



Kätlin-Karin Lond
Idülliline Lille miljööala:
põige Kasvu tn 12 sisehoovi

EESTI KUNSTIAKADEEMIA

Kunstikultuuri teaduskond

Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond

Kätlin-Karin Lond

Kasvu tn 12 hoone seisukorra analüüs ja ettepanekud säilitamiseks

Kasvu tn 12 Tallinn Harjumaa

2023/2024

Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituse lõputöö

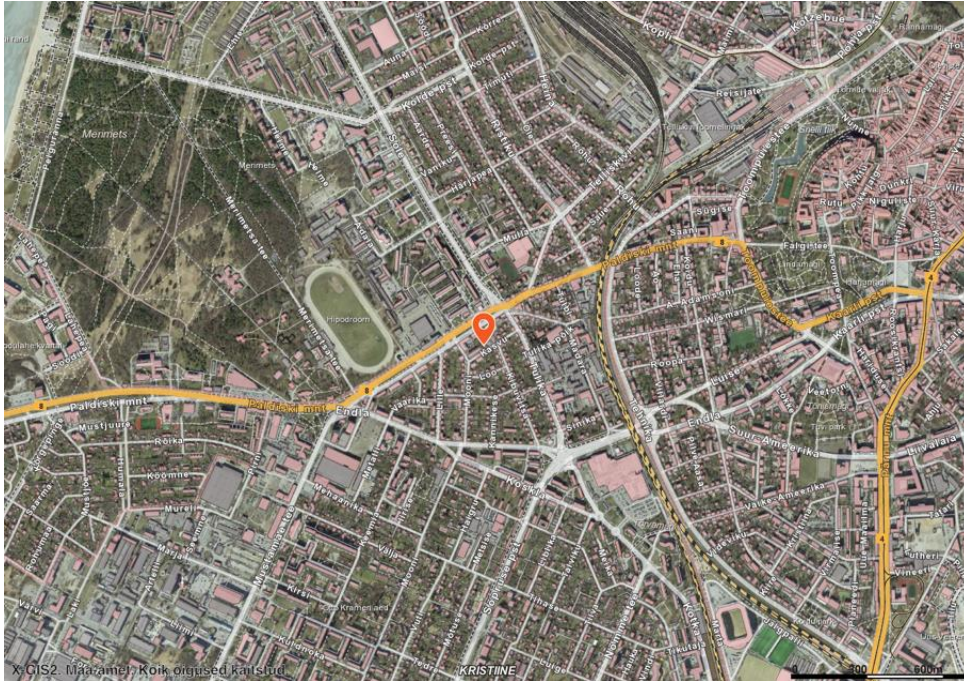
Tallinn 2024

SISUKORD

<i>SISUKORD</i>	2
<i>SISSEJUHATUS</i>	3
<i>1. AJALOOLINE ÜLEVAADE</i>	6
1.1. Piirkonna ajalooline kujunemine.....	6
1.2 Tallinna maja	10
1.3 diplomeeritud Insener W. Solntsev	12
<i>2. KRUNDI JA HOONE KUJUNEMINE</i>	14
<i>3. HOONE MATERJALIKASUTUSE JA TEHNILISE SEISUKORRA KIRJELDUS</i>	20
3.1 Välisilme.....	20
3.2 Sokkel23	
3.3 Fassaad	24
3.4 Vihmaveesüsteemid.....	26
3.5. Katus 27	
3.6 Korstnad	28
3.7 Küttesüsteem	29
3.8 Trepikoja interjäär.....	30
3.9 Avatäited	32
3.10 Aed 38	
<i>4. VÄÄRTUSED</i>	39
<i>5. ETTEPANEKUD HOONE SÄILITAMISEKS</i>	40
<i>6. KOKKUVÕTE</i>	42
<i>7. KASUTATUD KIRJANDUS</i>	43

SISSEJUHATUS

Analüüsis käsitletav hoone asub Harju maakonnas, Tallinnas, Kristiine linnaosas, Kasvu tn 12 katastriüksusel. (78407:701:3462)



Skem 1. Projektiala asukoht Tallinnas (M1:10000) (Allikas: Maaameti kaardiportaal)¹



Skem 2. Kasvu tn 12 katastriüksus (M1:1000) (Allikas: Maaameti kaardiportaal)²

¹ Maaameti kaardiportaal <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo>

² Maaameti kaardiportaal <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo>



Skeem 3. Lille miljööväertuslik hoonestusala. Kristiine linnaosa ÜP (Allikas: Tallinna Linnaplaneerimise Amet)³. Hoone asukoht tähistatud rohelisega.

Vaadeldav objekt asub Kristiine linnaosas, aedlinlikus Lille miljööväertuslikus hoonestusalal, vaikselt Kasvu tänaval. Tänav piirdub väikemate kõrvaltänavatega nagu Mooni ning Kibuvitsa ja suuremate, liiklusrohketega nagu Paldiski maaantee ning Tulika tänav.

Projekti üldandmed:

Maa sihtotstarve: Elamumaa 100%

Katastriüksuse pindala: 1004 m²

Kuuluvus: Eraomand

Katastriüksusel asub 1 hoone: kahekorruseline puithoone

Kasutamise otstarbeline pind: 396 m²

³ Tallinna Linnaplaneerimise Amet <https://www.tallinn.ee/et/media/479222>

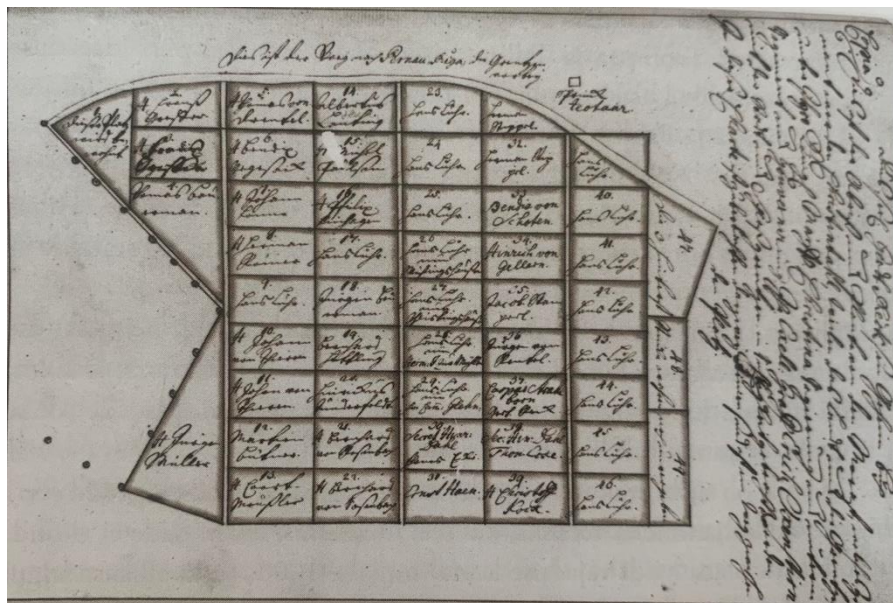
Töös käsitletava objekti näol on tegemist esimese Eesti Vabariigi ajal püstitatud Tallinna maja tüüpi puithoonega, mis asub Kesklinna vahetuse läheduses, Kristiine linnaosas, Lille miljööväärtuslikul hoonestusalal. Hoone on läbi aegade muutunud nii ruumijaotuse kui ka välisilme poolest. Täna toimib küll kõikide mugavustega kortermajana, kuid väliselt veel vajaks korda tegemist. Hoone valik ühendab enda huvi eestiaegse arhitektuuri vastu ning võimaluse aidata kaasa veel ühe restuareerimist ootava hoone käekäigule.

Analüüsi eesmärgiks on selgitada välja hoones leiduvad väärtuslikud detailid ning teha ettepanekud säilitamiseks. Analüüs algab piirkonna, tänava ning hoone ajaloost ning Tallinna maja tüübi ning objekti projekteerija ülevaatest. Analüüs jätkub hoone tehnilise seisukorra hindamisest ning lõpeb säilitamise ettepanekutega. Antud uuring on teostatud mittesekkuvate meetoditega: arhiivi- ja bibliograafiauuringutega, intervjuust hoone algse omaniku järeltulijatega, korteri omanikega ning vaatlusega.

1. AJALOOLINE ÜLEVAADE

1.1. Piirkonna ajalooline kujunemine

Kristiine linnaosa on olnud üks hõredamalt asustatud linnaosaid. Olukord hakkas muutuma, kui Tallinna rae algatusel 1652. aastal tükeldati heinamaa 46 partselliks. Rae ettevõtmisel need allikarohked alad kuivendati suurte kraavidega ning puhastati kividest ja võsast. Kõik need partsellid kingiti või müüdi rae liikmetele, gildide vanematele ja teistele linna mõjukatele kodanikele. Partsellide piiridele tekkis algne teedevõrk, millele palju hiljem rajati tänavad. Oli ainult aja küsimus, et partsellidele tekkisid suvemõisad koos iluaedadega. Piirkonda kutsuti esialgu Christinenthaliks ehk Kristiine oruks ning tuntigi peamiselt heinamaade ja süvemõisate järgi.⁴



Skeem 4. Kaart Kristiine heinamaast jaotatud partsellideks 1652. aastal. (Allikas: R. Nerman. Lilleküla ajalugu 1940. aastani.⁵

Piirkonda ehitati kokku 6 suvemõisa. Pärast Põhjasõda hakati piirkonda ehitama uusi suvemõisaid, millest osa läksid kõrgemate vene ametnike kasutusse. 19. sajandi algul hakati suvemõisatesse rajama tööstusettevõtteid, näiteks loodi sinna Christian Frese sitsivärvimise manufaktuur ning Friedrich Noltke äädika- ja salpeetrihappevabrik.⁶

⁴ R. Nerman. Lilleküla ajalugu 1940. aastani. Lk 7

⁵ R. Nerman. Lilleküla ajalugu 1940. aastani. Lk 20

⁶ Wikipedia <https://et.wikipedia.org/wiki/Lilleküla>

1870. aastal rajati Paldiski–Tallinna–Tosno raudtee praeguse Lilleküla asumi alale. 1880. aastal asutati sinna Richard Mayeri keemiatehas, mille järgi hakati piirkonda nimetama Mayeri heinamaaks. Nimetus Lilleküla võeti kasutusele pärast 1920. aastaid.

Lilleküla oli tööstuse arendamiseks soodne piirkond ja seetõttu on seal tegutsenud mitmeid ettevõtteid. Erinevatel aegadel on Lillekülas asunud kroomnahavabrik Union (hilisem Kommunaar), AS "Eesti Kunstsarve Tehased O. Kerson ja Ko", AS Savi, T. Tillmanni keemiatööstus, tööstusettevõtte Standard, tootmiskoondis Flora, valutehas Pioneer ja teised. 1961. aastal loodi Lillekülla Tallinna Taksopark, mille kohal asub praegu Kristiine Keskus.

Sajandi esimesel poolel ehitati Lillekülla peamiselt kahekorruselisi puitmaju, kuid sajandi teisel poolel hakati piirkonda rajama ka kõrgemaid hooneid.⁷



Foto 1. Vaade Kristiine heinamaale 1910. aastal. (Allikas: R. Nerman. Lilleküla ajalugu 1940. aastani)⁸



Foto 2. Vaade Kristiine heinamaale 1910. aastal. (Allikas: R. Nerman. Lilleküla ajalugu 1940. aastani)⁹

⁷ Wikipedia <https://et.wikipedia.org/wiki/Lilleküla>

⁸ R. Nerman. Lilleküla ajalugu 1940. Aastani. Lk 70

⁹ R. Nerman. Lilleküla ajalugu 1940. Aastani. Lk 75

1930ndate aastate lõpus oli Kasvu tänaval 15 kinnistut suurusega 700-1100 m², millest 13 olid hoonestatud. Hoonestustihedus ulatus 12-22%ni. Tänaval asus kokku 14 elumaja, kusjuures kinnistutel Kasvu 3 ja 5 oli kummalgi kaks maja. Vanim hoone, 1-korruseline mansardkorrusega puitmaja, ehitati 1931. aastal kaupmees E. Hanseni kinnistule. Seejärel valmisid krundil nr. 9 2-korruseline maja, krundil nr. 11 1-korruseline mansardkorrusega puitmaja ning krundil nr. 13 2-korruseline puitmaja. 1932. aastal ehitati kruntidele nr. 1, 4 ja 14 2-korruselised puitmajad ning krundile nr. 5 2-korruseline mansardkorrusega elamu. 1933. aastal lõpetati ehitustööd krundil nr. 3 I ja maja nr. 12 juures, mõlemad olid 2-korruselised. 1935. aastal tehti juurdeehitus krundi nr. 9 2-korruselisele elumajale. Järgmisel aastal valmis Kasvu 5 2-korruseline elumaja ning 1937. aastal ehitati kinnistul nr. 3 II elumaja.

Korterite suurus ja paigutus näitavad selgelt, et Kasvu tänav oli üürikorterite piirkond: 75 korterist 34 olid ühetoalised, 23 kahetoalised, 13 kolmetoalised, 3 neljatoalised ja 2 viietoalised. Erinevalt Lille tänavast, kus ühetoalised korterid domineerisid, oli Kasvu tänaval mitmekesisem valik suuremaid kortereid. See erinevus tuleneb tõenäoliselt sellest, et Kasvu tänava elamud ehitati hiljem, mil oli juba suurem nõudlus suuremate korterite järele. Kõik majad olid 1935. aastaks ühendatud elektrivõrguga.

Kasvu tänaval oli maadekasutus mitmekülgne. Näiteks krunt nr. 16 oli täielikult heinamaa. Juurviljaaedu leidis ainult kinnistutel Kasvu 3 (480 m²) ja Kasvu 12 (309 m²). Viljapuuaeda oli seitsmel krundil, neist suurimad olid Kasvu 14 (789 m²), Kasvu 10 (634 m²) ja Kasvu 13 (618 m²). Iluaedadega olid kaetud krundid Kasvu 6 (1167 m²), Kasvu 8 (1085 m²), Kasvu 10 (266 m²), Kasvu 12 (112 m²) ja Kasvu 14 (112 m²). Kasvu 6 ja 8 iluaiad kuulusid kaupmees E. Hansenile, kusjuures Kasvu 8 oli ainult iluaed. Abihooneid oli mitmel krundil: kuurid asusid kinnistutel Kasvu 1, 3, 5 ja 7, ning pesuköök oli kinnistul Kasvu 18.¹³

1944. aasta märtsipommitamises sai mitu Kasvu tänava hoonet tõsiseid kahjustusi või hävisid täielikult. Pärast sõda jäi sellele tänaval alles vaid 13 maja.¹⁴

¹³ R. Nerman. Lilleküla ajalugu 1940. Aastani. Lk 118

¹⁴ R. Nerman. Lilleküla ajalugu 1940-1991. Lk 104

1.2 Tallinna maja

Tallinna majaks nimetatud puitehitised on tavaliselt 2-3-korruselised, mille eripäraks on üks keskne kivitrepikoda. Nende hoonete ehitamine sai alguse 20. sajandi esimesel kümnendil, mil Vene tsaaririigi ehitusseadusi ja tuletõrje eeskirju muudeti. See võimaldas Eesti- ja Liivimaa linnades rajada ühe kivitrepikoda, mitte kahte puittrepikoda nagu varem. Kuigi seadusemuudatus kehtis kogu Vene tsaaririigis, said just Tallinnas sellised majad suure populaarsuse, mis pani aluse selle majatüübi nimele.

1970.-1980. aastatel võeti kasutusele termin "Tallinna maja", et rõhutada kivitrepikojaga elamutüübi olulisust linna ehituspärandis. Juba 1968. aastal märkis arhitektuuriajaloolane Leo Gens: "Selle hoone plaanilahendus vastab tolle aja inimeste tagasihoidlikele, ent hoolikalt läbimõeldud elulistele vajadustele. Selline elamu lisab Tallinnale hubasust ja intiimsust, mida ei leia paljudes Euroopa suurlinnades."

Eesti Vabariigi algusaastatel tõusis üürikorterite vajadus, eriti eeslinnades. Nii rajati kõikjale kesklinna ümbrusesse puidust kortermaju. Praegu on neid maju säilinud üle viiesaja, millest 32 on arhitektuurimälestisena kaitstud. Paljud neist asuvadki ajaloolistes piirkondades.¹⁵

Peamised ehitajad olid väikeettevõtjad, kes suutsid leida raha üürikortermaja ehitamiseks. Kuna kesklinnas oli ehitusmäärus kivimajade jaoks, ehitati puumaju eeslinnades.¹⁶

Nende majade ehitusajastu jääb arhitektuuri stiilide vahetusperioodi, mistõttu nende väljanägemine on väga erinev. Esindatud on palju erinevaid stiile: neoklassitsism, hilisjuugend, funktsionalism jm. Ainult arhitektuuriliste tunnuste alusel on neid maju raske dateerida.¹⁷

Paljud arhitektid ja insenerid, kes töötasid 1920.-30. aastatel, projekteerisid neid maju. Enamasti olid need majad kahekoruselised, millele lisandus mansardkorrus. Fassaadi liigendamisel kasutati levinud võtet, mille kohaselt olid mõlemale poole kivitrepikoda rajatud ärkliid. Vertikaalseid ehisliiste kasutati fassaadi rõhutamiseks, nende vahel oli kas ornamentikaga tahveldis või kalasabamuustriline laudis.¹⁸

¹⁵ M. Sepp. Tallinna maja: hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Lk 1

¹⁶ M. Sepp. Tallinna maja: hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Lk 2

¹⁷ M. Sepp. Tallinna maja: hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Lk 3

¹⁸ M. Sepp. Tallinna maja: hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Lk 5

Tallinna maju saab tinglikult jaotada ehitusaja ja arhitektuuri põhjal kolme rühma:

1. Tsaariajal, enne 1918. aastat ehitatud varajased majad.
2. Eesti Vabariigi perioodil, umbes 1918-1935 ehitatud kõrgperioodi majad.
3. Pärast 1935. aasta ehitusseaduse muudatusi ehitatud hilised majad.¹⁹

Tänavaruum ja krunt

Uute hoonestuspiirkondade loomine Tallinna eeslinnades avardas 1920. aastatel võimalusi aedlinna kontseptsiooni teostamiseks. Nende piirkondade planeerimisel oli prioriteediks avatud hoonestustiil ja madal täisehitusprotsent.

Selle tulemusel loodi Tallinna majade ümbruses ühtne hoonestusrütm, laiad kõnniteed ja rohelus, mis tagavad meeldiva ja tasakaalustatud tänavamiljöö. Keldrite olemasolu tõttu ei ole neil kruntidel tavaliselt abihooneid.

Et majade vahel ei tohtinud olla otsest kontakti, jäeti mõlemale poole maja ruumi piirdeaedade jaoks. Vastavalt 1930. aasta Tallinna ehitusmäärustele piirdus lippaia maksimaalne kõrgus 1,5 meetriga. Tavaliselt olid need aiad umbes 1,2-1,5 meetri kõrgused.

Tallinna majade, mis ehitati 20. sajandi alguses, väärtus ja inimsõbralikkus kanduvad ka 21. sajandisse. Need elamud, mis kannavad oma linna nime, on olulised Tallinna linna arengus ja selle ilme kujundamisel.²⁰

¹⁹ M. Sepp. Tallinna maja: hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Lk 3

²⁰ M. Sepp. Tallinna maja: hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Lk 31

1.3 diplomeeritud Insener W. Solntsev

Hoone on projekteerinud diplomeeritud ehitusinsener W. Solntsev. Nagu Tallinna majade puhul oli tavaline, siis hoone autor tihti ei olnud tuntud ja kuulus. Nii ka siinkohal on inseneri nimi minu jaoks täiesti uus. Samas oli huvitav teha taustatööd, et saada ettekujutus, milliseid hooneid Solntsev peale Kasvu tn 12 veel projekteerinud oli. Leidsin, et Solntsevi sulest tulnud maju on Tallinnas veelgi. Nende hulka kuuluvad näiteks kortermaja Torupilli piirkonnas asuv Kunderi 22 (ehitatud aastal 1931), Nõmmel asuv elamu Lõuna 31 (ehitatud aastal 1927) ning Uue-Maailma asumis asuv kortermaja Saturni 13/Tehnika 87 (projekt aastast 1931), mis on ka arhitektuurimälestis. Võrreldes töös käsitletava Kasvu 12 hoonega, on kõik neli projekti täiesti erinevad oma ilme poolest. Kõige sarnasemaks võibki lugeda ehk Kunderi 22 hoonet, sest tegemist on klassikalise Tallinna tüüpi majaga nagu on seda oma olemuselt ka Kasvu 12 hoone.



Foto 3. Kunderi 22 (Allikas: Google Streetview)²¹

²¹ Google Streetview <https://www.google.com/maps>



Foto 4. Lõuna 31 (Allikas: Google Streetview)²²



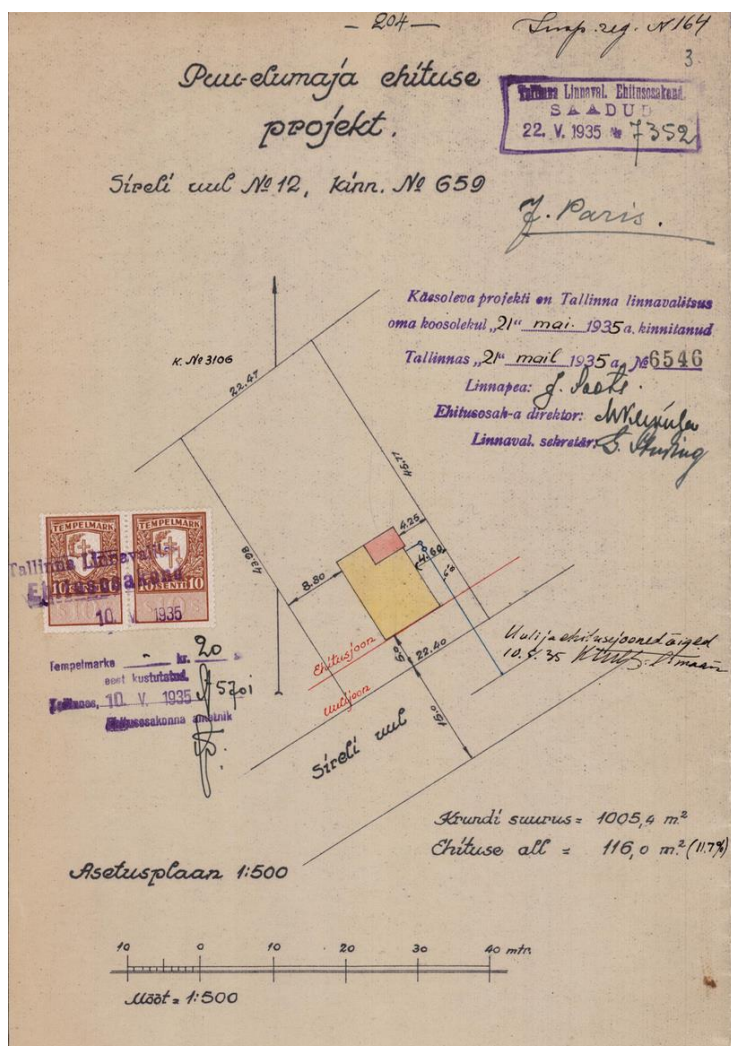
Foto 5. Saturni 13/Tehnika 87 (Allikas: Google Streetview)²³

²² Google Streetview <https://www.google.com/maps>

²³ Google Streetview <https://www.google.com/maps>

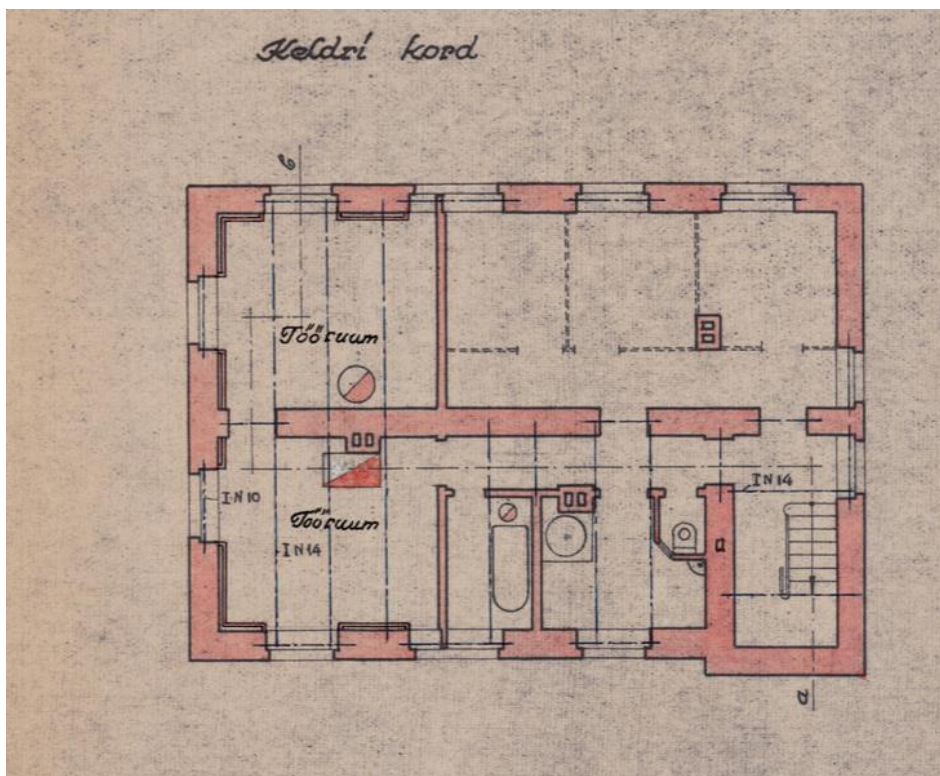
2. KRUNDI JA HOONE KUJUNEMINE

Esimene projekt Kasvu tn 12 krundile valmis 1935. aasta mais ning selle tellijaks oli maa omanik Jaan Paris. Eialgu hõlmas projekt ainult ühte poolt majast. Huvitav on asjaolu, et hoone projekteriti krundi suhtes küljega, ehk hoone sissepääs jäi paralleelselt kõrvalkrundi piiriga. Nii nagu piirkonnale omane, oli ka antud hoone algusest peale mõeldud investeerimisprojektiks ning selle teostamiseks võeti ka laenu. Omanik soovis peale enda 2. korruse korteri rentida välja majas kõik teised korterid. Nii saigi ehitatud 2-korruseline puithoone, mis oletatavalt valmis 1936. aastal, koos keldri ja katusekorrusega. 2. korrus jäi puhtalt omanikule ning 1. korusel loodi üks 2-toaline ning üks 3-toaline korter. Hoone keldrikorrusele jäid tööruumid ning pesuruum. See lähenemine on Tallinna maja puhul nõ elitaarne lähenemine, mida võib pidada ka ühepereelamuks, olles ehitatud oma pere jaoks.

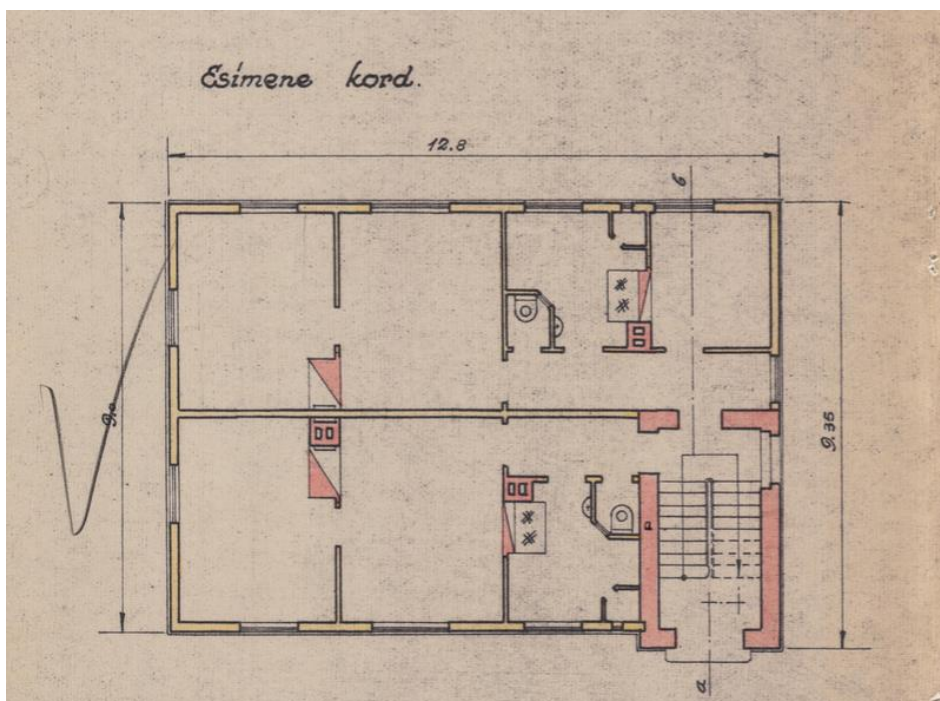


Skeem 7. Hoone asetus krundil (Allikas: TLPA arhiiv)²⁴

²⁴ TLPA arhiiv. Kasvu 12 elamu ehitus- ja juurdeehitusprojekt. Toimik.



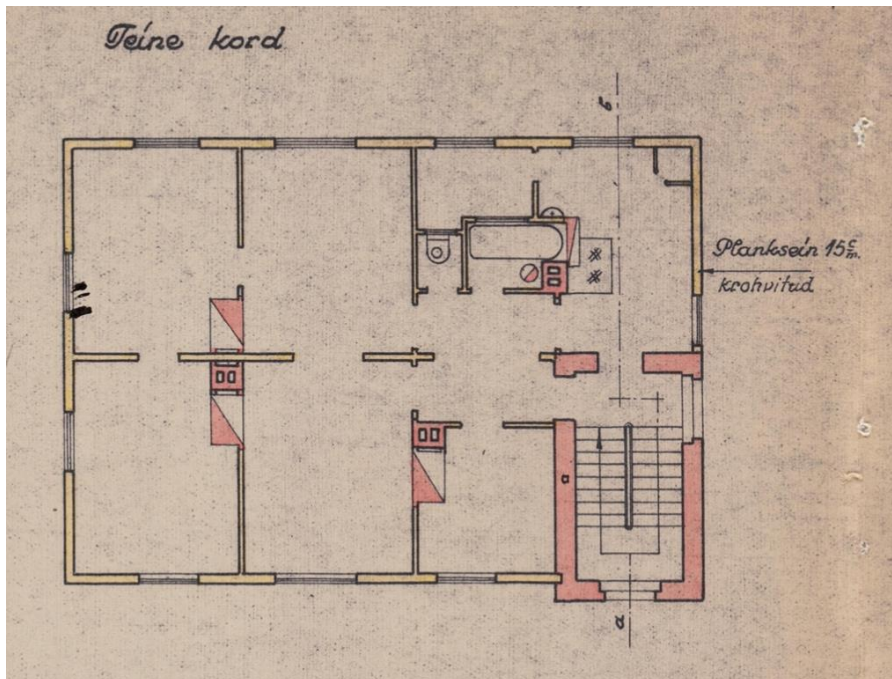
Skeem 8. Keldri korrus (Allikas: TLPA arhiiv)²⁵



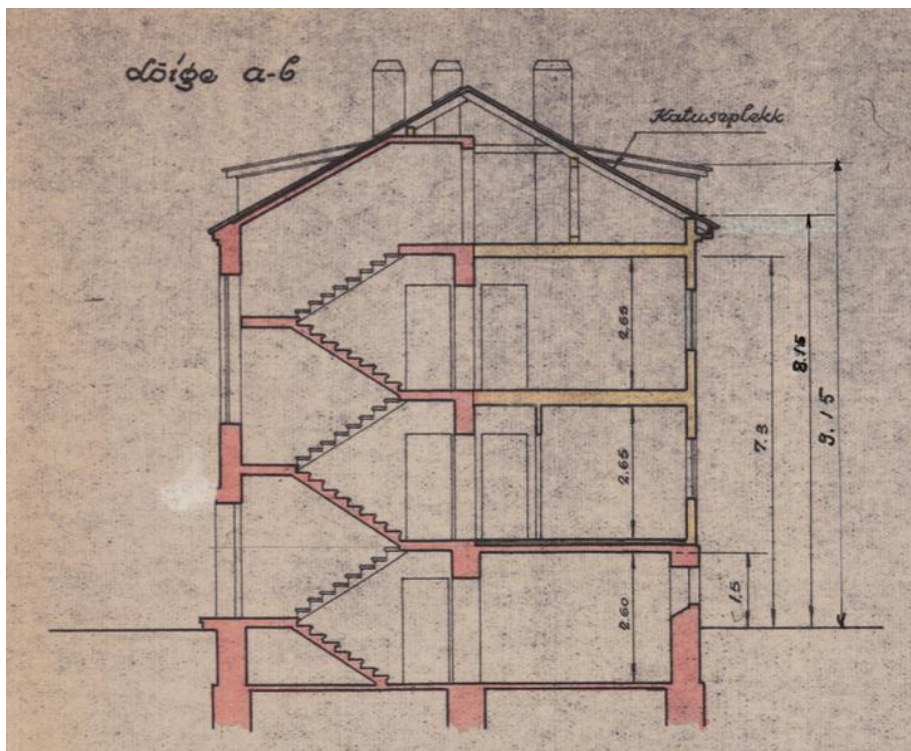
Skeem 9. Esimene korrus (Allikas: TLPA arhiiv)²⁶

²⁵ TLPA arhiiv. Kasvu 12 elamu ehitus- ja juurdeehitusprojekt. Toimik.

²⁶ TLPA arhiiv. Kasvu 12 elamu ehitus- ja juurdeehitusprojekt. Toimik.



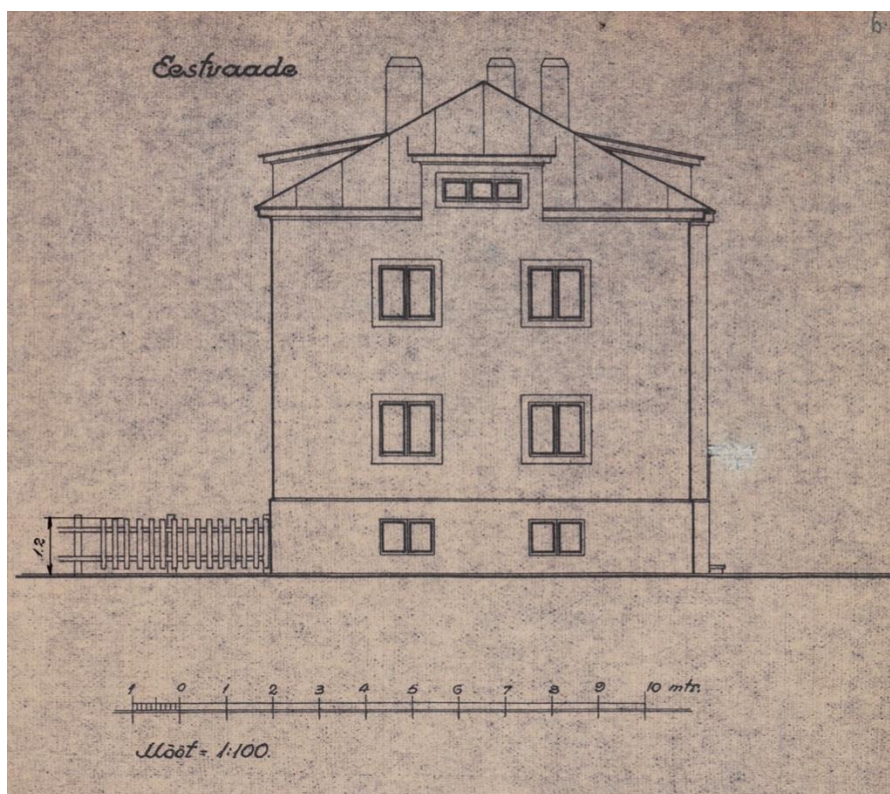
Skeem 10. Teine korrus (Allikas: TLPA arhiiv)²⁷



Skeem 11. Hoone lõige (Allikas: TLPA arhiiv)²⁸

²⁷ TLPA arhiiv. Kasvu 12 elamu ehitus- ja juurdeehitusprojekt. Toimik.

²⁸ TLPA arhiiv. Kasvu 12 elamu ehitus- ja juurdeehitusprojekt. Toimik.

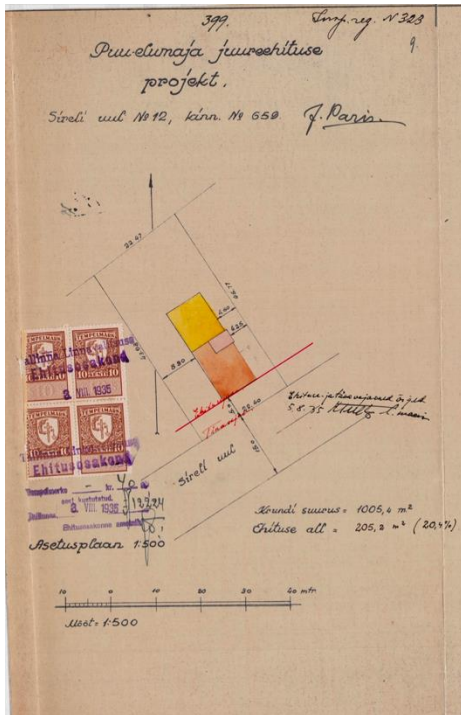


Skeem 12. Hoone eestivaade (Allikas: TLPA arhiiv)²⁹

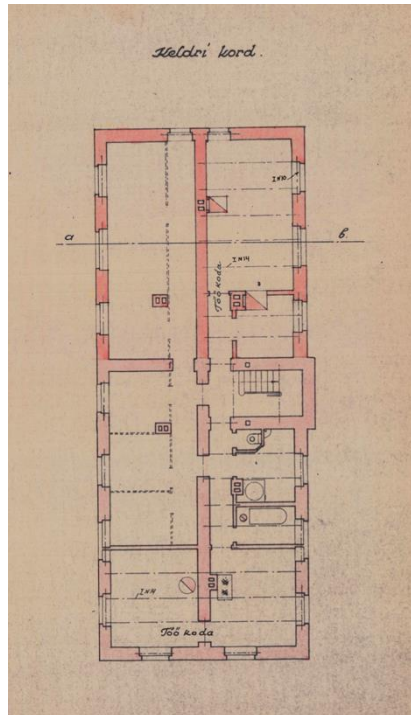
Üsna pea, 1935. aasta septembris, telliti ka Kasvu tn 12 juurdeehitusprojekt maja teise poole ehituseks. Sellega sai loodud juurde veel neli 2-toalist korterit hoone 1. ja 2. korrusel.

Intervjuust J. Parise sugulastega tuli veel välja, et lisaks Kasvu tn kortermajale, oli veel teinegi investeerimiseprojekt Pelgulinnas, Taime tänaval.

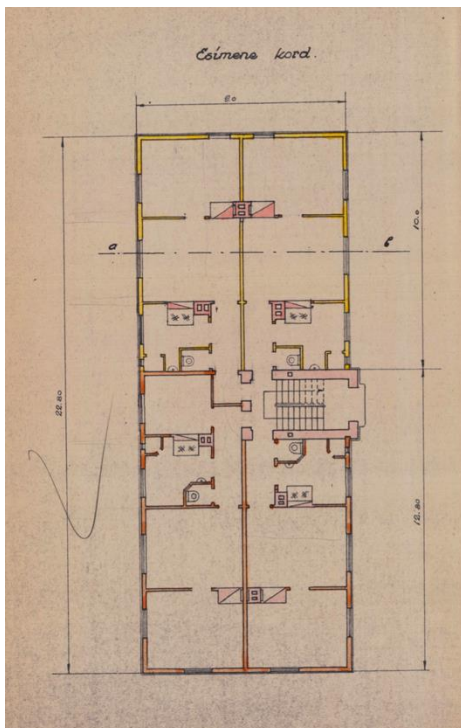
²⁹ TLPA arhiiv. Kasvu 12 elamu ehitus- ja juurdeehitusprojekt. Toimik.



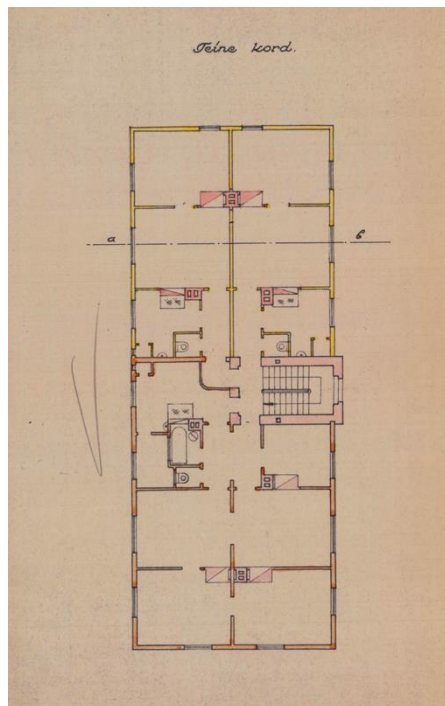
Skeem 13. Hoone asetus krundil (Allikas: TLPA arhiiv)³⁰



Skeem 14. Hoone keldrikorrus (Allikas: TLPA arhiiv)³¹



Skeem 15. Hoone esimene korrus (Allikas: TLPA arhiiv)³²



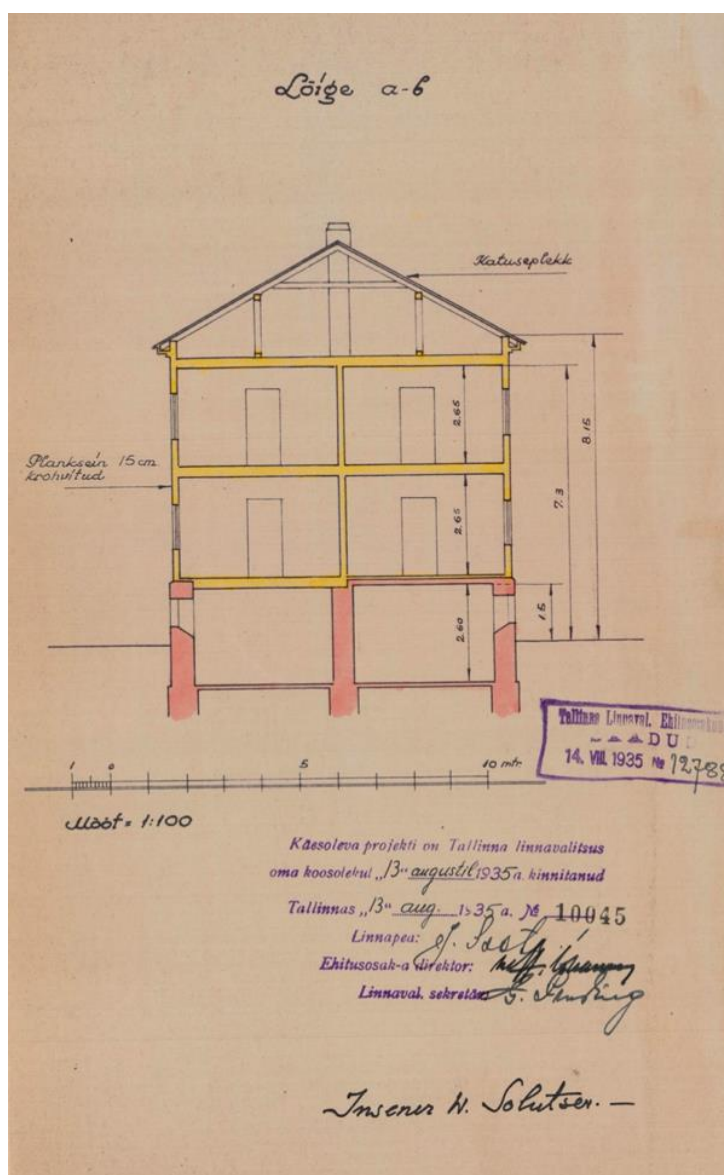
Skeem 16. Hoone teine korrus (Allikas: TLPA arhiiv)³³

³⁰ TLPA arhiiv. Kasvu 12 elamu ehitus- ja juurdeehitusprojekt. Toimik.

³¹ TLPA arhiiv. Kasvu 12 elamu ehitus- ja juurdeehitusprojekt. Toimik.

³² TLPA arhiiv. Kasvu 12 elamu ehitus- ja juurdeehitusprojekt. Toimik.

³³ TLPA arhiiv. Kasvu 12 elamu ehitus- ja juurdeehitusprojekt. Toimik.



Skeem 17. Hoone lõige (Allikas: TLPA arhiiv)³⁴

Nõukogude võimu saabumisega natsionaliseeriti Kasvu 12 hoone ning see läks sundvõõrandamisele. Vestlustest Parise järeltulijatega selgus, et sellega tulid ka uued üürnikud. Tallinna Linnaarhiivist pärinevad inveteerimisjoonised aastast 1955. Uue perioodi ja muudatustega muudeti korterite planeeringuid ning välisilmet. Kahjuks sai hoone nõukogude perioodil mitmeid lisakihistusi, mis kahjustasid maja esialgset välimust. Nõukogude perioodil

³⁴ TLPA arhiiv. Kasvu 12 elamu ehitus- ja juurdeehitusprojekt. Toimik.

tehtud tööde käigus tehti hoonele lisasoojustus, krohviti sokkel ja fassaad, vahetati välja hoone esiuks ja mõningad korterite välisüksed, trepikojas muudeti seinaviimistlust.

Eesti aja tulekuga tagastati hoone Jaan Parise järeltulijatele. 2020. Aastal tellis korteriühistu projekti hoone soklikorruse väljaehituseks ning abiruumide renoveerimiseks. Projekt telliti arhitektuuribüroost KAOS Arhitektid OÜ. Projekti käigus teostati soklikorruse ruumide renoveerimine ja ümberplaneerimine, millega seoses muudeti ka 1. korrusel paikneva korteri plaanilahendust. Täna on korteriühistul jõus plaan võtta ette kortermaja fassaadi ja katuse renoveerimine.

3. HOONE MATERJALIKASUTUSE JA TEHNILISE SEISUKORRA KIRJELDUS

3.1 Välisilme

Kasvu 12 hoone on 2-korruseline Tallinna tüüpi puitmaja koos keldrikorruse ning katusekorrusega. Iseloomulik on keskne kivitrepikoda. Hoone liigitub pärast 1935. aasta ehitusseaduse muudatusi ehitatud hiliste majade kategooriasse.



Foto 6. Vaade maja esiküljele (Allikas: autor)



Foto 7. Vaade maja hoovist (Allikas: autor)



Foto 8. Vaade maja tagumisele küljele (Allikas: autor)

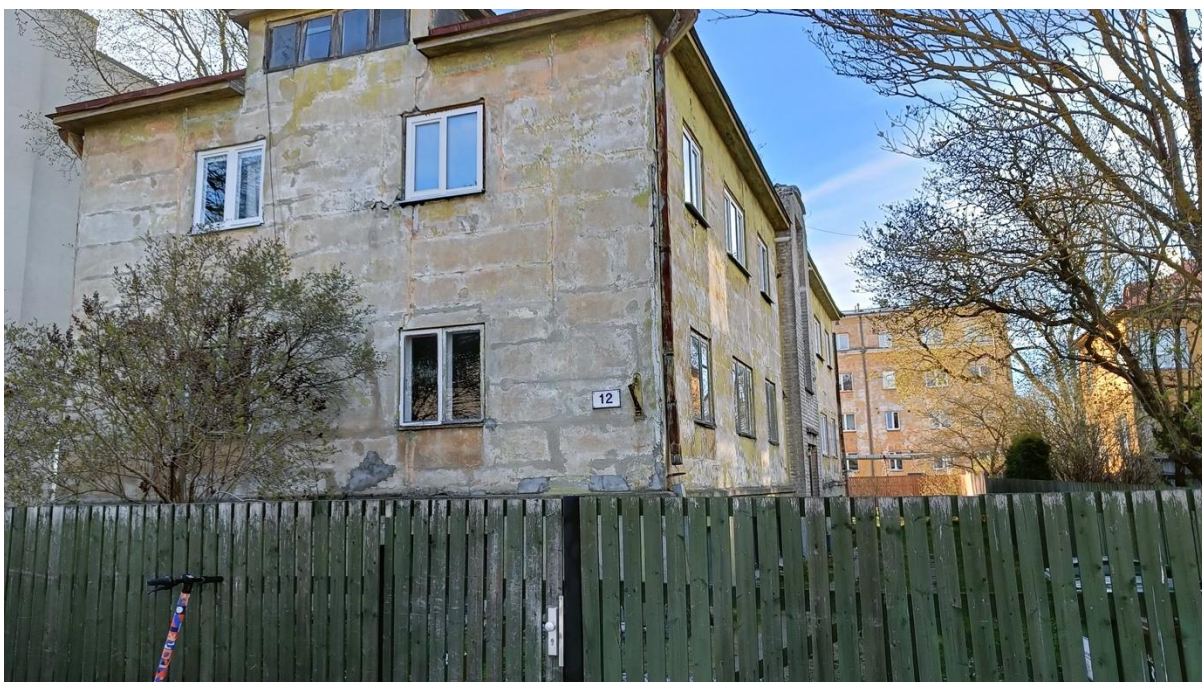


Foto 9. Vaade maja küljele Kasvu tänavalt (Allikas: autor)



Foto 10. Ikooniline kivitrepikoda (Allikas: autor)

3.2 Sokkel

Hoonel on paekivist sokkel, mis on krohvitud. Sokkel on esile toodud kivist soklivööga. Krohvi seisukord on halb ning näeb üldpildis välja pudenev ja laiguline, mis tuleneb eriperioodidel tehtud parandustöödest. Ka soklivöö seisukord on kehv olles suures osas lagunenu, kulunud ning sammaldunud. Soklis on ka ventilatsiooniavad.



Foto 11. Sokkel ning soklivöö (Allikas: autor)



Foto 12. Ventilatsiooniavad soklis (Allikas: autor)

3.3 Fassaad

Hoone seinad on püstplank välisvooder mis on krohvitud. Nõukaajal on hoonet soojustatud, mis tähendab, et fassaad sai seeläbi uusi kihistusi ka krohvi näol. Kahjuks ei ole teada, milline võis olla hoone originaalkrohvi toon. Nõukogude ajal on krohvitud see rohekas-kollaseks, mis on tänaseks kulunud, mõranenud ning pudenev. Fassaadil on ka erinevaid ventilatsiooniavasid nii hoone ehitusjärgust kui ka 2020. aasta soklikorruse väljaehituse projektiga lisandunud köögi kubule rajatud uue ava näol. Samuti on näha originaalset lipuvarrast ning pesunööri konkse eelmise sajandi keskpaigast.



Fotod 13. Erineva krohvikihid fassaadil (Allikas: autor)



Foto 14. Pesukuivatuskonksud (Allikas: autor)



Foto 15. Originaalne vana lipuvarras (Allikas: autor)



Foto 16. Uus rajatud ventilatsiooniava kate (Allikas: autor)

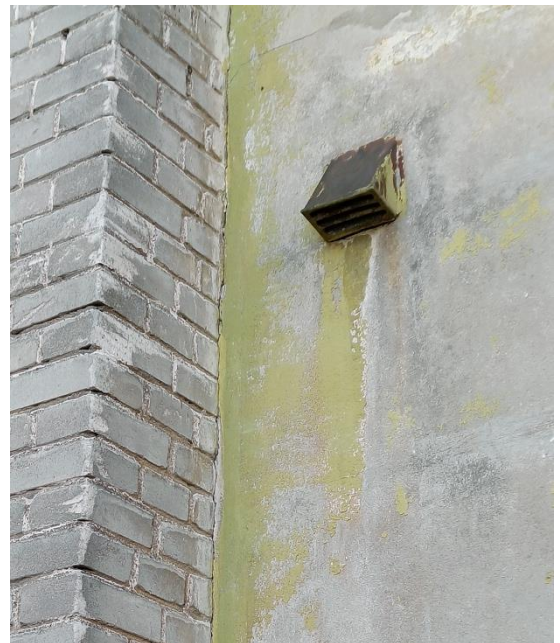


Foto 17. Ventilatsiooniava (Allikas: autor)

3.4 Vihmaveesüsteemid

Hoonel on originaalsed vihmaveesüsteemid, mis küll toimivad, kuid mille materjal roostetab. Osaliselt on korteriühistu ka süsteeme parandanud uue pleki näol.



Fotod 18. Vihmaveesüsteemid (Allikas: autor)



Foto 19. Vihmaveesüsteem osaliselt parandatud uue plekiga (Allikas: autor)

3.5. Katus

Kahe vintskapiga katuse ja katuselagede kandva osa materjal on puit ning katusekatte materjal on valtsplekk, mis on värvitud punaseks. Korterite omanike sõnul ei ole katust vahetatud ning selle seisukord on rahuldav. Korteriteühendusel on plaanis välja ehitada katusekorterid.



Foto 20. Katus (Allikas: autor)



Foto 21. Vaade katuse korrusele (Allikas: autor)

3.6 Korstnad

Hoonel on 6 korstent, mis on laotud silikaattellistest. Antud juhul ei näinud ma korstnapitsi katmist kaitsva plekiga. Korstnad on toimivad ning saanud läbi perioodide hooldust.



Foto 22. Vaade korstnale (Allikas: autor)



Fotod 23. Vaade korstnale katusekorruselt (Allikas: autor))

3.7 Küttesüsteem

Hoone soojusvarustuse liik on nii gaasiküte, kuid ka soojusallikana olemas kamin ja ahi. Korterites on säilinud ning korda tehtud ja toimivad vanad ahjud, pliidid ning soemüürid. Näiteks korteris nr. 3 on vana pottahi lahti võetud ning uuesti tagasi kokku laotud.



Foto 24. Gaasikatla turbokorstna läbiviik (Allikas: autor)



Foto 25. Pottahi korteris nr 3. (Allikas: autor)

3.8 Trepikoja interjäär

Trepikoja üldmulje on kulunud, kuid on säilinud mitmeid hoone originaaldetaile. Nende hulka kuuluvad kahhelplaatidest põrandaplaadid nii välisukse ees kui ka korrustele viivatel trepimademetel, osaliselt säilinud postkastid, elektrikapp, paekiviplaatidest trepp koos piirde ja puidust käsipuuga.

Kahhelplaadid on üpris hästi säilinud, peamiselt on kulumisi välisukse ees olevatel plaatidel.



Foto 26. Kahhelplaadid 1. korruse trepimademel (Allikas: autor)

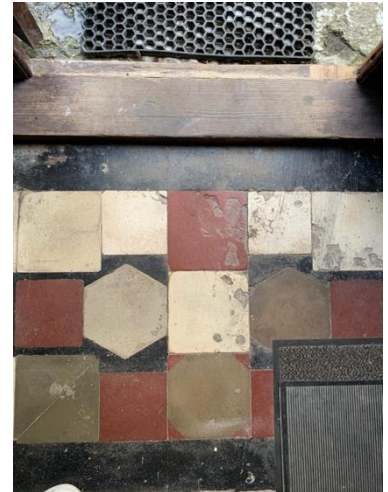


Foto 27. Kahhelplaadid välisukse ees (Allikas: autor)

Trepikoja seinad on värvitud ning näha on erinevaid värvikihte eri perioodidest: punast, sinist, rohelist ning halli tooni.



Foto 28. Vaade seinavärvi kihistustele (Allikas: autor)



Foto 29. Vana elektrikapp (Allikas: autor)



Foto 30. Vaade postkastidele (Allikas: autor)



Fotod 31. Paekivist trepiastmed, metallist trepiire koos puidust käsipuuga (Allikas: autor)

3.9 Avatäited

Aknad

1. ja 2. korrusel paiknevate korterite aknad on osaliselt vahetatud. Korter 3 mahus on paigaldatud puidust kolmekordse paketiga aknad, millede suurused ja jaotused on tuletatud originaal akendest. Aknad on seest ja väljast valget värvi. Säilitatud on algupärane akende sisseaste sügavus fassaadist.

Vanad originaalsed puitaknad nii 1. korrusel, trepikoja keskne aken ning aknad põõningukorrusel on oma seisukorralt mitterahuldavad.

Soklikorruse kõik aknad on varasemalt vahetatud. Paigaldatud on puitaknad, millede suurused, jaotused ja välimus (värv, väljast tumehall, seest valge) on tuletatud algupärasest lahendusest.



Foto 32. Vanad originaalsed puitaknad (Allikas: autor)



Foto 33. Originaalne trepikoja puitaken (Allikas: autor)



Foto 34. Kasvu tn poole vaatav otsaaken pööningukorrusel (Allikas: autor)



Foto 35. Kasvu tn poole vaatav otsaaken pööningukorrusel (Allikas: autor)



Foto 36. Vaade maja taga olevale originaalsele aknale (Allikas: autor)



Foto 37. Vahetatud keldrikorruse aken (Allikas: autor)



Foto 38. Avatäidete originaaldetailid (Allikas: korteriomantik)

Uksed

Tallinna majade üks läbiv element on eriilmelised peauksed. Kahjuks pole säilinud Kasvu 12 originaaluks. Olemasolev on välja vahetatud nõukoogude ajal ning on oma olemuselt pigem mitte väärtuslik.

Siseustest on originaaluksed 1. korruse ühe korteri välisuks ning pööninguuks. Teised uksed pärinevad erinevatest ajastustest nii nõukogude perioodist kui ka hilisemast.

Korteriomanike sõnul pole säilinud ka korterite sisesed uksed.



Foto 39. Hoone esiuks (Allikas: autor)



Foto 40. Ainus säilinud originaaluks (Allikas: autor)



Foto 41. Vana ukse koopia valminud uus uks (Allikas: autor)



Foto 42. Välisüksed Nõukogude ajast (Allikas: autor)

Foto 43. Uued kaasaegsed uksed (Allikas: autor)



Foto 44. Originaalne pööninguüks (Allikas: autor)

Foto 45. Pööninguukse ukselink (Allikas: autor)

3.10 Aed

Aed auto- ja käsivärvaga ei ole säilinud originaalsel kujul ning on välja vahetatud ca kümnekond aastat tagasi.



Foto 46. Aed (Allikas: autor)

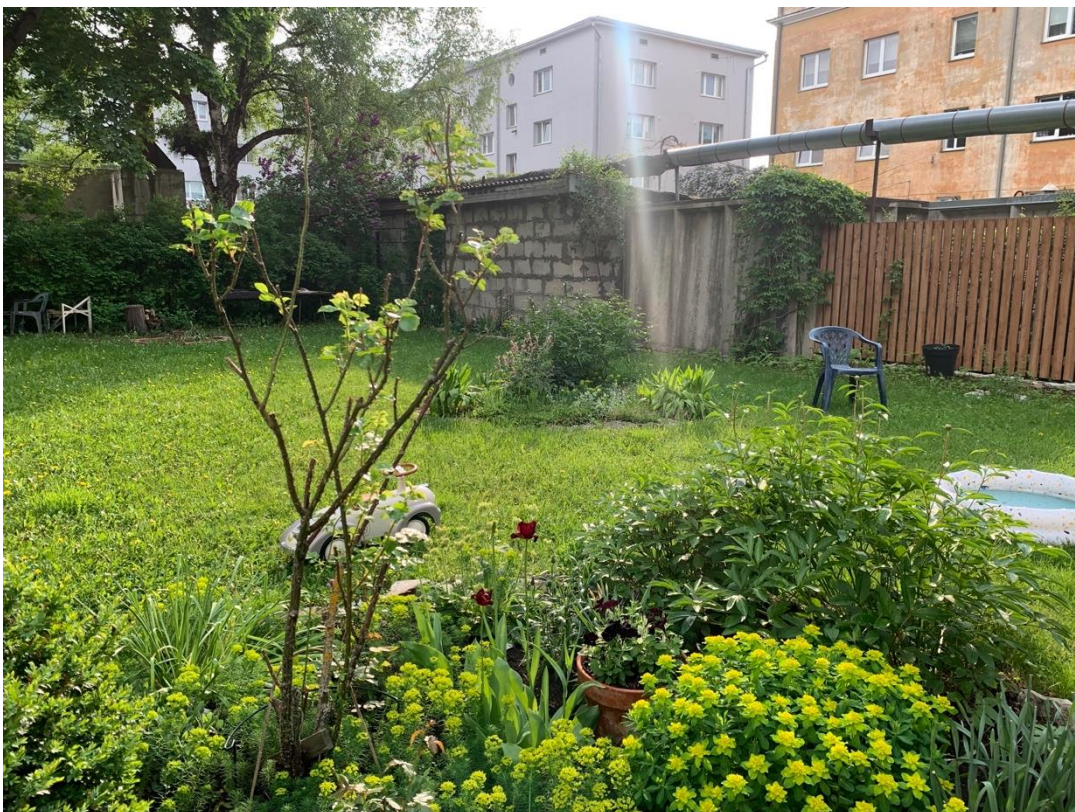


Foto 47. Vaade tagahoovi (Allikas: autor)

4. VÄÄRTUSED

Tallinna linn hindab piirkondi, millel on oma unikaalne ajalooline ja kultuuriline taust, sest need mitmekesistavad linnaruumi ja säilitavad meie ajaloolist pärandit. Eesmärk on kaitsta miljööväärtuslike alade terviklikkust, säilitades nende ajalooliselt kujunenud keskkonda, struktuuri, iseloomuliku arhitektuuri ja haljastust. Kokku on Tallinnas 21 miljööala. Kristiine linnaosa üldplaneeringuga lisandusid 2016. aastal Lille ja Järve miljööalad.

Kasvu tn 12 hoone asub kehtival miljööalal, olles tunnistatud miljööväärtuslikuks hooneks ja väärrib säilitamist. Hoone põhimaht on püsinud läbi aegade sarnane algupärasele, kuid ruumijaotus ning välisfassaad on muutunud.

Valitud objekti suurim väärtus seisneb ajaloolise eeslinna puitarhitektuuri traditsioonide ja kohaliku identiteedi edasikandmises. Oluline on rõhutada hoone põhikujunduse proportsioone. Järgnevalt on toodud loetelu detailidest, mis tuleb säilitada. Mitmed väärtuslikud elemendid on erinevatel põhjustel hävinenud, kuid neid peaks võimalusel taastama olemasolevate koopiatena või algse projekti järgi.

- Hoone ehitusaegsed põhikonstruktsioonid ja mahud
- Katus, katusekorrus ja korstnad
- Fassaadi jaotised ja kujundus
- Silikaatkivist laotud kivitrepikoda
- Avatäited, nende hulk, asukohad ja suurused
- Akende sulused, piirdeliistud ja kremoonid
- Räästalahendus ja vihmaveesüsteemid
- Lipuvarras
- Keraamilised kahhelplaadid trepikojas
- Postkastid
- Paekividest astmetega trepikoja trepp ja puidust käsipuu
- Originaaluksed
- Hooviala

5. ETTEPANEKUD HOONE SÄILITAMISEKS

Tallinna maja on peamiselt tuntud ja laialdaselt levinud hoonetüüp, mis on oluliselt mõjutanud kohalikku linnakultuuri. Selle hoone tüübi puhul ei ole arhitekti isik ja tema sõnum tähtsamad kui hoone ajaloolised, tänapäevased ja kasutajatega seotud tähendused. Seetõttu on tähtis säilitada ja taastada elemente nagu materjalid, profiilid ja ehitusaegsed detailid. Tallinna maja lihtne ja ökonoomne ehitus- ja kasutusviis sobib hästi kokku säästva mõtteviisiga, mis soodustab keskkonnasõbraliku ja rahakotisõbraliku vana materjali korrastamist ja taaskasutamist. Lisaks oma elamiskeskkonna kujundamisele on oluline säilitada ja võimalusel esile tõsta ka varasemad kihistused. Üldiselt on mõistlik sekkuda nii palju kui vajalik ja nii vähe kui võimalik, mitte asendada, kui on võimalik parandada. Enne parandamist tuleb välja selgitada kahjustuste põhjused ja need kõrvaldada. Samuti on oluline säilitada ja taastada kõik alapärased arhitektuursed detailid, vältides tehismaterjale ja kasutades alapäraseid materjale.

- Säilitada hoone põhikonstruktsioonid ja hoone maht.
- Paekivivundamendi parandamisel kasutada pehmemat müüri segu. Vundamendi korrastamisel kontrollida ja võimalusel uuendada sokli ja seina vahelist hüdroisolatsiooni. Paekivisokli krohvimisega kasutada vähese tsemendisaldusega lubikrohvi.
- Teha katusel parandustöid ainult tsingitud terasplekiga. Maksimaalse autentsuse huvides võib jälgida ka alapäraseid plekitahvli mõõte. Kui katusekattematerjal tervikuna väljavahetamist ei vaja, saab väiksemaid vigastusi ja lekkekohti parandada spetsiaalse pigilindi või jootmisega, valtse võib tihendada linaõlikitiga. Roosteplekke saab eemaldada spetsiaalse vahendiga puhastades, seejärel tuleb katuseplekk üle värvida traditsioonilise linaõlivärviga.
- Kui olukord lubab, siis olemasolevad vihmaveesüsteemid parandada. Kui vihmaveesüsteemide seisukord nõuab nende välja vahetamist, siis lasta originaalsete järgi valmistada plekkseppal uued. Vihmavesi suunata fassaadist eemale, vältimaks kahjustusi.
- Silikaattelistest korstnad ja lõõrid säilitada ning vajadusel teha parandusi vahetades välja telliseid.

- Fassaadi korrastamisel pöörata tähelepanu konstruktsioonide tugevusele, värvitoonide sobivusele ja detailidele. Värvimise eeltöö hulka kuulub värvisondaaži tegemine, et selgitada välja varasemad värvikihistused.
- Veel vahetamata vanad puitaknad, nende piirdeliistud, sulused ja kremoonid tuleks restaureerida järgides akende profiile. Restaureerimist vajavad kindlasti ka iseloomulik läbi korruste ulatuv koridori aken ning pööninguaknad.
- Kuna maja esiuks ei ole säilinud algse projekti järgi, siis tuleks tellida uus uks võttes aluseks 30ndate joonised või samas piirkonnas olevate Tallinna majade esteetika.
- Kivitrepi-koja silikaattelliste praod asendada uute või kasutatud kivide vastu. Samuti on oluline siinkohal uurida välja, millest praod võisid tekkida ning eemaldada tekkepõhjused. Tellisseina puhastada lihtsa harja, vee ja pesuainetega. Vuukimisel arvestada olemasoleva müürimördi tüübiga.
- Katkised trepi-koja kahhelplaadid asendada uute vastu, mitte võtta üles kogu põrandat.
- Trepi-koja seinavärvi valikul lähtuda olemasolevatest värvikihtidest ning teha nende põhjal värvisondaaž, et selgitada välja originaalvärv.
- Restaureerida iseloomulikud vanad postkastid.
- Soliidne puidust trepi-käsipuu restaureerida vajaduspõhiselt.
- Aia välja vahetamisel järgida originaal-ai-ia lipi laiust.

6. KOKKUVÕTE

Näen suurt potentsiaali Kasvu 12 hoone terviklikul restaureerimisel ja säilitamisel oma ajastutruus võtmes, olles sellega osa idüllilisesst Lille miljööväärtuslikust piirkonnast ning unikaalne lüli Tallinna maja hoonetüübi tüpoloogias.

Hoone on aja jooksul oma propotsioonilt hästi säilinud ning seisukorda võib lugeda rahuldavaks, mis loob piisava aluse olemasoleva korrastamiseks ning puuduoleva originaalse järgi asendamiseks.

Peamiselt ja kõige suuremas mahus vajavad restaureerimist sokkel ning fassaad, vajalik on nende krohvimine ja värvimine. Samuti vajavad restaureerimist allesjäänud olemasolevad vanad puitaknad nii hoone katusekorrusel kui ka hoone 1. korrusel. Kortermaja trepikojas vajavad ühtlustamist seinad, vajaduspõhist restaureerimist kahhelplaadid, paekivist trepp koos metallist piirde ning puidust käsipuuga. Ühtlustada tuleks ka korterite välisused võttes aluseks originaaluks.

Loodan, et antud uuring tuleb kasuks Kasvu 12 kortermaja omanikele ning ühistule hoone restaureerimisel ning olemasoleva säilitamisel.

7. KASUTATUD KIRJANDUS

Arhiiv

Tallinna Linnaarhiiv. *Säilik 4808. Inventarisseerimise toimik Nr. 5355*

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv. *Kasvu 12 elamu ehitus- ja juurdeehitusprojekt. Toimik*

Internet

Maaameti kaardiportaal. <https://geoportaal.maaamet.ee/> (vaadatud 01.05.2024)

Tallinna Linnaplaneerimise Amet. *Lille miljööväertuslik hoonestusala. Kristiine linnaosa ÜP*
<https://www.tallinn.ee/et/media/295343> (vaadatud 01.05.2024)

Kirjandus

R, NERMAN. 2011. *Lilleküla ajalugu 1940. aastani*

R, NERMAN. 2014. *Lilleküla ajalugu 1940-1991*

M, SEPP. 2013. *Tallinna maja. Hoonetiübi areng ja säästev uuendamine*

Muu

KAOS Arhitektid OÜ. 2020. *Korterimaja soklikorruse väljaehituse projekt*

Vestlus maja esialgse omaniku järeltulijatega

Vestlus praeguste Kasvu 12 korteri omanikega