2.2-2.5m, olenevalt ühepoolse kaldega katus-laest. Kokku oli hoone ehitusealune pind planeeritud 124m<sup>2</sup>, kus elamispinda oli 59.9m<sup>2</sup> ja kasulikku pinda 78.5 m<sup>2</sup>.



13. E. Laasi ühekorruselise maja projekt. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.

Samal ajal tegi Matti Varik koostööd Allan Murdmaaga. Kavandamisel oli just Maarjamäe memoriaal ning Varikul jäi oma maja kitsaks. Murdmaa kavandas majale suuremahulise juurdeehituse ja abihoone.





14. Allan Murdmaa 1971. aasta ümberehitusprojekt. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.

Ümberehitusprojektile tehtud ekspertiis ei kiitnud aga projekti heaks. Arhitekt K. Nurk kirjeldab, et projekteeritud hoonete plaaniline lahendus ja arhitektuurne väliskujundus on



head, kuid sobimatud antud krundile, sest ignoreeritud on naaberelamuid. Joonistel puudub ehitaja nimi, elamu elamispind ja kasulik pind ületavad suurelt lubatud norme, krundi täisehitusprotsent on lubatud 20% asemel 38.7%. Ka arhitektuurselt mõjub halvasti elamu kahekorruseline juurdeehitus krundi piiril.

Kuid sellegipoolest said load hangitud ja hoone ehitatud. Hoone mõjub naaberhooneid arvestades tunduvalt erinevalt, kuid sellegipoolest oma katusekallete poolest ansamblisse sobitavana. Positiivne on, et hoones tegutseb siiani kavandatud kunstiku ateljee. Majas elavad Martti Variku tütrede keraamik Kattri Taklaja ja tekstiilikunstnik Kerttu Varik.



15. Vasakul eestvaade E. Laasi ühekorruselisele majamahule, paremal A. Murdmaa kavandatud juurdeehitusele. Autori foto.



## **6. E. Bornhöhe tee 36: arhitekt Toivo Kallas ja arhitekt Helgi Kallas**

Toivo Kallase enda kodu asub Bornhöhe tee vahetus läheduses hästivaadeldavas asukohas Kallas on kirjeldanud, et valis antud koha kohe alguses, endale omase tagasihoidlikkuse järgi.<sup>13</sup>

Kallase maja ehitusalune pind oli kokku 142.8 m<sup>2</sup>, millest elamispind 52.6m<sup>2</sup>. Tegu oli väga väikese kahe magamistoaga elamuga, kuhu mahtusid ära nii Toivo kui abikaasa Helgi ja nende kolm last. Maja ehitasid Kallas ja tema isa kahepeale. Ka kogu kodune mööbel oli Kallase enda tehtud või tellitud puidutöökoja meistrimeestelt. Tol ajal oli Kunstiteadusteaduste instituutis väga hea puidutöökoja ja palju asju sai seal ära teha.

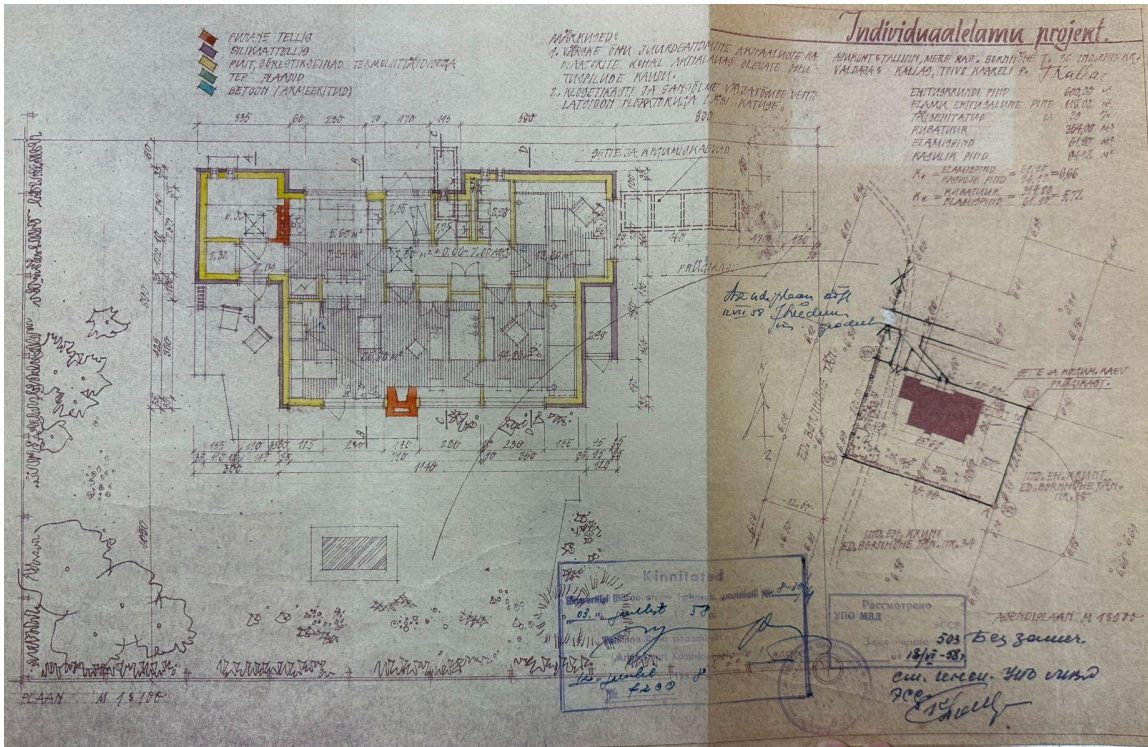
Toivo Kallase projektide vormistus oli eraldi tase, need on lausa kunstiteosed omaette. Esimese ehitusprojekti läbivaatajaks oli 26. juunil 1958. aastal arhitekt M. Port, kes on eraldi välja toonud, et esiletoomist väärrib projekti maitsekas esitlusviis<sup>14</sup>.

Kaks aastat hiljem on Kallas esitanud aga ümberehitusprojekti, millega soovib hoonet laiendada garaaži võrra. Siinkohal on huvitav jälgida projektide esitlusviisi muutust. Kallase elamu koos juurdeehitusega valmis 1970. aastaks.

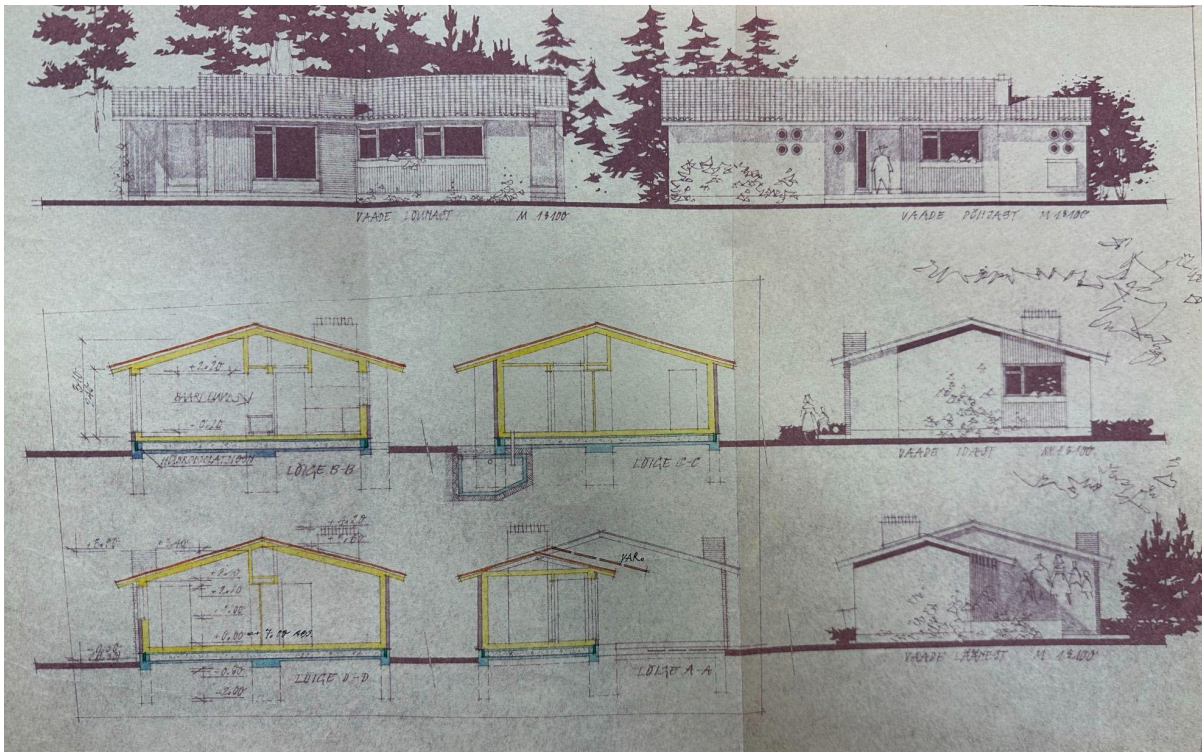
---

<sup>13</sup> T. Kallas, intervjuu. Küsitles autor, 13.01.2019

<sup>14</sup> M. Port, Hoone ehitusprojekti ekspertiis, 26.06.1958., E. Bornhöhe tee 36 ehitusprojekt, Tallinna Linnaplaneerimise Amet, lk 1



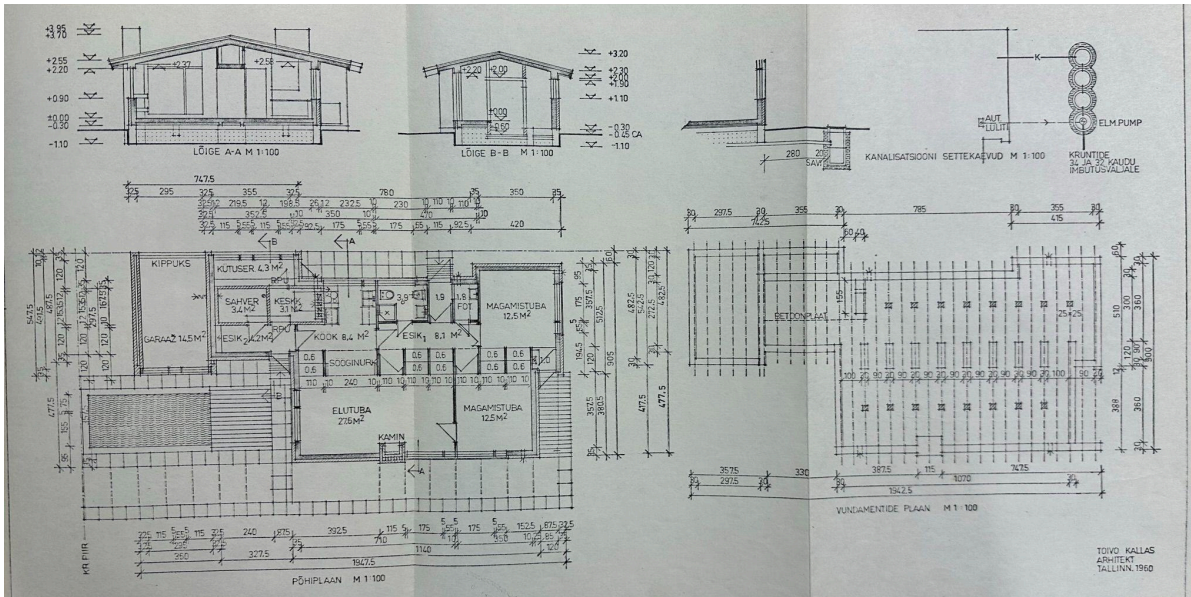
20. Toivo Kallase oma kodu E. Bornhöhe tee 36 ehitusprojekt, 15.05.1958<sup>15</sup>



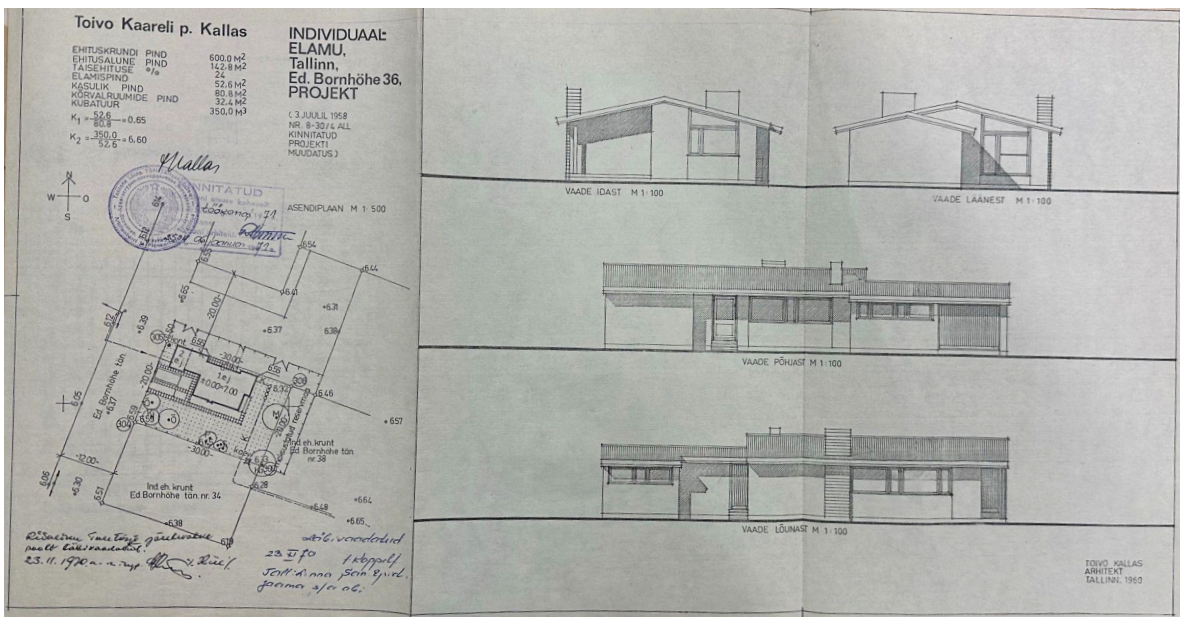
16. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.

<sup>15</sup> T. Kallas, Hoone ehitusprojekt, 15.05.1958., E. Bornhöhe tee 36 ehitusprojekt, Tallinna Linnplaneerimise Amet





17. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.



18. Juurdeehitusprojekt<sup>16</sup>

<sup>16</sup> T. Kallas, Hoone juurdeehitusprojekt, 1960., E. Bornhöhe tee 36 ehitusprojekt, Tallinna Linnplaneerimise Amet





19. 25. Vaade tupiktänavalt. Autori foto.



26. Vaade tupiktänavalt. Autori foto.

## **7. E. Bornhöhe tee 40: arhitekt Uno Sisa ja keraamik Laine Sisa**

Bornhöhe tee 40 tupiktänava lõpus asub kogu planeeringu ühe autori arhitekt Uno Sisa enda kodu. Uno Sisa oli Toivo Kallasest aasta jagu vanem, kuid lävis samas sõpruskonnas. Sisa projekteeris oma maja ise. Maja erineb Kallase loomingust, kuid kasutab sarnaseid arhitektuurseid võtteid nagu Kallase madalad ühekorruselised katuslaega majad.

Projekteeritud on kõrgete lagedega ebatavalise põhiplaaniga ühekorruseline hoone. Hoone silmapaistvaimaks osaks on tänavaäärne paekivist sein, mille taga on varjul magamistoad. Hoone projektis on joonistatud paekivi seina ka aknad, kuid päris elus neid nii tehtud ei ole. Paekivi sein mõjub ühe tummise efektse seinana. Hoone ehitisealune pind on 123.0 m<sup>2</sup>, millest elamispiind on 69.0 m<sup>2</sup>.

Hoone esialgsele projektile on teostatud arhitekt U. Riga poolt ekspertiis, milles on välja toodud: “Konstruktiivse lahenduse iseärasuseks on katuslae ettenägemine, mida ENSV-s individuaalelamute ehituspraktikas on senini väga harva kasutatud. Tuleb märkida, et katuslae teostamine nõuab katusekatte tööde eriti kvaliteetset läbiviimist. Üldiselt omab projekt huvitavat plaanilist lahendust ja arhitektuurst väliskujundust.”<sup>17</sup>

U. Riga toob välja ka hoone siseruumide kõrguse ebasobivuse: “Katuslae tõttu on ruumide keskmine kõrgus 2,70m., madalamas osas langeb kõrgus 2,50-m-ni, milline pole kooskõlas sanitaarnõuetega.”<sup>18</sup> Kuid viimast märkust ekspertiisi büroo juhataja A. Nuut oma otsuses korrigeerida ei palu.

Uno Sisa ja Laine Sisa läksid lahku ning Uno läks edasi kolhoosiarhitektiks ning suri üsna noorelt. Maja jäi naisele Laine Sisale, kes omakorda pärandas selle oma uue elukaaslase tütrele.

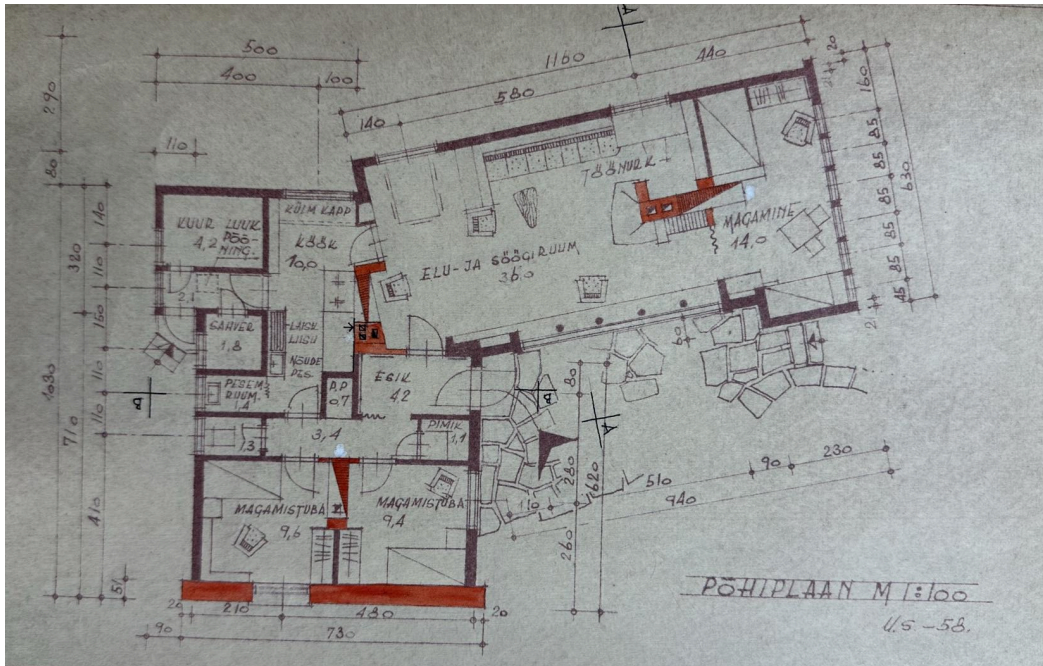
Maja ümbruses on tänaseni säilinud palju Laine Sisa keraamikat ja skulptuure. Maja arhitektuurne välimus on püsinud üsna muutumatu. Vahetatud on ainult katusekate ja tõstetud mõne kraadi võrra katusekallet. Kogu maja ümbrus on jätkuvalt metsik ja sellest õhkub kunstilembust.

---

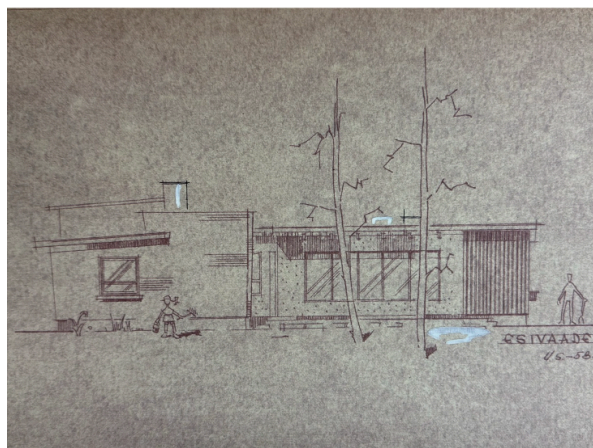
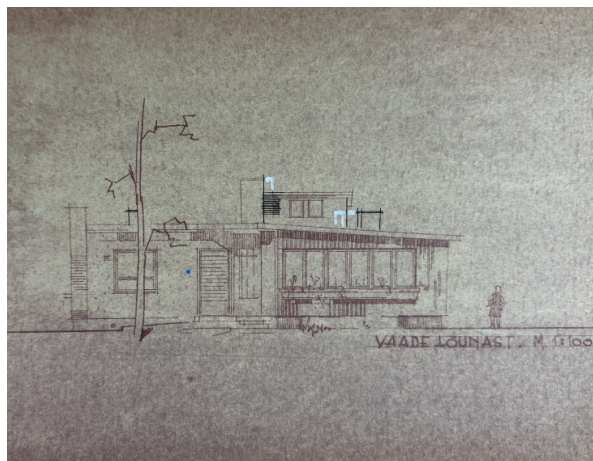
<sup>17</sup> U. Riga, A. Nuut, Hoone ehitusprojekti ekspertiis, E. Bornhöhe tee 40 ehitusprojekt, Tallinna Linnaplaneerimise Amet, lk 1.

<sup>18</sup> U. Riga, A. Nuut, Hoone ehitusprojekti ekspertiis, E. Bornhöhe tee 40 ehitusprojekt, Tallinna Linnaplaneerimise Amet, lk 2.





27. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.



28. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.





29. Vaade tupiktänavalt. Autori foto.

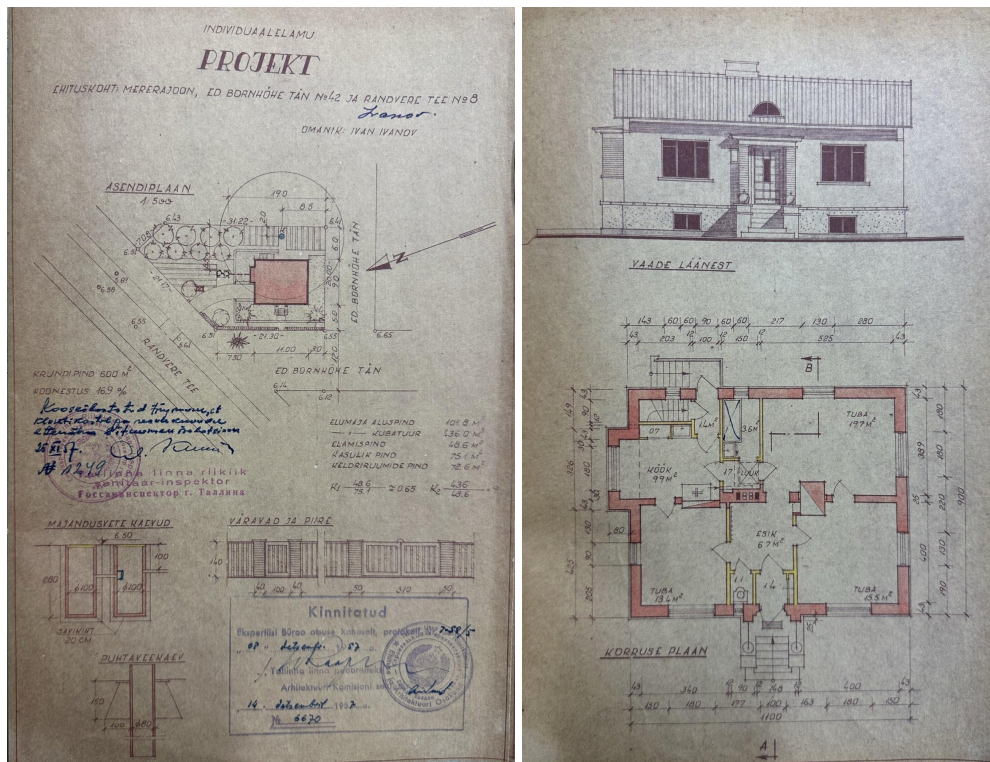


## 8. E. Bornhöhe tee 42: autojuht Ivan Ivanov

Ivan Ivanovi maja on täiesti teisest ooperist. Ivanov ei olnud ka ei kunstnik ega arhitekt, vaid laskurkorpuse autojuht. Küll aga oli ta kuidagipidi seotud Tallinna peaarhitekti Otto Keppega, tänu kellele lisati tema krundisaamise soov ka eksperimentaalrajooni planeeringusse. Ühtepidi võibolla tänu temale ning sellele, et Kallas talle siia krundi tekitas, kogu rajoon üldse sündiski. Nagu Kallas ütles, Keppe sai narvalasest ja tema krundisoovist lahti.

Algselt pidid kõik eksperimentaal-elamukompleksi krundid tulema E. Bornhöhe teega risti, kuid Ivanovi krundi ära mahutamiseга tekkisid tupiktänavad. Ivanovi maja ehitusalune pind oli kavandatud 101.8 m<sup>2</sup>, millest elamispind 48.6 m<sup>2</sup>. Algselt oli maja kanadatud lamedama katuse kaldega, seletuskirjas on viidatud lausa lamedale katusele. Tegelikult on maja ehitatud teistsuguse põhiplaani ja fassaadijaotusega kui arhiiviprojektis. Hoonel on ka kõrge sokliga kelder ning pooleteist maapealset korrust. Lisaks on hoone viilkatus palju kõrgem ning ei sobitu ümbruskonna madalate ühekorruselist katusekaldega majadega.

Seega ei soovi selle maja arhitektuurile liigselt keskenduda. Hoone erineb täielikult ansamblist.



30. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.



31. Vaade tupiktänavalt. Autori foto.

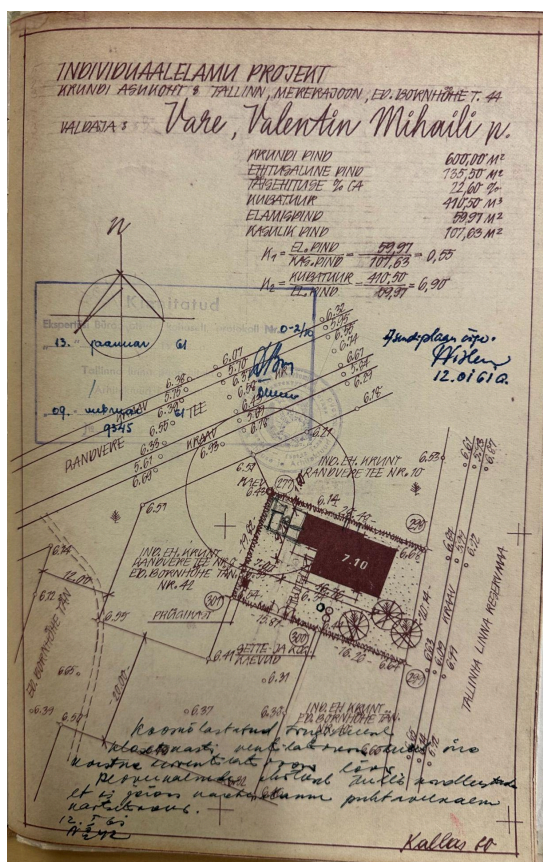


## 9. E. Bornhöhe tee 44:

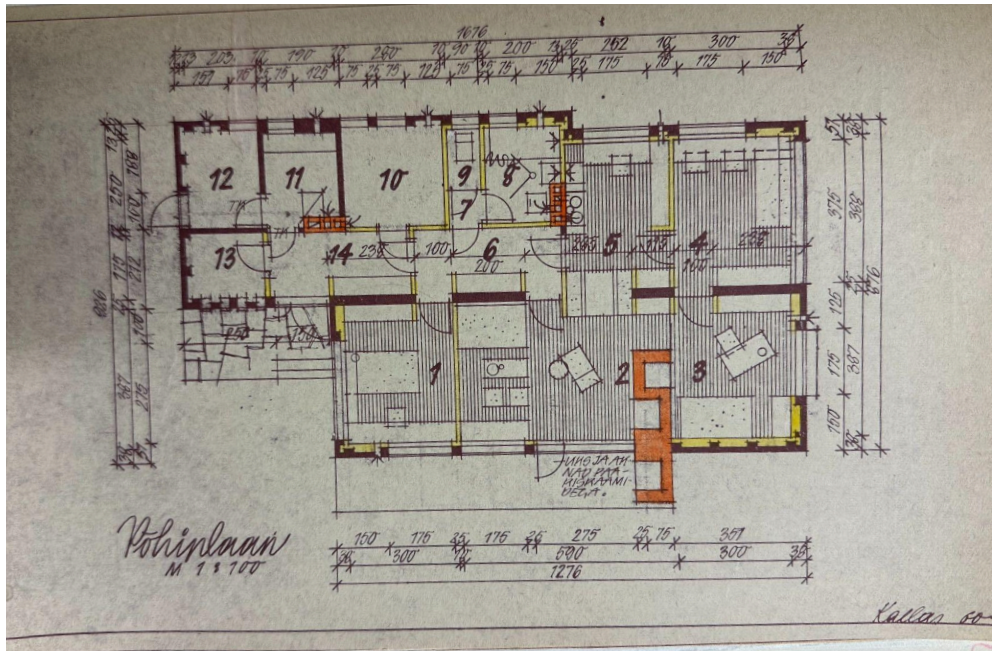
### tekstiili- ja moekunstnik Oivi Vare ja graafik Valentin Vare

Kvartali kõige põhjapoolsemas servas asus graafik Valentin Vare ja tekstiili- ja moekunstniku Oivi Vare krunt. Esimene ehitusprojekt valmis 1958. Aastal Toivo Kallase käe all ja hoone oli oma olemuselt sarnane Kallase enda majaga. Maja oli küll plaanilahenduselt veidi suurem ning suurejoonelisem. Sellel oli esinduslikum sissepääs ning erilised detailid nt pækivist sokkel, pækivist välikamin, betoonist aknalauad. Projekt läbis paar muudatusringi ning 1960. aastal valmis projekt, kus oli muudetud veidi plaanilahendust. Hilisemal ajal lisati hoonele veel küttematerjali hoidla ja kuur. Nagu ka teiste majade puhul, siis sellegi puhul olid ehitajad oma perest. Aga Kallas teadis rääkida, et üheks ehitajaks olevat olnud ka üks Kunstiinstituudi aktimodell.

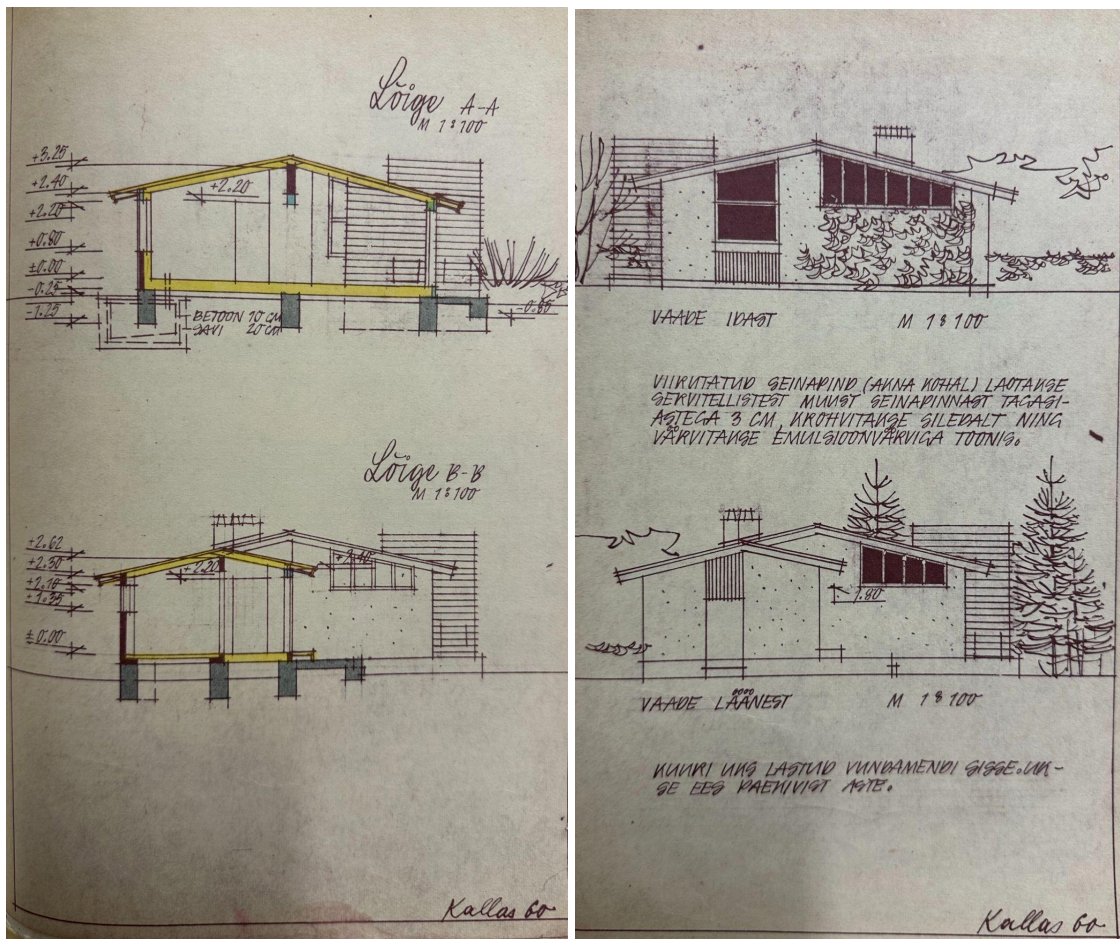
Antud hoone kuulub hetkel minu perele ning maja on halvas seisukorras ning lagunened. Alates 1997. aastast, kui minu vanatädi Oivi Vare suri, on maja seisnud tühjalt ning vaikselt lagunened. Praegu on lahtine, mida hoonega edasi teha - mis on majanduslikult mõttekas, aga samas ka kultuurilooliselt oluline. Antud töö lõpus esinevates lisades on välja toodud hoone rekonstrueerimise seisukohalt oluline teave projektijärgsete konstruktsioonide kohta, lisaks on olemas mõned ajaloolised fotod ning pildid olulistest säilitamisvääriivatest detailidest.



32. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.

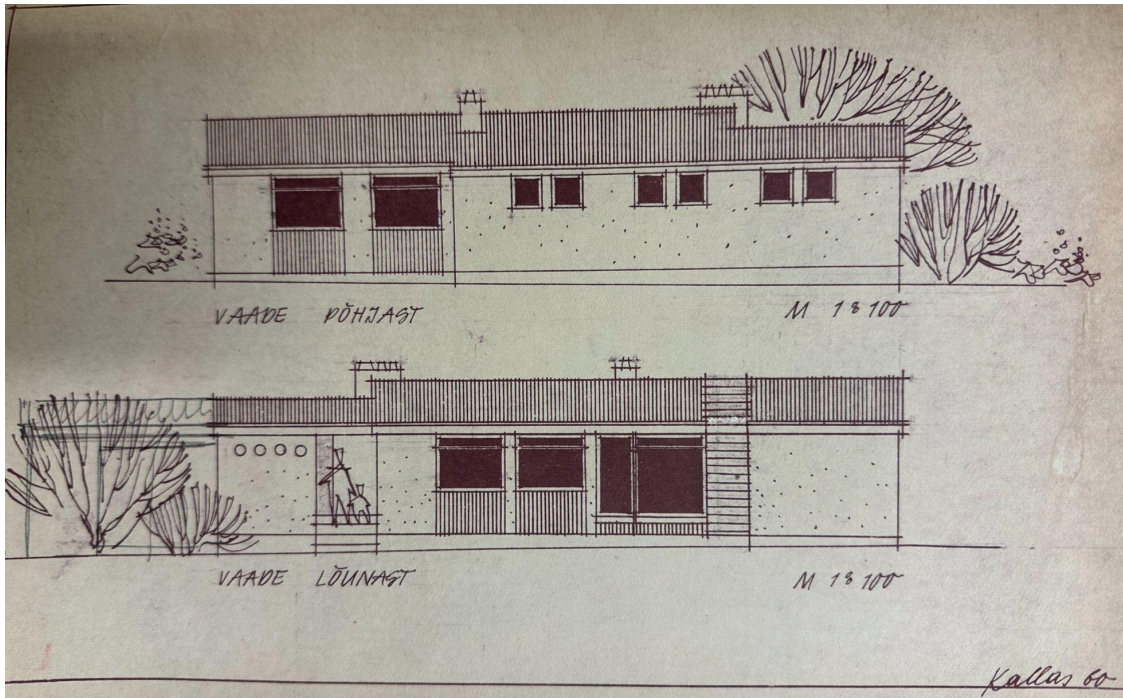


33. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.



34. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.





35. Tallinna Linnplaneerimise amet. Autori foto.



36. Vaade hoonetele. Autori foto.

## **10. E. bornhöhe tee 44 hoone materjalikasutuse ja tehnilise seisukorra kirjeldus**

### **10.1 Projektijärgne ehituslahendus**

Järgnev on väljavõte E. Bornhöhe tee 44 15.12.1960. aasta individuaalelamu projekti seletuskirjast.<sup>19</sup> Piltide ja suulise info põhjal on antud hoone nii ehitatud.

#### I Krundi asukoht ja iseloomustus.

Ehituskrunt külje mõõtudega 32.07, 19.82, 28.48, ja 20.14 ning pinnaga 600 m<sup>2</sup> asub Tallinnas Mererajoonis Ed. Bornhöhe t. 44. Krunt on tasane, keskmine kõrgusmärk on +6.50m ABS. Krundil kasvab 4 suurt mändi, milledest 1 kuulub mahavõtmisele. Pinnavee seis kõrge. Pinnas - mereliiv, kaetud õhukese huumusekihiga. Pinnase kandevõime väike.

#### II Asendiplaaniline lahendus.

Elamu asendi valikul on lähtunud arhitektuur-planeerimise ülesandest, mille kohaselt on elamu paigutatud 7.0m kaugusele lääne- ja 1.5m kaugusele põhjapoolsest piirist. Krundi edelaosas on ette nähtud rajada iluaed, loodeosas majandusõu juurdepääsuteedega. Juurviljaaeda krundile ei rajata. Elamusse pääseb krundi loodenurgast, murusse vabalt asetatud paeplaatidest jalgteed mööda. Elamu lõunaküljel paikneb terrass, kuhu pääseb elutoa uks-aknast. Krunt piiratakse 1.2m kõrguse puitpiirde ja põõsashekiga. Krundi kraavipoolsesse (idakülge) laotakse paeplaatidest kuiv tugimüür.

#### III Elamu arhitektuurne lahendus.

Elamu on projekteeritud ühekorruselisena, sisaldades ühe eraldi sissepääsuga magamistoa (or. lõunasse), elutoa (or. lõunasse), magamistoa (or. itta), ateljee, köögi ja abiruumid (or. põhja). Pääs tubadesse, kööki, sansõlme, pesukuivatusruumi soojast, majandus-abiruumidesse külmast esikust. Elamul asendab tuulekoda pikliku kujuga külm esik. Juurviljahoidlasse võib soovi korral teha põrandaaluse süvendi. Fassaadise käsitus on lihtne. Akende kohal seinapind tagasiastes. Puhta põranda reaalne kõrgus +/- 0.00 vastab absoluutkõrgusele 7.10.

#### IV Elamu konstruktiivne lahendus.

Alusmüürid laotakse paekivist, projektis antud paksuste ja rajamissügavustega, kasutades segasegu 1:2:12. Vundamendi ja seinte vaheline hüdroisolatsioon 2 kihti ruberoidi bituumenmastiksil.

Välisseinad tehakse "Harju" süsteemis kärgtellistest kergseintena, kasutades kivi ja sisemise laudvooderdise vahel tädisena termoliiti. Postide samm 1.0m. Laudvooder lüüakse 5x10cm puitpostidele. Külmade abiruumide osas (kütus) laudvooderdist ei panda. Kamina korsten laotakse klombitud paest erijooniste järgi.

---

<sup>19</sup> E. Bornhöhe tee 44 ehitusprojekt, Tallinna Linnaplaneerimise Amet



Sisemine kandesein laotakse 25cm paksuse silikaattelistest massiivseinana. Korstnad (samuti kaminakorstna lõõriosa) laotakse punastest tellistest, kusjuures lõõride sisepinnad tasandatakse müürimördiga. Keskküttekorstnal soojuskatki 51cm. Kortnapeas (v.a kaminakorsten) laotakse silikaattelistest puhtalt vuugituna.

Vaheseinad eitatakse laudseintena, paksusega 10 cm.

Katus, vahelaed. Elamul on soe katuslagi talasarikatel 10x20cm. Talade samm 1.0m. Sarikatel naelutatakse laudroovitus, millele kleebitakse bituumenkastiksil 2-3 kihti ruberoidi. Nimetatud aluskatusele löödud kontra- ja roovlattidele võib naelutada eterniitkatte. Katuse kalle on 12\*. Katuse soojustäiteks mineraalvatt.

Põrandad taladel 10x20cm (samm 1.0m). Eluruumides, esikus, köögis ja ateljees okaspuulaudadest aluspõrand, mis laetakse linoleumiga. Vannitoas ja WC-s on põrand metlahhplaatidest. Keskkütte ja kütteruumis ning juurviljahoidlas betoonpõrand.

Majandusreovete kaevud ja prügikast valatakse Ø 6mm traadist võrguga armeeritud betoonist, ümbritsetakse 20cm paksuse savikihiga, kaetakse seest bituumenvõõbaga ja varustatakse tihedalt sulgivate puidust kaantega.

#### V Ruumide siseviimistlus.

Elamu kõigi ruumide seinad ja laed krohvitakse segamördiga. Juurviljahoidla, kütuseoidla, keskkütteruumi ja pesukuivatusruumi seinad ja laed valgendatakse lubjapiimaga. Ülejäänud abiruumide, köögi ja elutubade laed pahteldatakse kipsiga ja valgendatakse kriidiga, seinad kaetakse peale pahteldamist õlivärviga toonis jatupitakse. Uksed ja aknad valmistatakse kuivast okaspuidust. Siseukse pahteldatakse ning värvitakse mati valge õlivärviga (välja arvatud keskkütteruumi 2 ust, mis valmistatakse pooltulekindlaina - s.o. Lüükase üle asbestpapi ja plekiga.). Välisustele lüüakse teras- või alumiiniumplekist jalaliist.

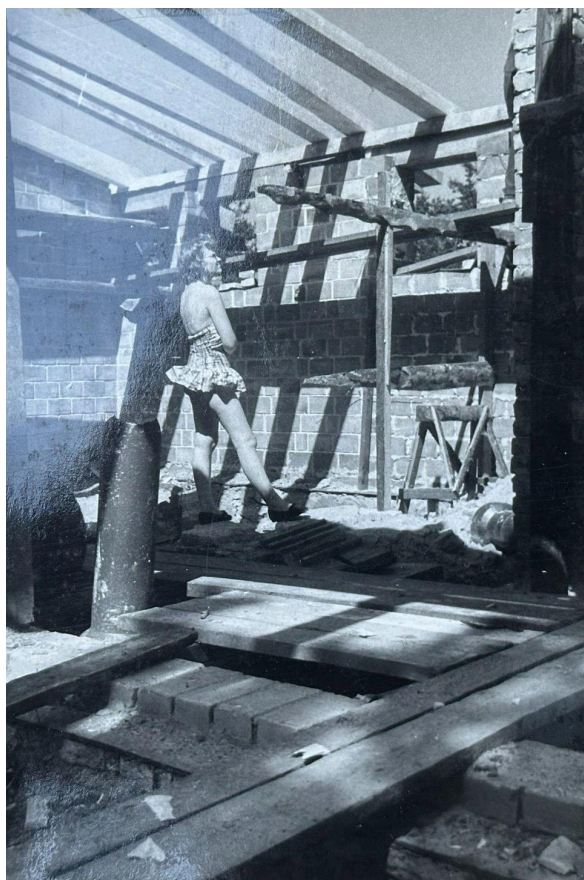
#### VI Hoone välisviimistlus.

Sokkel ja kaminakorsten laotakse jämedalt klombitud paest. Seinapinnad krohvitakse tagasiasteteta osades pritskrohviga, tagasiastega osades siledalt. Räästaalune lüüakse üle hõõveldatud poolpunnitud laudadega.

## 10.1 E. Bornhöhe tee 44 ajaloolised fotod ehitusest



37. Ehitusaegne pilt seinakonstruktsioonidest



38. Sisevaade pesukuivatusruumile



### 10.3 Hoone tarindite tehnilise seisukord

Hoone tehniline seisukord on halb ja lagunud. Maja on seisnud tühjana pea 30 aastat sellest ajast peale kui viimane omanik Oivi Vare suri. Põhiliseks lagunemise põhjusteks on ilma küttega olek ning katuse läbilaskmine.

#### Katus

Hoone on kaetud täies ulatuses katuslaega. Projektijärgne eterniitkatus on ca 30 aastat tagasi vahetatud kivikatuse vastu. Kuid 90. aastate ehitusmaterjalide valik ei ole olnud õige. Katusekalle 12 kraadi on kivikatuse puhul üsna miinimum. Maja ise asub mändide all ning katusele koguneb madala kalde tõttu männi ja kuuseokkaid. Peale maja tühjaks jäämist ei ole katust piisavalt puhastatud ning katus on läbilasknud. Ka katuse aluskatte valik on olnud vale, see on pidevast vee läbilaskmisest saanud kahjustada.

#### Katusekonstruktsioonid

Algset katust on katusekatte vahetamise ja soojustuse lisamisega paksemaks ehitatud. Katusepakuse suurenemine on mõjutanud algset välisilmet. Katuse läbilaskmise tõttu on mitmes kohas katuslagi kahjustada saanud ning sisemised laeplaadid, vana ja uus soojustus seetõttu alla kukkunud. Konstruktsioonid on veel terved ja kannavad katust. Männiokkaid on paari aasta tagant eemaldatud, et takistada katuse edasist lagunemist.

#### Seinad

Kõik seinad on ehitatud projektijärgselt kärgtellisest ja puitprussidest. Olemasolevad seinad on erinevas seisus. Valdavas osas on seinakonstruktsioonid hästi säilinud, kuid korstna läbiviikude juures ja ühe magamistoala lae ja seinaga kokkupuute punktis, kus katus on läbi lasknud, on ka seinakonstruktsioonide puid osad kannatada saanud. Kannatuse suurus on ca 1m korstna ümber.

#### Välisviimistlus

Projektijärgne pritskrohv on üllatavalt hästi säilinud. Kärgtellise muster on küll aja jooksul nähtavale tulnud, kuid krohv seisab jätkuvalt tugevalt kivi küljes. Ainult mõnes kohas, kus on olnud katuse vihmaveesüsteemide puudumine, on krohv ära tulnud. Aknaalused puitlaudise osad on alt servast pehkinud. Sisepääsu puitlaudis ka alusmises vöös pehkinud.

#### Siseviimistlus

Siseviimistlus on kogu majal väga halvas seisus. Niiskuse tõttu on krohvitud pinnad lahti löönud ning koorunud. Laes on veekahjustuste tõttu laeplaadid allakukkunud.

#### Aknad

Kõik kahearaamilised puitaknad on terved, kuid niiskuse tõttu ei käi lahti.

### Uksed

Välisuks on pundunud ning liigub halvasti. Kõik siseuksed on tehtud ilusa vineerispooniga, kuid kahjuks on niiskuse tõttu spoon suures osas maha tulnud.

### Terrassid

Terrassid on saanud kahjustada, sest katuselt tulev vihmavesi ei ole olnud hästi juhitud ning langenud tarrassi peale. Terrassi vundamendid on terved, kuid paekivi plaatidest pealispind on ebatasane. Paekivi on mitmes kohas ka murdunud.

### Vundamendid

Hoonealused paekivist vundamendid on visuaalsel vaatlusel hästi säilinud. Aga kahjusutusi võib olla nendes terrassi kohtades, kus vihmavesi on terrassile langenud ning sealt edasi vundamendi vahele läinud,

### Küttekolded

Kortnapitisid on on katuseehituse käigus uuesti üleslaotud, välikamin on olnud ka vahepeal kasutuses, selles osas korsten toimib. Teiste küttekollete osas seiukord ei ole teada.

### Küttesüsteem

Gaasikatlal põhinev küttesüsteem läks rikki juba eelmise omaniku eluajal ning hiljem olid kasutusel küttena elektriradikad ning bullerjan-tüüpi ahi. Hoone ei ole olnud soe pea 30 aastat.



## 11. Väärtused

### 11.1 Üldised väärtused

Hoone peamine väärtus on selles, et siin on arhitekt Toivo Kallas suutnud edasi anda oma ajastu ideed ühekorruselisest katuslaega majalahendusest. Sama oluline on ka selle hoone asukoht just siin Pirital ja teiste majade naabruses. Kogu kvartal nii oma hoonete kui ka oma elanikega moodustab omaette terviku. Ja kuna enamus hoonetes elavad kunagised kunstnike ja arhitektide järeltulijad, siis nad kannavad seda sarnast vaimust veel tänasenigi edasi.



39. Vaade hoonele. Suvi 1972.

### 11.2 Välikamin

Ühe pilkupüüdva detailina on hoonel paekivist välikamin. Kamin on jätkuvalt heas seisus ja kasutatav. Paekivi on kaminasuu ümber hästi säilinud. Algselt oli paekivi laotud kuni korstna tipuni välja, kuid katuse ümberehituse ja korstnapitside ümberladumise korral on see osa eemaldatud.





40. Paekivist välikamina seisukord täna. Autori foto.



41. Talvine vaade terrassile paekivist kaminale. Vasakpoolsel fotol näha ka paekivi ladu kuni korstna tipuni.  
Foto tehtud ehitusjärgselt, aasta ei ole teada.



### 11.3 Betoonist aknalauad

Väga erilise detailina on hoonel kasutatud betoonist valatud aknalaudasid. Aknalauad on hästi säilinud, isegi kui neile ei ole peale lisatud aknaplekki.



42. Paekivist terrass ja betoonist aknalauad. Autori foto.

### 11.4 Sähvri aknad

Peasissepääsu kõrval olevad kolm ümmargust akent on väga efektsed ja nõukogude ajale omaselt tehtud kättesaadavatest materjalidest - kanalisatsioonitorudest. Aknad avanevad sähvisse ning oma ühekordse klaasiga sobivad sellesse ruumi hästi.



43. Sähvri aknad. Autori foto.

## 11.5 Interjäär

Hoone interjäär oli algselt väga maitsekas kombinatsioon saadavalolevast lahtisest mööblist, sisseehitatud kappidest ja antiikmööblist. Sisearhitekt Vello Asi on teinud Vive Tolli maja sisearhitektuuri ning Tollide jutu järgi oli Asi seotud ka selle majaga. Aga sellekohast projekti ega muud kinnitust hetkel ei ole.

Küll aga oli kogu siselahendus oma ajas väga kaasaegne ning mõjub ka täna värskelt ning isegi moodsalt. Stiilide miksimine ning materjalide ehedus tulevad hästi välja allpool olevalt 1972. aasta interjööri fotolt. Kahjuks on aga kogu siselahendus enamus osas hävinud ning kogu maja on hetkel kasustusel laopinnana, mistõttu ei ole võimalik sisemust ka hästi fotografeerida.



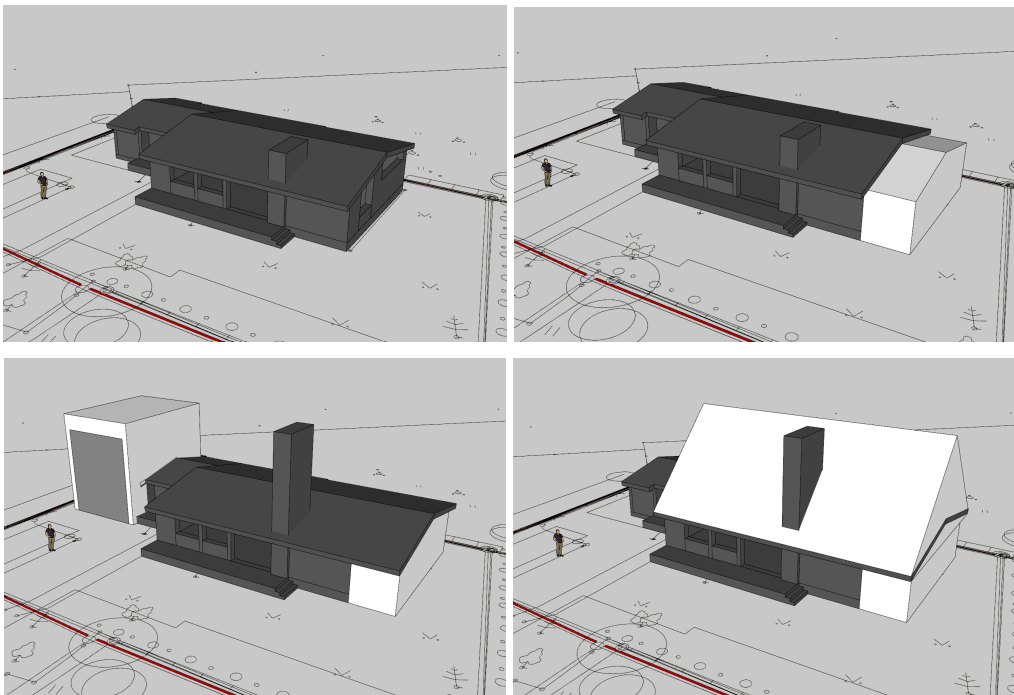
44. Elutoa interjäär. Suvi 1972



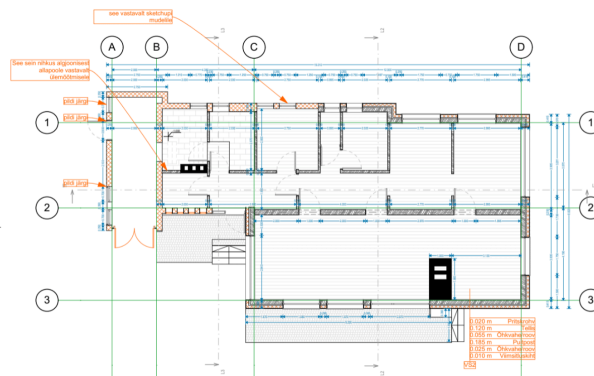
## 12. Renoveerimise stsenaariumid

Selle hoone puhul saame rääkida renoveerimisest, lammutamisest, ümberhitusest ja juurdeehitusest. Kõik võimalikud stsenaariumid on mõttes läbi käinud. Olles selle maja ja looga tutvunud, tunnen teatavat sidet ja vastutust selle säilimise pärast. Kuid samal ajal mõistan kui halvas seisus see hetkel on.

Olen koostanud olemasoleva hoone arhitektuuri projekti eelprojekti tasemel, kuid ehitushinna kalkulatsioonini ei ole jõudnud. Eskiisi tasemel olen koostanud ka mõned variandid, milliseks kujuneks hoone välimus siis, kui tahta sellele juurdeehitust teha.



45. Autori skeemid. Mustaga näha olemasolev hoone ning valgega erinevad juurdeehituse variandid.



46. Olemasoleva hoone kaasaegne ehitusprojekt. Autori joonis.

## **Kokkuvõte**

E. Bornhöhe tee arhitektide ja kunstnike elamurajoon oli omal ajal väga eriline. See koondas ühte samal ajal koolis käinud sõpruskonda, kes kõik oma vahendite ja võimalustega endale oma kodud rajasid. Selle seltskonna ühendajaks oli arhitekt Toivo Kallas, kelle sulest valmisid ka pooled kvartali hooned.

Töö peamiseks eesmärgiks oli tutvuda käsitletud piirkonnaga ning mõista koha tekkelugu. Oluline oli arhiivmaterjalidega tutvumine ning vestlused veel elus oleva arhitekt Toivo Kallasega. Läbi mõistmise on võimalik ka aru saada, mis olulisusega on meie perele kuuluv hoone ning mida sellega edasi teha. Tulevased otsused on muidugi keerulised... kuidas hinnata hoone seisukorda, mis on nii kaua tühjana seisnud?

Arhitektina julgen tavaliselt sarnases olukorras klientidele soovitada vana maha lammutamist ning uue hoone ehitamist. Kuid ise selles olukorras olles ning koha väe ja ajalooga tutvudes muutub selline lähenemine üsna vastuvõetamatuks. Tänapäevastes oludes, kus materjalide taaskasutus ning vana väärtustamine on muutunud aina olulisemaks ning tulevikus ka arhitektuuriloome esmaseks lähtepunktiks, tundub säilitamine ja renoveerimine esimese lahendusena.



## Kasutatud kirjandus

### Arhiiviallikad

Tallinna Linnaplaneerimise Amet, E. Bornhöhe tee 30 ehitusprojekt  
Tallinna Linnaplaneerimise Amet, E. Bornhöhe tee 34 ehitusprojekt  
Tallinna Linnaplaneerimise Amet, E. Bornhöhe tee 36 ehitusprojekt  
Tallinna Linnaplaneerimise Amet, E. Bornhöhe tee 40 ehitusprojekt  
Tallinna Linnaplaneerimise Amet, E. Bornhöhe tee 42 ehitusprojekt  
Tallinna Linnaplaneerimise Amet, E. Bornhöhe tee 44 ehitusprojekt  
M. Hunt, isiklik arhiiv, säilikud nummerdamata

### Internetiallikad

Maa-ameti andmed <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo> (vaadatud 22.01.2024)  
Maa-ameti fotoladu, <https://fotoladu.maaamet.ee/> (vaadatud 22.01.2024)  
Olev, Aivo; Alumäe, Tanel. "Estonian Speech Recognition and Transcription Editing Service". Baltic J. Modern Computing, Vol. 10 (2022), No. 3, pp. 409–421  
<https://doi.org/10.22364/bjmc.2022.10.3.14>  
Vanalinnade kaardikogu, <http://vanalinnad.moos.com> (vaadatud 28.10.2023)  
Maa-ameti fotoladu, <https://fotoladu.maaamet.ee/> (vaadatud 22.01.2024)

### Suulised allikad

T. Kallas, intervjuu. Küsitles autor, 13.01.2019.. Lindistus autori valduses.  
T. Kallas, intervjuu. Küsitles autor, 11.11.2022. Lindistus autori valduses.