

EESTI KUNSTIAKADEEMIA
Kunstikultuuri teaduskond
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond



Jüri Türkei

**Majavalitsuse remont kui mõiste, selle tüpologia,
restaureerimisproblemaatika ning -kontseptsioonid**

Tallinna puitarhitektuuri näitel

Bakalaureusetöö

Juhendaja: Oliver Orro MA

Tallinn 2016

Autorideklaratsioon

Kinnitan, et olen koostanud antud bakalaureusetöö iseseisvalt ning seda ei ole kellegi teise poolt varem kaitsmisele esitatud.

Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, olulised seisukohad, kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on töös viidatud.

„ ” 2016. a.

.....
üliõpilase allkiri

Töö vastab bakalaureusetööle esitatud nõuetele :

„ ” 2016.a.

.....
juhendaja allkiri, akadeemiline või teaduskraad

Kaitstud hindede:

.....
„ ” 2016. a.
.....

Sisukord

1. SISSEJUHATUS	4
2. MAJAVALITSUS KUI INSTITUTSIOON.....	6
2.1 ALUS MAJAVALITSUSTE LOOMISEKS EHK HOONETE NATSIONALISEERIMISE PROTSESS	6
2.2 MAJAVALITSUSTE KORRALDUS.....	8
2.3 MAJAVALITSUSE PÄDEVUSES OLNUD ÜLESANDED	10
2.4 ELAMUTE REMONT MAJAVALITSUSE ORGANISEERIMISEL	14
2.5 KAASTÖÖKOMISJONID.....	16
2.6 MAJAVALITSUSE MUUD VÄLJUNDID.....	17
2.7 NEED ELAMUD, MIDA EI HALLANUD MAJAVALITSUSED	18
3. PUITARHITEKTUURI RETSEPTSIOON ENSVS.....	19
3.1 ÜLDINE TAUSTSÜSTEEM.....	19
3.2 1940.-50. AASTAD	22
3.3 1960.-70. AASTAD	25
3.4 1980.-90. AASTAD	27
4. ELAMUTE KAPITAALREMONT	30
4.1 SEADUSTEST TULENEVAD NÕUDED JA PIIRANGUD KAPITAALREMONDILE.....	30
4.2 KAPITAALREMONDI PROJEKT.....	32
4.3 PROJEKTIST EHTUSLOANI.....	36
4.4 TALLINNAS TEGUTSENUD EHTUS- JA REMONDIORGANISATSIOONID.....	37
4.5 SAADAVAL OLNUD EHTUSMATERJALID	38
4.6 MATERJALIDE KÄTTESAADAVUS	41
4.7 TÖÖ EFEKTIIVISTAMINE.....	42
5. MAJAVALITSUSE REMONT KUI MÕISTE	45
5.1 MÕISTE DEFINEERIMINE	45
5.2 DEFINITSIOONI KITSENDAMINE. REMONDI ULATUS JA ALATÜÜBID	49
5.2.1 ARHITEKTUURSET ILMET MINIMAALSELT VÕI ÜLDSE MITTE MUUTNUD REMONT	50
5.2.2 ARHITEKTUURSET ILMET KESKMISELT MUUTNUD REMONT	51
5.2.3 ARHITEKTUURSET ILMET TUGEVALT MUUTNUD REMONT	52
6. PIIRKONNA ANALÜÜS	55
6.1 PIIRKONNA VALIMINE	55
6.2 GRANIIDI TÄNAVA KOPLI JA VABRIKU TÄNAVATE VAHELINE LÕIK.....	58
6.2.1 GRANIIDI 26	59
6.2.2 GRANIIDI 28	62
6.2.3 GRANIIDI 29/VABRIKU 27	66
6.2.4 GRANIIDI 30 JA 30A.....	71
6.2.5 GRANIIDI 31	77
6.2.6 GRANIIDI 32/KOPLI 34	82
6.2.7 GRANIIDI 33/KOPLI 32	86
7. MAJAVALITSUSE REMONT KUI VÄÄRTUS.....	87

8.	<u>RESTAUREERIMISKONTSEPTSIOONE KOPLI 34/GRANIIDI 32 NÄITEL</u>	90
8.1	MAJAVALITSUSE REMONTI VÄÄRTUSTAV RESTAUREERIMINE	90
8.2	ALGSE FASSAADIKOMPOSITSIIONI JA DEKOORI TAASTAMINE	91
8.3	ALGSE STILISTIKA OSALINE TAASTAMINE	92
8.4	OLEMASOLEVAID PROPORTSIOONE ARVESTAV AJALOO LINE ILME	93
8.5	SENISEST VEELGI ULATUSLIKUM MODERNISEERIMINE.....	94
8.6	AJALOO LIST STILISTIKAT MEELEVALDSELT KASUTAV LÄHENEMINE.....	95
9.	<u>KOKKUVÖTE.....</u>	96
10.	<u>KASUTATUD MATERJALIDE LOETELU.....</u>	98
11.	<u>SUMMARY.....</u>	104
	<u>LISA: RESTAUREERIMISKONTSEPTSIOONE KOPLI 34/GRANIIDI 32 NÄITEL, JOONISED</u>	
	<u>M 1:100</u>	

1. Sissejuhatus

Käesolev uurimus on kirjutatud Eesti Kunstiakadeemia Muinsuskaitse ja konserveerimise osakonna bakalaureuseõppe lõputööna. Töö võtab luubi alla Eesti muinsuskaitse-, arhitektuuri- ja koduloouurijate ringkondades levinud mõiste “majavalitsuse remont”, püüdes seda defineerida, kontekstualiseerida ning hinnata nähtuse väärtusi eeskätt Tallinna puitagulites leiduvate näidete varal. Nimetatud eesmärgi saavutamiseks on töötatud läbi nii asjakohaseid arhiivimaterjale kui ka kirjandust ning viidud läbi objektipõhiseid analüüse, saamaks omaaegsete remontide olemusest ja majavalitsuste tegevusest terviklikku ülevaadet.

Majavalitsuse remondi näol on tegemist kapitaalremondiga, mida Nõukogude võimu poolt natsionaliseeritud majades organiseerisid omavalitsusele alluvad piirkondlikud ametkonnad ehk majavalitsused, hiljem elamuekspluatatsioonivalitsused. Majavalitsuste hulk ühes omavalitsuses sõltus viimase suurusest, ent muutus erinevatest reformidest tingituna sageli. Ameti hallata oli lisaks majade remondiküsimusele ka üürnike arvelevõtt, nende passikontroll, üüritasude laekumise üle arvestuse pidamine jmt. Majavalitsuste koordineerimisel ja kontrollimisel teostasid töid erinevad ehitus- ja restaureerimisvalitsused.



1–2. Vasakul tüüpiline majavalitsuse poolt remonditud puidust korterelamu Kopli 34/Graniidi 32 Kalamajas, paremal kaasajal uuendatud fassaadiga Graniidi 26. Elamute arhitektuurikeelt kirjeldavad modernistliku raamijaotusega aknad, mis erinevad paigutuselt hoone algupärasest fassaadilahendusest (elukorruste aknad olid algselt keldriakendega kohakuti ja ligikaudu sama laiad). Räästad on säilitanud saelõikelise ornamentika, ent kogu ülejäänud endisaegne dekoor on eemaldatud. Vasakpoolse hoone seinapinda ei liigenda erineva suuna ja profiiliga laudisemustrid, vaid seda katab ühtlane horisontaallaudis, parempoolse hoone fassaadidele on tänapäeval antud liigendus. Ajastule omane on ka pruun fassaadivärv. Autori fotod, oktoober 2013/mai 2014.

Olles erialainimestele mõistena pealtnäha selge, pole selle nähtuse tagamaid süstemaatiliselt lahatud. Enim on majavalitsustest Tallinna kontekstis kirjutanud Robert Nerman, kes on pühendunud koduloolasena eelkõige püüdnud kaardistada, millised majavalitsused milliste hoonetega tegelesid ning millised isikud olid institutsioonide eesotsas. Sellele lisaks on ta põgusalt intervjuerinud remonditud hoonete elanikke remondi kvaliteedi küsimustes. Väljend pole läinud laiemate rahvahulkade seas käibele, nii nagu seda on teinud paljud teised eelnevalt erialakesksed mõisted (nt Tallinna-tüüpi maja, Lenderi-tüüpi maja, miljööväärus, nn “hingavad materjalid” jne).

Põhjus, miks “majavalitsuse remont” eraldi mõistena kasutusele on tulnud ning sestap ka põhjalikuma uurimisteemana tähelepanu väärib, seisneb tõsiasi, et tehtud tööd olid sageli väga laiaulatuslikud, moondades ehitiste ja seeläbi tervete kvartalite arhitektuurset ilmet tugevalt. Remondi kvaliteet ja meetodid põhjustavad aga tänasel päeval paraku restaureerimisprobleeme, millega algupärasena säilinud hoonete korrastamisel rinda pista ei tule. Näiteks oli sagedane akende proportsioonide muutmise avade laiendamise teel, kogu puitpitsi ja teiste tänapäeval väärtuslikuks peetavate detailide eemaldamine, katusetöödel vintskappide lammutamine, pesuköökid jm abiruumide likvideerimine keldrikorruselt jne. Olukorras, kus paljud omanikud soovivad oma vanad majad taastada võimalikult originaalilähedaselt, võivad majavalitsuse ümberkorraldused osutada komistuskiviks, mis nõuavad kompromissi soovitu ja võimaliku vahel.

Käesolev uurimus püüab heita valgust majavalitsuse remondi telgitagustele ning võtta Nõukogude perioodil remonditud majad luubi alla puitlinnaosade väärtustamise kontekstis enne ja pärast tänapäevast restaureerimist. Keskendutud on nimelt puidust hoonetele, kuna nende ilmet muutis majavalitsuse remont märgatavamalt kui kivihoonetel. Oma osa selles on puitmajade kehval mainel toonasel ajal, mis mitte ainult ei võimaldanud nendega vabamalt ümber käia, vaid mingis mõttes lausa nõudis nende ulatuslikumat moderniseerimist võrreldes kivihoonetega. Selguse ja teema piiritlemise nimel piirdub käesolev käsitlus ainult elamute ning Tallinna majavalitsuste tegevusega.

2. Majavalitsus kui institutsioon

2.1 Alus majavalitsuste loomiseks ehk hoonete natsionaliseerimise protsess

Nõukogude võimu kehtestamise järel natsionaliseeriti enamik kinnistuid ühes neil asunud ehitistega. Iga konkreetse kinnistu natsionaliseerimine ei toimunud ühe akti või seadusega, mille järgi oleks teatud pindala vm omadustega hooned või kinnistud läinud automaatselt riigi omandisse, kuigi juriidiline alus tulenes seadusest. Näiteks nii Linda 5 kui Kopli 38 Maja Natsionaliseerimise Aktides¹ seisab, et hoone natsionaliseeritakse Eesti NSV ajutise Ülemnõukogu Presiidiumi seadluse "Suurte majade natsionaliseerimise kohta" (ENSV Teataja 1940, 37, 433) alusel. Kinnistu võidi riigistada ka mõne muu seaduse järgi, sõltuvalt selle sihtotstarbest, nt Riigivolikogu 23. juuli 1940. a. "Deklaratsioon pankade ja suurtööstuse natsionaliseerimise kohta" (RT 1940, 77, 745), Eesti NSV ajutise Ülemnõukogu Presiidiumi 1940. a. 28. septembri seadlus "Suurte kaubanduslike ettevõtete ja avalike saunade natsionaliseerimise kohta" (ENSV Teataja 1940, 15, 150), Eesti NSV ajutise Ülemnõukogu Presiidiumi 1940. a. 12. oktoobri seadlus "Suuremate hotellide, võõrastemajade, kohvikute ja söögimajade natsionaliseerimise korraldamise kohta" (ENSV Teataja 1940, 26, 289) jne.²

Protsess oli etapiviisiline ning toimus nimekirjade alusel. 1940. a 26. juulil avaldati nimekiri Tallinna 487 suurest tööstusettevõttest, mis kuulusid natsionaliseerimisele esmajärjekorras. Seejärel suurendati natsionaliseeritavate ettevõtete arvu iga natukese aja tagant, avaldades uued nimekirjad sama aasta 16. augustil, 17. septembril, 26. septembril, 12. oktoobril, 25. oktoobril, 18. novembril. Aasta lõpus loeti kõik ülejäänud seni natsionaliseerimata ettevõtted riigistatuks.³

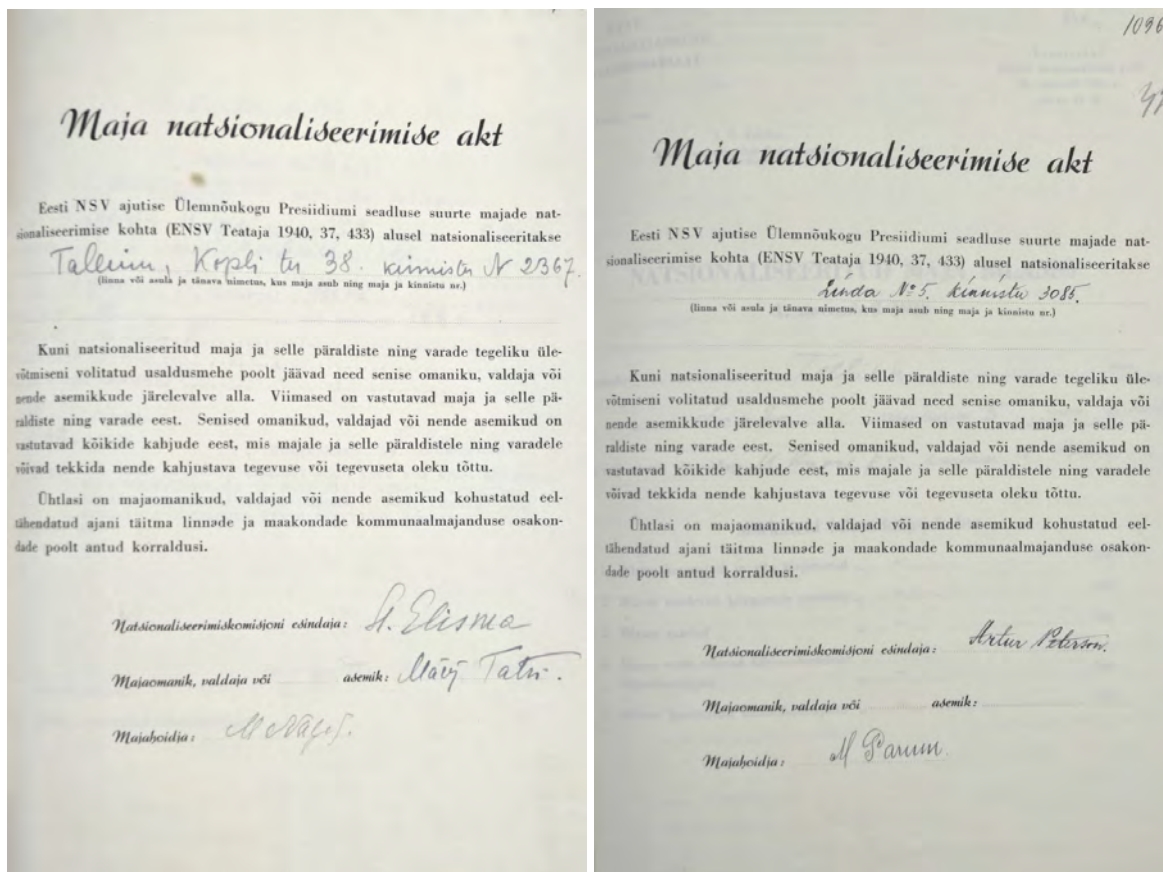
¹ Natsionaliseerimistoimik. Kopli tn. 38. Volbreht Tatsi, kinn. nr. 2367. Tallinna Linnaarhiiv (edaspidi TLA), f R-1, n 6-I, s 989.

Natsionaliseerimistoimik. Linda tn. 5. Lola-Eha Rahamägi, Jaak Kukk, Natan Kukk, Adam Kukk, kinn. nr. 3085. TLA, f R-1, n 6-I, s 970.

² ESTLEX. Aastatel 1940-1991 vastuvõetud mõnede õigusaktide kehtetuks tunnistamise seadus. <http://www.estlex.ee/tasuta/?id=7&aktid=14818&fd=1&leht=1&> (vaadatud 5. I 2016).

³ Robert Nerman, Pelgulinn. Kultuurikeskkonna kujunemine ja areng. Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda, 2000, lk 225.

Elumajade natsionaliseerimine toimus sarnaselt. Tallinna esimesed 367 kinnistut koos seal asunud ehitistega natsionaliseeriti 19. novembril 1940. Järgmised kinnistud said riigi varaks 23. novembril, 30. novembril, 19. detsembril.⁴



3–4. Majade natsionaliseerimise aktid Kopli 38 ja Linda 5 hoonete kohta. Tallinna Linnaarhiiv (edaspidi TLA).

Vastavalt seadlusele suurte majade natsionaliseerimise kohta⁵ riigistati Tallinnas, Tartus, Narvas ja Pärnus need majad, mille kasuliku pinna suurus ületas 220 m², ja teistes asulates 170 m², ühes nende juurde kuuluvate ehitistega. Olenemata põrandapinna suurusest kuulusid natsionaliseerimisele majad, mis kuulusid mitmesugustele likvideeritud ühiskondlik-poliitilistele organisatsioonidele, samuti majad, mille omanikud on põgenenud välismaale, mis omavad ühiskondlik-ajaloolist või kunstilist väärtust või kus asusid riigiasutised. ENSV Rahvakomissaride Nõukogu ülesandeks jäi kinnitada

⁴ Sealsamas, lk 225–226.

⁵ Eesti NSV ajutise Ülemnõukogu Presiidiumi seadlus suurte majade natsionaliseerimise kohta. – Eesti NSV Teataja 1940, nr 37, 433.

natsionaliseerimisele kuuluvate majade nimestik. Ühtekokku natsionaliseeriti Eestis üle 11 000 maja.⁶

Majade uuteks omanikeks said riik, omavalitsused ja ametkonnad,⁷ kes tegid igapäevase heakorra tagamise ning väiksemad remondid majavalitsuste ülesandeks. Majavalitsused omakorda võtsid vastu ning kontrollisid remondiorganisatsioonide tööd.⁸

Saksa okupatsiooni aastatel ei kiirustatud natsionaliseeritud majade tagastamisega ja nii säilisid ka majavalitsused.⁹

2.2 Majavalitsuste korraldus

Majavalitsused loodi Eestis Nõukogude Liidu eeskujul 1941. a ENSV Rahvakomissaride Nõukogu määruse “Maja valitsemise ja majandamise põhikorra kohta” alusel¹⁰, mille järgi määrati majavalitseja igale üle 3000 m² elamispinna või üle 500 elanikuga majale, 2–5 majast koosnevale majarühmale elamispinnaga 2000–3000 m² või 6–15 majast koosnevale majarühmale elamispinnaga 1500–2000 m².¹¹ Lisaks moodustati maaväe, punalaevastiku ja NKVD vägede majavalitsused ehk KETŠid. Majavalitsejale (kellele allusid kõik järgnevalt nimetatud töötajad) lisaks töötasid majavalitsuste juures majahoidjad, jooksvat remonti teinud töömehed, (järelevalve)insenerid, raamatupidajad, arveametnikud ja pasportistid.¹² Majavalitsused omakorda allusid selle rajooni Elamute Valitsusele, kus majavalitsus asus. Nt Kopli Rajooni Elamute Valitsusele kuulus 1032 elumaja, neid haldas 71 isemajandavat majavalitsust.¹³

Algul eeldati, et majad peaks olema n.ö. isemajandavad, st iga maja üüritulu tuleb kasutada vaid selle maja remondiks. Rõhutati, et korterite üürimisest saadava tulu ülejääki ei tohi majavalitsus omapäi kasutada teiste, kahjumit andvate majade remontimiseks, seda

⁶ R. Nerman, Süda-Tatari puitasum. Haritlaste linnaosa Tallinnas. Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda, 2004, lk 291.

⁷ R. Nerman, Pelgulinn... lk 278.

⁸ R. Nerman, Kalamaja ajalugu. Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda, 1996, lk 310.

⁹ R. Nerman, Süda-Tatari puitasum... lk 303.

¹⁰ R. Nerman, Pelgulinn... lk 227.

¹¹ Eesti NSV Rahvakomissaride Nõukogu määrus Maja valitsemise ja majandamise põhikorra kinnitamise kohta; Maja valitsemise ja majandamise põhikord. – Eesti NSV Teataja 1941, nr 13, 143.

¹² R. Nerman, Lasnamäe ajalugu. Tallinn: Eesti Entsüklopeediakirjastus, 1998, lk 320.

¹³ R. Nerman, Pelgulinn... lk 279, 360.

võib teha vaid erandina ja sel juhul tohib vastava otsuse langetada vaid kohalik täitevkomitee. Hiljem, majavalitsuste kasvades, sellest printsiibist loobuti.¹⁴

1962. aasta seisuga oli majade valitsemise süsteemi kõrgeimaks organiks Tallinnas Tallinna Linna TSN Täitevkomitee (tänapäeva mõistes linnavalitsus). Tema allüksused olid Linna rajoonide TSN Täitevkomiteed (linnaosavalitsused) ning Tallinna Linna TSN Täitevkomitee Elamute Valitsus (linna poolt hallatav amet). Nendest hierarhiliselt aste allpool olid Linna rajoonide TSN Täitevkomitee Elamute Valitsused (linnaosavalitsuse poolt hallatavad ametid). Viimaste alluvuses olid majavalitsused ning nende juures asuvad ühiskondlikud kaastöökomisjonid.¹⁵

Üldisi juhendeid elamumajanduse ja elamute remondi valdkonna kohta andsid ENSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeerium¹⁶ ning kõige kõrgema organina kureeris kogu valdkonda ENSV Ehituskomitee. Poliitiline juhtimine kuulus toona Kommunistliku partei, antud valdkonnas partei linnakomitee pädevusse.¹⁷

1945. aastal oli Tallinnas 242 majavalitsust ning nende kirjeldamiseks kasutati numbreid (nt Majavalitsus nr 233). Majavalitsuste suurused varieerusid ning nii võis ühe haldusalasse kuuluda nt 9 elumaja ühtekokku ca 270 elanikuga või 14 elumaja ligi 400 elanikuga. Pärast 1945. a hakati majavalitsusi ühendama. Kolm aastat hiljem oli neid Tallinnas 105 ning 1949. aastal vaid 96, ühe majavalitsusse haldusalasse jäi siis ca 20–30 elamut. Seejärel liideti majavalitsusi veelgi, kuna 1950. aastast on teada, et majavalitsus nr 13 haldas 56 elumaja ühtekokku 1617 elanikuga, majavalitsus nr 14 aga 69 elumaja 1621 inimesega.¹⁸

1960. aastateks on majavalitsused veelgi suurenenud ning nt majavalitsuse nr 11 hallata oli 141 maja 1249 korteri ja 3447 elanikuga, palgal oli 40 töötajat, neist 25 majahoidjat. Suur ümberstruktureerimine toimus 1965. a, mil ühe majavalitsuse halduses olev pind võis

¹⁴ August Raudson (koostaja ja kommenteerija), Elamuseadusandlus. Tähtsamate seaduste, määruste, käskkirjade ja juhendite kogu. Tallinn: Riikliku Kirjastuskomitee Rakendustrükiste Kirjastus, 1949, lk 17.

¹⁵ Majavalitsuse juures asuva ühiskondliku kaastöökomisjoni põhimäärus / kinnitatud Eesti NSV Ministrite Nõukogu määrusega 27. augustil 1958. a nr. 316. Tallinn: Tallinna Linna TSN Täitevkomitee Elamute Valitsus, 1962.

¹⁶ Ministeeriumi nimi muutus kümnendite jooksul korduvalt.

¹⁷ Kirjavahetus arhitektuuriajaloolase Oliver Orroga 13. V 2016. Märkmed autori valduses.

¹⁸ R. Nerman, Pelgulinn... lk 279–282.

suurenda ca 7000 m² võrra, hiljemalt 1968. a suvel tehti osa majavalitsusi jälle väiksemaks.¹⁹

1970. aastate lõpus moodustati seniste majavalitsuste asemele elamuekspluatatsioonivalitsused, mis jagunesid jaoskondadeks. Nt Kalinini Rajooni Elamuekspluatatsioonivalitsuse koosseisus oli jaoskondi kolm. Sedavõrd suur organisatsioon osutus paraku ebaefektiivseks ning selle asemele asutati Pelgulinna Rajooni Elamuekspluatatsioonivalitsus, millele alluvaid jaoskondi oli 6. Nimest ei tasu lasta end eksitada, sest et Pelgulinna hoonete korrashoiuga tegeles neist vaid kaks. Lenini rajoonis moodustati kaks elamuekspluatatsioonivalitsust: Kesklinnas ja Nõmmel.²⁰ Needki jagunesid omakorda osakondadeks.

Robert Nermani kirjutiste põhjal võib väita, et majavalitsusi reformiti tihti ning nende muutuste kohta puudub süsteemne dokumentatsioon,²¹ samuti võisid majavalitsuste asemel hooneid hallata ka ametkonnad. Näiteks oli Süda 18 elumaja kombinaadi Järvakandi Tehased hallata, Tatari 15 aga Eesti NSV Sovhooside Ministeriumi valduses.²² Taoline skeem oli eriti levinud Lasnamäe linnaosas, kus nt Dvigateli tehase omandusse kuulus 1960. aastate keskpaigaks ligi 139 000 m² elamispinda.²³

2.3 Majavalitsuse pädevuses olnud ülesanded

Majavalitsuste tegevus ENSV-s oli normeeritud vastava ministeriumi poolt kinnitatud juhendiga²⁴, mis algab peatükiga raamatute nimekirjast, mida majavalitsustes kasutada. Kuigi nimistu ei puuduta otseselt remonte, peatume sellel siiski, et saada ülevaade majavalitsuste toimimisest.

Esimene majavalitsuse raamaturiilisse kuulunud köide on Käskkirjade raamat, kuhu koondati kõik majavalitseja poolt antavad ametlikku-juriidilist tähtsust omavad korraldused, sh töötajate kohta tehtud otsused (tööle võtmised, puhkusele lubamised, kiitmised, karistamised jne). Ära kirjad käskkirjadest on majavalitseja kohustatud saatma

¹⁹ Sealsamas, lk 360–362.

²⁰ R. Nerman, Süda-Tatari puitasum... lk 421.

²¹ Sealsamas, lk 337.

²² Sealsamas, lk 338.

²³ R. Nerman, Lasnamäe ajalugu, lk 383.

²⁴ Juhend kohaliku nõukogu elamufondi majavalitsuse asjaajamise kohta / kinnitanud Eesti NSV Kommunaalmajanduse Ministerium. Tallinn: Eesti NSV Kommunaalmajanduse Ministerium, 1954.

kõrgemalseisvale organile ning panema asjaosalise isiklikku toimikusse. Majavalitsuse raamatupidaja töölevõtmine ja vabastamine vormistati majavalitsusest kõrgemal seisva organi käskkirjaga majavalitseja ettepanekul.

Kahe teise olulise raamatuna hoiti majavalitsuses Tööle tuleku ja töölt lahkumise registreerimise raamatut, mille alusel toimus administratiivala töötajate (v.a majavalitseja) töötasude arvestamine, ning Teenindava personali tööloleku registreerimise raamatut, mille alusel maksti palka majavalitsuse ülejäänud personalile. Eraldi raamatut peeti väljaskäimiste registreerimiseks töö ajal.

Ülejäänud majavalitsuses kasutatavad raamatud olid Kaebuste raamat (mis tuli viivitamatult väljastada kaebuse või avalduse esitajale tema nõudmisel. Iga kaebus varustati majavalitseja resolutsiooniga), Tõendite registreerimise raamat (korterielanike elukoha tõendite jaoks), Elukoha tõendite registreerimise raamat (majavalitsuste poolt väljaantavate elukoha tõendite jaoks passi saamiseks miilitsaosakonnast), Orderite registreerimise raamat (elu- ja mitteeluruumide kasutamise aluseks vastavalt kommunaalosakonna (elamutevalitsuse) poolt väljaantud orderitele), Sissekirjutuslubade registreerimise raamat (üürnike poolt võetavate elanike sisseregistreerimiseks kommunaalosakonna poolt väljaantud sissekirjutuslubade alusel), Lisaalamispinna lubade registreerimise raamat (kommunaalosakonna poolt antud lubade registreerimiseks), Üürilepingute registreerimise raamat (majavalitsuse poolt üürnikega seotud üürilepingute kohta), Rendilepingute registreerimise raamat (mitteeluruumide kohta), Remondivajaduse registreerimise raamat (elanike ja majavalitsuste töötajate poolt majavalitsejale või insenerile teatatud remondivajaduste registreerimiseks).

Majavalitsuse juurde kuulunud arhiivis hoiustati järgmisi dokumente:

1. töötajate isikutoimikud;
2. majavaliduste omandi õigusdokumendid, tunnistused ja aktid (sh väljavõtted ENSV Ministrite Nõukogu korraldusest, määrusest ja kohaliku TSN täitevkomitee otsusest, maa-ala registreerimislehed, inventariseerimise registreerimistunnistused, hoonete ja maa-alade arvestuslehed ning hindamisaktid, majavaliduse üleandmise-vastuvõtmise aktid, majavalitsuse üleandmise-vastuvõtmise akt);

3. majavalduste tehniline dokumentatsioon (majavalduste asendi- ja korruseplaanid, tehnilised skeemid, katelde ja liftide passid, kommunaalosakonna/elamutevalitsuse load ümberehituste kohta);
4. pinna suuruste vormistamise aktid (majade kohta, mille kohta puudusid korruseplaanid) ning majahoidjate poolt puhastatavate pindade aktid;
5. lepingud eluruumide üürnikega koos muu nende juurde kuuluva dokumentatsiooniga (orderid, sissekirjutusload, ruumide vastuvõtu aktid jne);
6. lepingud mitteeluruumide rentnikega;
7. lepingud organisatsioonidega (varustus-, transport-, vabatahtliku tuletõrje-, elektrimüügi-, raadiotranslatsioonivõrgu jt organisatsioonidega, v.a. jooksva ja kapitaalremondi hankelepingud);
8. tööalased juhendid (kõrgemalseisvate organite poolt);
9. tööalased korraldused (samuti kõrgemate organite poolt, ühes asjassepuutuva kirjavahetusega);
10. majavalitseja korraldused;
11. majavalitsuse töö organiseerimise plaanid ja sotsialistliku võistluse kohustused (sh tööplaanid ja täitmise aruanded, nõupidamiste protokollid jne);
12. administratiivne töö majavalitsuses (elanike nimestikud ja kokkuvõtted, avaldused ja kirjavahetus majja sissekirjutamise ja väljakirjutamise kohta majaraamatus, ruumide pitseerimise ja avamise aktid, elanike allkirjad mitmesuguste kutsete vastuvõtu kohta);
13. kaitse töö majades (korraldused, eeskirjad, aktid, ettekanded, nimestikud, kirjavahetus jmt õhukaitse, varjendite, tulekaitse, valve jms alal);
14. teated ja kirjavahetus elamufondi kasutamise kohta (vabade elu- ja mitteeluruumide ning isoleeritud tubadena elamispinna ülejääkide teatamised, esitatavad andmed elu- ja mitteeluruumide ning üldkasutusruumide kohta, kirjavahetus elamufondi kasutamise kohta);
15. majavalduse sanitaarne seisund (aktid, seadmed, protokollid sanitaarse seisundi kohta õuedel, üldkasutusruumides, üldruumide valgustamisest jne);
16. jooksva remondi vajaduse aktid ja materjalid (aktid ja andmed remondi vajadusest hoonetes ja ruumides, materjalid ja lepingud remontide vajaduse ja teostamise kohta, aktid ja korraldused üürnikele remontide tegemiseks, talveks ettevalmistamine, seonduv kirjavahetus);

17. elamute kapitaalremont-tööde vormistamine (eelarved, hankelepingud, defektaktid, kirjavahetus sellega seoses);
 18. materjalide ja veokite tellimised (majavalitsuse tellimused, materjalide, veokite jmt saamiseks);
 19. aastaplaan (ekspluatatsiooni põhinäitarvud, majandus-finantsplaan ning sellega seonduv);
 20. kuu ja kvartali aruanded (remontide aruanne, töötajate arvu ja töötasufondi kulutamise aruanne, sotsiaalkindlustuse aruanne, maksude võtmise aruanne, seletuskirjad aruannete juurde, seonduv kirjavahetus);
 21. aastaaruanded (eelmisega punktiga sama sisu, lisaks veel elamufondi loendus ja aruanne, töötajate arvu ja töötasufondi kulutamise aruanne, aruanne tööraamatute kohta);
 22. kuubilanss;
 23. aasta bilanss (bilanss ise, saldo võrdlemise õiendid, bilansikomisjoni otsused jmt);
 24. raamatupidamise dokumendid;
 25. majavalitsuse koosseisude registreerimise dokumendid (koosseisude ja administratiivkulude eelarve registreerimine rahandusosakonnas, seonduv kirjavahetus);
 26. tulu- ja lastetusmaksu arvestamise dokumendid (tõendid majavalitsuse töötajate kohta tulu- ja lastetusmaksu arvestamiseks);
 27. töötajatele pensionide maksmise dokumendid;
 28. kommunaalteenindamise kohta arvestused ja eelarved (arvestused, eelarved, aruanded, kirjavahetus veevarustuse, kanalisatsiooni, elektrienergia, prügiveo jmt alal);
- jne.

Nimetatud dokumendiliikide paljustus – lisaks nimetatutele hoiustati arhiivis veel 17 tüüpi dokumente – illustreerib ilmekalt, kui paljude tegevustega majavalitsus majade valitsemisel tegelikult tegeles. Remondi koordineerimine oli vaid üks paljustest ülesannetest, mille kaalu ühe kuu töögraafikus illustreerib juhendmaterjali igakuine näitlik tööplaan²⁵. Selle järgi tegeldakse 4. kuupäeval elamute remontide aruandega (mida täidab raamatupidaja ja/või insener) ning 5. kuupäeval eelmise kuu materjalide mahakandmise

²⁵ Sealsamas.

aruande koostamisega (raamatupidaja ülesanne). Samas on majavalitseja ja inseneri ülesandeks vastavalt graafikule pidevalt kontrollida oma haldusalas olevate ehitiste tehnilist ja sanitaarset seisukorda.

2.4 Elamute remont majavalitsuse organiseerimisel

Elumajade remontimiseks moodustati erinevad remondiorganisatsioonid. Ehitusremondikontorid loodi mõne muu erialaselt seonduva asutuse baasil, nt Kalinini Rajooni Ehitus-Remondikontor (alates 1961 Kalinini Rajooni Remondi- ja Ehitusvalitsus)²⁶ Tallinna Vabatahtliku Tuletõrjeühingu ehitus-remonditsehhi põhjal.²⁷ Kontori juurde võis kuuluda ka puidu- vm töökoda, Kalinini Rajooni TSN TK otsusega moodustati 1956. a nimetatud ehitus-remondikontorile aga suisa remondikontori tootmisbaas, kust ei puudunud puidutöökoda ega segusõlm, hiljem lukk- ja plekksepatöökoda. Lisaks suurematele ehitus-remondikontoritele/ehitusvalitsustele remontisid maju mitmesugused artellid ehk vabatahtliku ühinemise alusel loodud töötajate koondised.²⁸ Niimõnedki neist moodustati veel enne natsionaliseerimist seniste kapitalistlikul printsiiбил toimivate ettevõtete baasil, vältides seeläbi ettevõtete sulgemist.

Remonttöödeks vajamineva materjali pidid aga hankima majavalitsused ise ning see võis osutada suurimaks takistuseks hoonete korrastamisel, kuna osa materjali oli defitsiitne ning seda eraldati materjalide jaotuskavade järgi. Nt anti 1956.–57. aastal igale majavalitsusele 250 kg musta katuseplekki ning 5 kg tsingitud plekki, kuigi tegelik vajadus oli vastavalt 1000 ning 100–300 kg.²⁹

Puudulik oli ka tööjõud. 1957. aastast on teada, et majavalitsuses nr 13 töötas 18 majahoidjat, kes pidid tagama korra 63 hoones. 1950. aastatel vähendati majavalitsustes töötavate järelevalveinseneride palka. Selle tulemusel lahkusid pädeva inseneritehnilise haridusega isikud sageli mujale ning peagi tuli tunnistada, ent nende asemele palgatud insenerid ei omanud vajalikku kvalifikatsiooni ega olnud seepärast võimelised tehtud töid

²⁶ R. Nerman, Kalamaja ajalugu, lk 311.

²⁷ R. Nerman, Pelgulinn... lk 293.

²⁸ Sealsamas, lk 298.

²⁹ Sealsamas, lk 286.

kontrollima, ei osanud ehitusobjektidel vajalikke juhiseid anda ning võisid järjest sagedamini ehitajatelt vastu võtta defektidega maju.³⁰

Jäikade reeglite eiramine tähendas toonases bürokraatlikus süsteemis paraku ränku karistusi ning eksimuste avastamisel majavalitsuste toimikutes – asutusi revideeris pisteliselt prokuratuur – võisid majavalitsejad saada ka kriminaalkorras karistatud. Mõistagi sundis taoline represseerimine rohkem tähelepanu pöörama näilisele korrale ehk paberimajanduse korrashoiule, mitte aga hoonete tegelikule heakorrale.³¹ Plaanimajanduse tingimustes oli oluline näidata suurenevat tootlikkust ja tööviljakust. Nii tehti paberite järgi palju nt vundamentide kindlustamise jm maa-aluseid töid, kuna nende tegeliku teostamise kontrollimiseks ei vaevunud järelevalve vundamenti lahti kaevama, või märgiti prügi äraveo akti ebareaalselt suur ehitusjäätmete hulk. Haruldane polnud ka kõrgetel ametikohtadel töötanud inimeste vaheletungimine remondijärjekorda, mis tihti tähendas ehitustöölise lahkumist teistelt objektidelt veel enne töö lõpetamist ning ebaoproportsionaalselt suure hulga materjalide ja tööaja kulutamist võimuisikute elukohas, mis omakorda töötas teatud mõttes altkäemaksuna, lubamaks neil hiljem vastu võtta halva kvaliteediga remonttöid teistel objektidel.³²

Käesoleva uurimuse kontekstis oluline oli majavalitsuse inseneri tegevus kuude lõikes, kuna just tema oli nii kapitaalsete kui jooksva remondi peamine organisatsioon³³ (v.a juhul kui majavalitsuses inseneri polnud, mispuhul olid järgmised ülesanded majavalitseja enda kanda). Inseneri ülesandeks oli 1. jaanuariks jooksva aasta I kvartali kapitaalremondi objektidel tööde teostamiseks hankelepingute sõlmimine hankeorganisatsioonidega ning 15. veebruariks II, III ja IV kvartalisse planeeritud kapitaalremonditööde hankelepingute sõlmimine. 1. märtsiks pidi majavalitsuse insener koostama remondiks vajalike materjalide loetelu järgmiseks kvartaliks ja organiseerima nende saamist. 1. aprilliks tuli inseneril esitada majavalitsuse poolt kõrgemalseisvale organile järgmiseks aastaks kapitaalremonti vajavate objektide nimekiri koos vajalike tööde kirjeldustega, 1. mai oli aga aeg, mil insener pidi ENSV Kommunaalministeeriumi organisatsioonile Kommunaalprojekt esitama tellimused ning sõlmima lepingud järgmise aasta kapitaalremondi objektidele eelarvete ja projektide koostamiseks ning selgitama ja koostama hinnatud töödekirjelduse

³⁰ R. Nerman, Süda-Tatari puitasum... lk 284–289.

³¹ R. Nerman, Pelgulinn... lk 289–290.

³² Sealsamas, lk 296–297.

³³ Juhend kohaliku nõukogu elamufondi majavalitsuse asjaajamise kohta.

ja materjalide loetelu jooksva remondi kohta järgmise kvartali peale, ühes materjalide saamise organiseerimisega. Samal päeval viidi majavalitseja poolt läbi ka materjalide inventuur. Jooksva remondi järgmiste kvartalite hinnatud tööde kirjeldused valmisid 1. septembriks ja 1. detsembriks. 31. oktoobrist kuni 30. novembrini pidi insener välja selgitama eluruumides küttekollete, sanitaar-tehniliste seadmete, uste, akende, põrandate, elektrijuhtmestiku ning terve hoone piirdekonstruktsioonide remondi vajaduse, et võtta need vajadusel järgmise aasta jooksva remondi plaani. Ka viis 31. oktoobril majavalitseja teistkordselt läbi materjalide inventuuri. 1. detsembriks tegeles insener taas jooksvaks remondiks vajalike materjalide loetelu koostamise ning nende saamise organiseerimisega.

2.5 Kaastöökomisjonid

Nagu juba eelpool mainitud, tegutsesid majavalitsuse töökoormuse leevendamiseks nende juures kaastöökomisjonid. Vastavalt kehtinud põhimääruse³⁴ 1. punktile: “Selleks, et paremini korraldada elamumajanduse juhtimist ja elanikkonna osavõttu sellest, moodustatakse iga majavalitsuse juurde ühiskondlik kaastöökomisjon koosseisus 5–9 liiget ja 2–3 komisjoniliikme kandidaati.” Ühiskondlik kaastöökomisjon valiti majavalitsuse piirkonna majade elanike üldkoosolekul ning selle liikmed said ülesanded omavahel ise ära jaotada. Lisaks valiti iga maja elanike üldkoosolekul üks või mitu ühiskondlikku volinikku, kes olid iga konkreetse majavaliduse kontaktisikuks kaastöökomisjonile.

Kaastöökomisjonide ja ühiskondlike volinike kaudu:

- 1) korraldati talguid ning organiseeriti väiksemate remontide teostamist majaelanike abiga;
- 2) teostati kontrolli majade kasutamise eeskirjade täitmise ning puhtuse hoidmise üle elanike poolt, organiseeriti sanitaarpropagandat;
- 3) võeti osa majavalitsuse tööst majade vajaliku remondi väljaselgitamisel, majade kapitaal- ja jooksva remondi aasta- ja kvartaliplaanide koostamisel, abinõude tarvitusele võtmisel remondiplaanide täitmiseks määratud tähtjaks ning tagati kõigi majaseadmete rikete õigeaegne kõrvaldamine;
- 4) võeti osa kohaliku TSN täitevkomitee komisjoni tööst antud majavalitsuse majades teostatud jooksva ja kapitaalremondi tööde vastuvõtmisel.

³⁴ Majavalitsuse juures asuva ühiskondliku kaastöökomisjoni põhimäärus.

2.6 Majavalitsuse muud väljundid

Lisaks remondiküsimustele kuulus majavalitsuse pädevusse ka elanike sissekirjutamine ning korterijagamise protsessis osalemine elamispinna suureneva defitsiidi tingimustes. Tihti kujunes viimane vaid näitemänguks, sest et tegelikud korterisaajad otsustati kõrgemal tasemel. Perioodile omaselt osaleti ka päevakorras olnud kampaaniates, näiteks sanitaarsalkade ettevalmistamises, tänavakomiteede³⁵ ja majanõukogude³⁶ moodustamises jne. Elanike kaasamist suunati kaastöökomisjonide kaudu, kes organiseerisid muuhulgas laste isetegevust ja spordiringe (majavalitsuse lastevanemate komitee kaudu), tegelesid üürivõlglastega ning eelpoolmainitud kampaaniate ettevalmistamisega. Kui üürnike hulgas oli ehitusspetsialiste, aitasid nad majavalitsusel hankida defitsiitseid materjale, kontrollida ehitusmahtusid ning tehtud tööde kvaliteeti. Lisaks koostöökomisjonidele tegutsesid majavalitsuste juures seltsimeheliku kohtu komisjonid³⁷ (kuulusid majakomiteede koosseisu), lastevanemate komiteed, majavolinikud, aianduskomisjonid jne. Nende kõigi funktsioon oli peaaesjalikult korraldada erinevaid üritusi või rajatiste püstitamist talgute korras. Ka tegutses majavalitsuste juures erinevaid ringe – koore, spordiseltse jmt – kes nimetasid end linnavõimudelt raha saamise eesmärgil punanurkadeks ning sellest tulenevalt pidasid enne hobitegevusi ja meelelahutusüritusi kohustuslikus korras poliitloenguid jms.³⁸

Majavalitsus tohtis uue elanikuga üürilepingu sõlmida vaid juhul, kui eelnevalt oli rajooni täitevkomitee (linnaosa valitsuse) vastava osakonna poolt antud konkreetsele kodanikule konkreetsele pinnale kolimiseks luba, mida nimetati eluruumi orderiks. Majavalitsuse kompetentsi kuulus seega ainult elanike üle arvestuse pidamine, mitte elamispinna jaotamine.³⁹

³⁵ Tänavakomiteed olid reeglina kolmeliikmelised inimsalgad, kes pidid pidevalt kontrollima teede, tänavavalgustuse, piirete, kõnniteede, hoovide ja aedade olukorda, jälgima tähtpäevadel lippude heiskamist ning värbama elanikke ühiskondlikele töödele.

³⁶ Majanõukogud ehk majakomiteed moodustati kohalikest elanikest ning nende ülesandeks oli majade jooksva, ent ka kapitaalse remondi tegemine omal käel, kuna riigi poolt ei olnud sageli loota olulist abi. Muuhulgas aidati kaasa ka üürivõlgnevuste likvideerimisel, keskküttekatalmajade talveks ettevalmistamisel, küttepude õigeaegsel muretsemisel jne.

³⁷ Seltsimehelike kohtute pädevuses oli üürnike viinaravile saatmine. Karistuseks võidi määrata ühiskondlik noomitus, seltsimehelik hoiatus või süüasja edasiandmine rahvakohtule.

³⁸ R. Neriman, Pelgulinn... lk 289-293.

³⁹ Herbert Sepp (koostaja), Elamuõiguslikke akte. Tartu: Tartu Riiklik Ülikool, 1987, lk 44-45.

2.7 Need elamud, mida ei hallanud majavalitsused

Nagu ülalpool mainitud, võisid elamuid hallata majavalitsuste asemel erinevad ettevõtted, koondised, organisatsioonid, nt tehased. Et sellistel ettevõtetel olid reeglina elamute korrashoiuga tegelevad instantsid või osakonnad, mis oma struktuurilt ja toimimiselt ei erinenud majavalitsustest kuigivõrd, toimus endes majades remondi organiseerimine ülalkirjeldatuga sarnaselt.

Väiksemad hooned võisid olla ka individuaalkasutuses, kui hoone ruutmetraaž ei ületanud kehtestatud norme. Individuaalelamute ja nende majapidamishoonete kapitaalremondiks ning ühendamiseks vee- ja kanalisatsioonivõrguga said Nõukogude kodanikud seetõttu taotleda NSVL-i Ehituspanga kohalikust filiaalist laenu (toonases kõnepruugis krediiti) kuni 500 rubla. Laen tuli tagasi maksta 5 aasta jooksul pärast tööde lõpuleviimist. Gaasivõrguga ühendamiseks sai individuaalmaja omanik laenu kuni 200 rubla. Igal juhul tuli töödega alustada poole aasta jooksul pärast laenu saamist.⁴⁰

Varisemisohtlikes majades elavad isikud võrdsustati eluruumi omavoliliselt hõivanud isikutega ja nad kuulusid sundkorras väljatõstmisele (ka juhul, kui maja oli individuaalvalduses) ning ümberpaigutamisele vastavalt NSVL Ülemnõukogu presiidiumi otsusele 20. maist 1985.⁴¹ Seda seadusepügalat kasutati ka juhtudel, kui eakad inimesed keeldusid lammutamisele määratud väikemajadest lahkumast, näiteks Tallinnas Keldrimäel.⁴²

Kodanikud võisid ühineda ka elamuehituskooperatiivideks,⁴³ et mitte ainult ehitada uusi hooneid, vaid ka selleks, et omandada (osta) ettevõtteil, koondistelt, organisatsioonidelt või kohalikult RSN täitevkomiteelt kapitaalremonti või rekonstrueerimist vajavaid maju, mida siis omal kulul korrastada ja seejärel kasutada. Samuti oli võimalik ühinemine elamukooperatiivideks, et osta uusi või kapitaalremonditud/rekonstrueeritud elumaju ning kasutada neid. Siinkohal kutsus riik üles ettevõtteid, milles elamukooperatiivide liikmed töötasid, aidata neil tasuda kooperatiivse elamispinna maksumus sotsiaalse arengu fondi vahendite arvel.⁴⁴

⁴⁰ Sealsamas, lk 18.

⁴¹ Sealsamas, lk 3.

⁴² Kirjavahetus arhitektuuriajaloolase Oliver Orroga 13. V 2016. Märkmed autori valduses.

⁴³ Kooperatiivlamute ehitamise ja müümise ning finantseerimise kord. Tallinn: Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeerium, 1989.

⁴⁴ Sealsamas, lk 6.

3. Puitarhitektuuri retseptsioon ENSVs

3.1 Üldine taustsüsteem

Puit kui Eesti olulisim ehitusmaterjal läbi mitme aastatuhande tegi nõukogude ajal läbi enneolematu mainelanguse. Manifestide tasandil sobis nõukogude inimesel elada kõigi mugavustega kivi- või paneelmajas, tegelik olukord enamike kodanike jaoks erines aga manifestidest kardinaalselt. Tsaariaja ja Eesti esimese iseseisvusperioodi aegsete valdavalt puidust eluasemepiirkondade maine käis Nõukogude okupatsiooni aastatel tuntavalt alla, mil kõlapinda leidis väljend „perspektiivitu kõdurajoon”⁴⁵.



5. Tüüpne motiiv Kalamajast kui “perspektiivitust kõdurajoonist”. Pildil Soo ja Vana-Kalamaja tänavate nurk 1970. aastate keskepaigas. Fotol kujutatutest on tänaseni säilinud vaid vasakpoolseim hoone (leivapood). Allikas: Meie kodu on Põhja-Tallinn.

Taoline suhtumine avaldub ka riigi ametlikes publikatsioonides: “Vanem elamufond koosneb peamiselt puitmajadest; [...] vanades elamurajoonides on palju hooneid, mis oma põhikonstruktsioonide tehniliselt seisukorrald võiksid püsida aastaid, kuid mis on vananenud moraalselt.”⁴⁶

⁴⁵ Marko Raat, Kalamaja – puitlinna võimalus, dokumentaalfilm. Rühm pluss null, 2001.

⁴⁶ Elamute remondi industrialiseerimise juhiseid. Tallinn: Eesti NSV Kommunaalmajanduse ja Elukondliku Teeninduse Teaduslik-Tehniline Ühing, 1983, lk 4.

Mainelanguse üks põhjusi oli Nõukogude Liidu ametlik ideoloogia, mille järgi polnud puithooned piisavalt esinduslikud, manamaks liidust pilti kui kõikvõimsast suurriigist.⁴⁷ Sarnast mõttekäiku võib täheldada ka eelnevatel ajalooperioodidel: läbi kogu stiiliajaloo, ent iseäranis alates 1860.–1870. aastatest levib puitarhitektuuris neorenessansi ja neogootika eraldi alavooluna nn kivehitusstiil⁴⁸, mis seab eesmärgiks kivi imiteerimise puidus (kui kivihoone rajamine pole majanduslikel vm põhjustel võimalik); tsaariaja teises pooles koostab Eliel Saarinen nn Suur-Tallinna projekti ehk linna üldplaneeringu, mis tõrjub puitrajoonid kesklinnast kaugele välja ning käsitleb olemasolevaid puitaguleid kui asustamata alasid⁴⁹; 1902. a kehtestati Tallinnas tuletõrje-eeskirjadega eraldi piirkonnad kivi- ja puitehitistele⁵⁰ ning edaspidi on korduvalt päevakorras Tallinna kivehituspiirkonna suurendamine⁵¹; eestiajal kritiseeritakse (aja)kirjanduses puithooneid korduvalt ning viidatakse kivihoonete paremale ekspluatatsioonile pikemas perspektiivis⁵²; samuti oli kivihoonete kindlustamine puithoonetest hõlpsam. Läbi terve XX sajandi alguse on moes ka puithoonete krohvimine, maskeerides nad sellisena kivihoonete sarnaseks. Kui tsaari- ja eestiaegne kirjandus tundis pigem muret linna laialivalgumise ja vähese esinduslikkuse, aga ka tuleohutuse üle, siis NL-ajal nähakse probleemi eeskätt kaasaja inimesele sobimatuis elamistingimuis, millest osa võimendusid paraku just läbi NSVL majavalitsuste süsteemi, nagu kirjeldatud eelmises peatükis.

⁴⁷ Liina Jänes, Muutused materjalis ja mentaliteedis. Puitarhitektuur nõukogude ajal 1940–1991. – Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, 2014, lk 271.

⁴⁸ Oliver Orro, Puidust paleed. Esinduslikud puitelamud historitsismist juugendini. – Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, 2014, lk 119.

⁴⁹ Karin Hallas-Murula, Suurlinn Tallinn: Eliel Saarineni “Suur-Tallinna” projekt, 1913. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, 2005, lk 90.

⁵⁰ Epi Tohvri, Eesti puitasumite kujunemisest ja elamutüüpidest. – Eesti puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Eesti Muinsuskaitseinspeksioon, 1999, lk 85.

⁵¹ Karin Hallas, Puitarhitektuur stiiliajaloo kandjana. – Eesti puitarhitektuur, lk 38.

⁵² Sealsamas, lk 39.



6–7. Nõukogude Liidu 1940.–50. aastate ametlikku arhitektuuriparadigmat esindav stalinistlik korterelamu Tartu maanteel Tallinnas ning nurgakvaadrite näol kivehitusstiili inkorporeeriv barokne puitmaja Poska tänaval Kadriorus. Autori fotod, aprill 2013/märts 2015.



8–9. Krohvitud juugendpuitmaja Kastani 5 Tartus ning Nõukogude Liidu suursaavutus ehk suurpaneelilamu. Autori foto, september 2015/Eesti Filmiarhiiv.

Teine oluline aspekt puidu eemaletõrjumises oli ehitusvaldkonna pidev moderniseerimine paralleelselt puidutööstuse kiratsemisega. Nõukogude aja alguses võimaldasid uued tootmismeetodid esialgu senisest suuremaid tootmismahte, mida rakendati eelkõige tellisetööstuses. Alates 1960. aastatest, mil võeti kasutusele kõigepealt väike- ning hiljem suurpaneelid, hoogustus elamuehitus senisest enam. Paneeliehitus omas puitehituse ees mitmeid eeliseid, iseäranis tootmise ja erinevate töötappide mehhaniseerimise ning tüüpsete detailide kasutuselevõtu võimalust. Need eelised omakorda kiirendasid ehitusprotsessi ning andsid ka märgatavat rahalist kokkuhoidu.

Mõistagi oleks puidurohkel maal saanud arendada ka ulatuslikku puitkilpide tootmist, kuid vastavate tehnoloogiate madal arengutase andis halbu tulemusi. Niimõnigi monteeritava puitkilphoonena projekteeritud elamu (nt Rukki 16, 24 jt) ehitati tegelikkuses puitsõrestikkonstruksioonis.⁵³ Puitkilpide väljaarendamisel rõhuti muuhulgas nende lihtsale monteeritavusele, millega saab hakkama ka ilma vastava väljaõppeta oskustööline. Paraku osutus see vääraks hinnanguks, kuna hoonete nurgad jm keerukamad sõlmed jäidki tuult läbi puhuma. Oma osa selles oli nõukogude perioodil kasutatava puidu halval kvaliteedil, mis tingis pragude sissekuivamise kilpidesse, nende kõmmeldumise ning liikumise teiste kilpide suhtes. Kui 1940. aastate alguses oli puit veel odav ja levinud materjal, siis pärast sõda oli seda vähe saada, tehased olid kas laostunud või hävinud ning materjal ise kehva kvaliteediga.⁵⁴

Kolmas aspekt, mille siinkirjutaja toob välja kui ühe olulisima põhjuse, miks puithoonete maine langes, oli hoonete natsionaliseerimine. Et riigistamise tagajärjel jäid majad ilma tegelikust omanikust, kes oma kinnisvara heaperemehelikult ülal peaks, jäid paljud elamud ilma üldhooldusest. Kõigepealt visuaalse ning seejärel tehnilise seisundi halvenemisega kaasnes paraku ka negatiivne konnotatsioon, mis ühiskonnas laiemalt puitmajadega seostuma hakkas. Paremas seisus olid siin ühepereelamud ning elamuehituskooperatiivide (nt “Oma Tare”, “Oma Kolle” jmt) ehitised, kus kortermajadesse jäid üürnike asemel elama nende endised omanikud, samuti kivimajad tervikuna. Kivimajade suureks eeliseks kõnealusel ajastul oli sealjuures peasjalikult nende parem maine, kuna hooldamatuse tulemusel häviva välisviimistluse või lekkiva katuse ees on majad ehitusmaterjalist sõltumata võrdväärselt haavatavad.

3.2 1940.–50. aastad

Sõja- ja sõjajärgsed aastad olid viimased, mil puitu kasutati massehituses. Sõjapurustustest sündinud korterikriis ning vajadus majutada nõukogude sõjaväelasi andsid 1940. aastatel tõuke ehitada mitu kvartalit odavaid puithooneid, eeskätt seniste asumite vabadele maaaladele Pelgulinna, Kristiinesse, Koplisse, Lasnamäele ja Nõmmele. Selle perioodi hooned võib sisuliselt jagada kolmeks alamkategoriaiks. Esiteks kohalike arhitektide tüüpprojektid, nt Alar Kotli kavandatud Ra-Ko majad (sõnast “rahvakorter”), mis on

⁵³ L. Jänes, Muutused materjalis ja mentaliteedis... – Tallinna puitarhitektuur, lk 275–276.

⁵⁴ Sealsamas, lk 278.

sisuliselt Tallinna-tüüpi maja edasiarendus. Teiseks alatüübiks on üleliiduliste tüüpprojektide järgi valminud korterelamud, mis erinevad kohalikest eelkõige proportsioonidelt ja dekooriprogrammilt, juhul kui see oli kavandatud. Kolmandaks nn Soome barakid ehk standardsed tööstuslikult toodetud väikemajad, mida tarniti NSV Liitu pärast II maailmasõda Soome sõjavõla katteks. Lahendus sündis NSVL loast tasuta kontributsioon ehitustoodangu ja puiduga⁵⁵ ning sellest tulenevalt on neid majakesi nimetatud ka kontributsioonibarakkideks⁵⁶. Oma väikese mahu ja lihtsa ilmega eristuvad need jällegi kõigist eelkirjeldatud majatüüpidest. Järgmistel kümnenditel kontsentreerub puitehitus individuaalmajade ehitustandritele ning taandub paneelhituse ees massehitusest täielikult.

Oma olmemugavustelt ei erinenud stalinismiperioodil ehitatud puitmajad kuigivõrd sõjaeelsetest agulihoonetest, mistõttu sobitusid senise elulaadiga hästi. Veel enam, Ra-Ko tüüpi majades oli igas korteris duširuum ning puidust stalinistlikud majad peitsid endis üsna viisakaid 2–3-toalisi kortereid, samal ajal kui paljud kesklinna ehitatud suured ja toretsevad kivimajad varjasid oma müüride taga kasinaid ühiskortereid.⁵⁷ Omaette küsimus on muidugi ehituskvaliteet – kui Ra-Ko-d ei erinenud oma konstruktsioonilt Tallinna majadest, siis kilpidest või sõrestikkonstruktsioonis püstitatud sõjajärgsed tüüphooned paistavad silma halvema ehituskvaliteedi poolest.⁵⁸ Lisaks läbipuhumisele piiras seinakilpide kasutamine ka plaanilahendust ning nende asemel võeti peagi kasutusele betoonplokkidest monteeritavad elamud, mille puitdetailid (avatäited, talad, sarikad jne) olid kõik ette valmistatud,⁵⁹ ning Eestis välja töötatud silikaltsiitpaneelid.⁶⁰

⁵⁵ Karin Hallas-Murula, Soome-Eesti: sajand arhitektuurisuhteid. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, 2005, lk 126.

⁵⁶ Mariette Aavik ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Sõjajärgne individuaalelamu. Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinn: Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 20.

⁵⁷ L. Jänes, Muutused materjalis ja mentaliteedis... – Tallinna puitarhitektuur, lk 278.

⁵⁸ Leele Välja ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Stalinistlik maja. Kortermaja tüübid ja säästev uuendamine. Tallinn: Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2012, lk 5.

⁵⁹ L. Jänes, Muutused materjalis ja mentaliteedis... – Tallinna puitarhitektuur, lk 281.

⁶⁰ M. Aavik ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Sõjajärgne individuaalelamu... lk 20.



10–11. Ra-Ko-tüüpi maja Lõime tänaval ning üleliiduline tüüpprojekt 9MC Sõle tänavas. Autori fotod, jaanuar 2016.

Puit jäi laialdaselt kasutatuks kõikvõimalike ajutisema iseloomuga meelelahutus- ja puhkeasutuste ehitusmaterjaliks, sh suveteatrid, tsirkusehooned, kioskid, paviljonid jne. Mõned markantsemad näited nõukogude ajal Tallinnas valminud avalikest puithoonetest olid Merelaevastiku suveteater Skoone bastionil, Kalevi jahtklubi Pirital ning Kaubamaja tänava nurgal asunud tsirkusehoone.

Teine oluline valdkond, kust puitu välja ei tõrjutud, oli eramuehitus. Kommunistlik ideoloogia nägi ette kollektivistlikku elukorraldust, millega individuaalelamu rajamine ilmselgelt ei sobinud, ent paradoksaalsel kombel soositi seda riiklikult. Et sõjas hävis 56% Eesti varasemast elamufondist, stalinismiaegsete suurte kortermajade püstitamine kulges vaevaliselt, paneelide kasutamine polnud ehitustööstuse mahajäämuse tõttu veel alanud, eluasemekriis vajas lahendust ning paljude perede jaoks oli oma maja ehitamine ainuke viis endale eluase kindlustada, oli eramuehitus Eesti NSVs äärmiselt populaarne.⁶¹ Riik nägi siin võimalust suunata aktiivsemad ühiskonnaliikmed pärast päevatööd maja ehitusse ja aia hooldusesse ehk neutraliseerida potentsiaalne poliitiline aktiivsus.⁶²

Neil aastatel toimus teatav murrang hoiakutes oma kodukohta, kuna sõjajärgsetel aastatel muutus seniste puitlinnaosade elanikkond tuntavalt. Paljud inimesed olid sunnitud oma endisest elukohast lahkuma (sõjapõgenikud, küüditatud, sõjaväelaste majutamise eesmärgil oma endisest kodust väljatõstetud jne) ning nende asemele kolisid sõjaväelased, nõukogude ametnikud jt Eesti aladele immigrereerunud isikud, kellel puudus oma uue elukohaga sügavam side. Ainuüksi Kalamajas tühjendati endistest elanikest täielikult Jahu

⁶¹ Sealsamas, lk 1.

⁶² Mart Kalm, Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn: Sild, 2002, lk 277.

11, Kopli 5 ja 8, Kungla 1, Linda 5-4, Salme 24, Niine 8a ja 8b, Soo 4, 30 ja 46, Tööstuse 1, 3, 35, 37, 54, Vana-Kalamaja 17 ja 29 ning Väike-Laagri 4, sealjuures elanike teavitamise ja hoone vabastamise tähtaja vahe oli ülimalt lühike (nt Tööstuse 54 elanikele anti maja vabastamiseks 5 päeva, Kopli 5 elanikud pidid aga maja vabastama samal päeval).⁶³

3.3 1960.–70. aastad

Eestiaegne mentaliteet püsis Tallinna ajaloolistes eeslinnades visalt kuni 1950. aastate lõpuni: enamiku elanikkonnast moodustasid seal veel enne sõda elanud inimesed ning nii majavalitsustes kui ka remondiorganisatsioonides oli arvukalt neid, kes olid säilitanud eestiaegse töösse suhtumise (mistõttu 1940. ja 1950. aastate remondikvaliteet ületab reeglina 1960. ja 1970. aastate oma).⁶⁴ Kalamaja põliselanike arvamuse järgi toimus murrang piirkonna mentaliteedis 1960. aastate keskel.⁶⁵ Nii nagu näitasid amortiseerumise märke piirkonna elamud, olid kümnendi keskpaigaks lagunemas ka paljud agulitele üldomased piirdeaiad, mille korrashoidu majavalitsustel ei õnnestunud tagada. Ettekäändel, et piirdeaiad on kohatud, takistavad haljastamist ja kogu kvartali elanikele mõeldud lehtlate ja spordiplatside rajamist, kohustas Kalinini Rajooni TSN Täitevkomitee 1964. aastal majavaldajaid lammutama poollagunenud piirded. Inertsina lammutati ka paljud korras piirdeaiad, tuues ettekäändeks tuleohutuse ja prügiveo parema korralduse. Otsuse tulemusel muutusid hoovid läbikäidavaks, mis, olles vastuolus eestlaste traditsioonilise keskkonnamentaliteediga, tõi kaasa seni hooldatuna püsinud hooneümbruse heakorra allakäigu, kuna lubatud hoovideüleseid parke ja haljasalaseid ei rajatudki kunagi.

Ka vähendas puitagulite heakorda tõsiasia, et valmimas olid esimesed paneel-elamurajoonid, kuhu paljud aktiivsemad elanikud kolida otsustasid. Asemele kolinud võõrtöötajatel puudus isiklik side puiteeslinnadega ning heakord vähenes veelgi, seda eriti 1970. aastate lõpust, mil tühjaks jäänud korteritesse hakati majutama vanglast vabanenuid.⁶⁶ Nende terrori mõjul püüdis piirkonnast lahkuda veelgi enam sinna seni jäänud inimesi.

⁶³ R. Nerman, Kalamaja ajalugu, lk 270.

⁶⁴ Sealsamas, lk 313.

⁶⁵ Sealsamas, lk 320.

⁶⁶ Sealsamas, lk 318–322.

Veel 1960. aastatel oli pidevalt päevakorras Tallinna vanalinna lammutamine, seda isegi pärast 1966. aastat, mil vanalinn tervikuna muinsuskaitse alla võeti. Surve vanalinna üksikute piirkondade lammutamiseks püsis ning nendes oludes kasutati vanalinna väärtuste esiletoomiseks tihti selle vastandamist eeslinnale. Vastandamise toel eeslinna struktuuri lõhkumist ei peetud seega liiga suureks kaotuseks ning järjest halveneva seisundiga puitmajade lammutamine kõikvõimalike planeerimiskavade, mida realselt ei teostatud, täitmiseks muutus paraku igapäevaseks nähtuseks.⁶⁷

Esimesed silmatorkavad lammutused toimusid suuremate magistraalide ääres. Nt Pärnu maanteel rajati 1962. a uued kivimajad lammutamisele määratud puithoonete taha valmis, misjärel viimased demonstratiivselt maatasa lükati ning nende arvelt kitsas agulitänav laiaks bulvariks muudeti.⁶⁸

Tallinna uus generaalplaan aastateks 1966–1996 valmis 1968. aastal ning nägi ette esmajärgus Keskrajooni, Pelgulinna ja Kalamaja, teises järgus ka Kopli, Tallinn-Väikse ja Vana-Lasnamäe piirkonnad paneelmajadega magalarajoonideks muuta. Oma osa selles oli Mustamäe väljaehitamise planeeritust kallimal maksumusel, mis tulenes kehvast aluspinnasest ning kommunikatsioonide ja transpordivõrgu rajamise lõplikust hinnast. Eelarve tasakaalustamiseks otsiti võimalusi linnasisesteks ümberkorraldusteks paralleelselt Lasnamäe, Õismäe ja teiste uute elurajoonide planeerimisega. Selle töö esimeseks pääsukeseks kujunes 1970. a valminud Keldrimäe hoonestuskava (autorid M. Meelak, M. Port ja O. Žemtšugov), mille püstitamiseks tõmmati ühe suvega maatasa kogu samanimeline sajandivahetuse puitagul, v.a mõned üksikud erandid.⁶⁹ Kokku kadus ligi 150 maja.⁷⁰

⁶⁷ R. Nerman, Süda-Tatari puitasum... lk 415–416.

⁶⁸ L. Jänes, Muutused materjalis ja mentaliteedis... – Tallinna puitarhitektuur, lk 284.

⁶⁹ Sealsamas.

⁷⁰ Aare Olander, Kadunud vaated. Tallinna muutumine enam kui 400 fotol. Tallinn: Tänapäev, 2011, lk 120.



12–13. Keldrimäe linnajagu. Vasakpoolsel pildil on näha veel mitmed puithooned, mida parempoolsel enam alles ei ole. Ajapaik.

Halvustav ja suisa alavääristav suhtumine puitarhitektuuri pärandisse andis tunda ka majavalitsuse remontides, kus eelpool kirjeldatud mehhanismide tulemusel ei jätkunud raha, tööjõudu, ehitusmaterjali ega tahet hooneid korrastada, ent samas ei võimaldanud pidevalt kestnud aluasemekriis amortiseeruvaid või juba amortiseerunud vanu puithooneid ka kohe lammutada.

Samas säilis puidu kasutamise traditsioon eramuehituses, kus ametlikust arhitektuurist tõrjutuna leidis see rakendust arhitektuuri väikevormide juures. Täispuitseinu enam ei kasutatud ning põhiliseks puidust välisseina tüübiks jäi sõrestiksein, samuti eksperimentaalsed puitu ja kivi kombineerivad seinatüübid (nt nn Harju sein ja Nõmme sein). Sulaperioodil toimus murrang hoonete arhitektuurikeeles, aga ka konstruktsioonis. Üleminek modernistlikule arhitektuurikeelele tähendas paraku puidu taandumist eelkõige viimistlus- või dekoratiivseks materjaliks.⁷¹

3.4 1980.–90. aastad

Postmodernismile omase retrospektiivsusega tegi puit 1980. aastatel mõnigase *comeback*'i, muutudes niimõnegi hoone kandvaks viimistluselemendiks. Heaks näiteks on siinkohal

⁷¹ L. Jänes, Muutused materjalilis ja mentaliteedis... – Tallinna puitarhitektuur, lk 285–290.

Vilen Künnapu projekteeritud teatrikunstnik Tõnu Virve eramu Pirital Regati pst 8 (1983)⁷² ning Veljo Kaasiku “Venna maja” Meriväljal Ida tee 50 (1975–85)⁷³.

Tallinna puitagulite lammutamine ning hoonestamine uute korterelamutega oli sellele vaatamata pidevalt päevakorras. Ka 1980. aastatel, mil arhitektide ringkondades toimus murrang suhtumises varem loodud kultuuriväärtustesse, ei kajastanud loodud detailplaneeringud Kalamaja-laadsete asumite säilimist nende ajaloolisel kujul, kuna järgida tuli ehitusnorme ning linna ja partei juhtkonna korraldusi. Konkreetselt Kalamajas oli ette nähtud lammutada pooled majad ning ehitada säilitatavate majade vahele 4–5-kordsed suurpaneelilamud (60% ettenähtud uutest hoonetest). Planeeritud kavast suudeti ehitada vaid eriprojektiga Vana-Kalamaja 20a hoone, rohkemate ehitamiseks ei jätkunud ressursse, ent tooni andis ka kohalike surve linnajao moonutamiskavade vastu.⁷⁴



14–15. Regati pst 8 ja Vana-Kalamaja 20a. Eesti 20. sajandi arhitektuur.

Kümnendi lõpuaastail tõstsid pead mitmed kohalike elanike rühmitused, kes seisis puiteeslinnade säilimise eest. Üheks selliseks oli 1987. a moodustatud Kalamaja Elanikekogust väljakasvanud Kalamaja Elukeskkonna Säilitamise Selts ehk KESS, kes võttis põhikirja vastu 1988.⁷⁵ Aktiivselt tegeldi detailplaneeringute monitoorimisega, esitades planeerimiskavade korrigeerimise nõudeid, ent korraldati ka tänavanimede taastamist, lammutatavate majade elanikele korterite leidmist samas piirkonnas jmt.

⁷² M. Kalm, Eesti 20. sajandi arhitektuur, lk 412.

⁷³ Sealsamas, lk 403.

⁷⁴ R. Nerman, Kalamaja ajalugu, lk 343.

⁷⁵ Sealsamas, lk 344.

1990. aastad olid omamoodi üleminekuperiood, mil pärast Nõukogude Liidu lagunemist ja Eesti Vabariigi iseseisvuse taastamist üheltpoolt väärtustati vana, ent samas sooviti näha ka ulatuslikku keskkonna uutmist. Siinkohal osutus vaesus parimaks konservatoriks, sest kuigi paljusid hooneid ähvardas varakapitalistlikus ühiskonnas lammutamine ning uute hoonetega asendamine, ei jätkunud selleks pahatihti vajalike finantsressursse. 2000. aastate alguseks ületas puitlinnaosade väärtustamine juba avalikkuse huvikünnise ning sealtmaalt edasi on töötatud miljööalade loomise ning avaliku teavitustööga.

4. Elamute kapitaalremont

Eelpool 2. peatüki alapeatükis “Elamute remont majavalitsuse organiseerimisel“ on antud ülevaade majavalitsuste tegevusest ning kirjeldatud põhimõtteliselt korruptiivseid skeeme, mis põhjustasid remondi kehvast kvaliteedist. Alljärgnevalt peatume täpsemalt nendel seadusandlikel dokumentidel ning juhendmaterjalidel⁷⁶, mis otseselt suunasid majavalitsuste, projekteerimisorganisatsioonide ning ehitusettevõtete tegevust hoonete remontimisel ning kujundasid paljuski tehtud tööde ilmet.

4.1 Seadustest tulenevad nõuded ja piirangud kapitaalremondile

Kui jooksev remont oli suhteliselt vähe reglementeeritud tööde liik, mille peamiseks suunajaks oli isegi mitte niivõrd majavalitsuse majanduslik seisund kui võrd saada olevate materjalide hulk, siis kapitaalremont oli selgete reeglitega tööde kogum, mille aluseks oli projekt ja eelarve või hinnatud tööde kirjeldus (olenevalt objekti eelarvelisest maksumusest). Projekti ja selle juurde kuuluva eelarve nõuetekohaseks vormistamiseks anti 1966. a. poolt välja ka vastav juhendmaterjal⁷⁷ (väljaandmisele eelnevalt kehtis ajutine juhend kohalike nõukogude elamufondi kapitaalremondi perspektiivplaani koostamiseks, mille oli välja töötanud Projekteerimisinstituut Kommunaalprojekt). Juhend oli kohustuslik riikliku elamufondi kapitaalremondi tehnilise dokumentatsiooni koostamisel.

Vastavalt juhendile võis elamufondi kapitaalremondiks eraldatud vahendite arvel teha töid järgmise loetelu järgi:

- 1) Kapitaalremondiga seotud uurimistööde läbiviimine ja tehnilise dokumentatsiooni koostamine.
- 2) Kompleksne kapitaalremont, mille käigus taastatakse hoone kõik kulunud konstruktsioonid ja seadmed. Selle remondiliigi puhul viiakse läbi ruumide sisemine ümberplaneerimine ja seadmestamine, mis tõstavad elamufondi heakorrastustaset.

⁷⁶ Juhendeid andis välja Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeeriumi (hiljem Eesti NSV Kommunaalmajanduse ja Elanikkonna Elukondliku Teenindamise Ministeerium, Eesti NSV Kommunaalministeerium).

⁷⁷ Elamute kapitaalremondi projektide ja eelarvete koostamise juhend / Kinnitatud Eesti NSV kommunaalmajanduse ja elanikkonna elukondliku teenindamise ministri käskkirjaga 31. märtsist 1966. a. nr. 95 Eesti NSV Ministrite Nõukogu 4. dets. 1964. a. määruse nr. 536 täitmiseks. Tallinn: PI “Kommunaalprojekt”, 1966.

- 3) Osaline kapitaalremont, mille käigus remonditakse hoone üksikud osad, asendatakse kulunud konstruktsioonid uutega ja parandatakse hoone seadmed.
- 4) Hoonete heakorrastustaseme tõstmine, mille käigus teostatakse järgmisi töid:
 - a. ruumide sisemise ümberplaneerimise parandamine uute sanitaarsõlmede ehitamisega;
 - b. elamute abiruumide ümberehitamine elu-, lasteasutuste või elutarbelisteks ruumideks;
 - c. ahjukütte asendamine keskküttega, koos uute katlaruumide ehitamise ja ahjudesse ümberseadmestamisega põlevkiviküttele;
 - d. katlaruumide, liftide ja elektrivalgustuse automatiseerimine;
 - e. maja veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitamine ning olemasolevate linna- või kvartalisiseste välisvõrkudega ühendamine (kaugusega mitte üle 100 m); pumbajaamade ehitamine;
 - f. elamute gasifitseerimine;
 - g. majade elektrivalgustuse sisseseadmine ja üleviimine kõrgemale pingele;
 - h. uute liftide ehtamine majades, kus on üle 5 korruse (või kus on üle 13 m kõnnitee pinnast kuni ülemise korruse podestini), ja mittetöötavate liftide taastamine;
 - i. õuede heakorrastamine: sillutamine, asfalteerimine, haljastamine, statsionaarsete lumesulatusseadmete ehitamine, laste mänguväljakute rajamine jms;
 - j. majade ühendamine kaugkütte-, raadiotranslatsiooni-, gaasi- ja elektrivõrkudega;
 - k. kollektiivselt kasutatavate televisiooniantennide paigaldamine ja parandamine;
 - l. abiruumide – väliste tuulekodade (kuni 2x2 m) puukuuride, piirete, käimlate jne – ehitamine;
 - m. I-III grupi hoonetes mansardkorruse ehitamine täiskorruseks.

Siinkohal väärib märkimist omaaegne hoonete jagamine tüübi alusel väärtusklassideks⁷⁸ vastavalt. Klassifitseerimise aluseks oli hoonete grupeerimine olenevalt seinte ja vahelagede materjalist:

- I) eriti kapitaalsed kivihooned: kivi- või betoonvundamendid, kivi- (tellis-) ja suurplokkseinad, raudbetoonvahelaed;
- II) harilikud kivihooned: kivivundamendid, kivist (tellistest), suurplokkidest ja suurpaneelidest seinad, raudbetoon- või segakonstruktsiooniga (puit- ja raudbetoon-), samuti metalltaladel kivivõlvidega vahelaed;
- III) kergseintega kivihooned: kivi- või betoonvundamendid, tellistest või räbubetoonplokkidest kergseinad, puidust, raudbetoonist või metalltaladel kivivõlvidega vahelaed;
- IV) palk-, pruss- ja segahooned: looduslikust kivist lintvundamendid, palkidest, prussidest ja segakonstruktsiooniga (tellis- ja puit-) seinas, puitvahelaed;
- V) puitkilpidest monteeritavad ja täidisega sõrestikhooned: puitjalanditel või looduslikust kivist postidel vundamendid, puitsõrestikseinad, puitvahelaed (märkus: Eesti NSV-s sagedamini esinevad kilpidest monteeritavad ja täidisega sõrestikhooned lintvundamentidega arvatakse V gruppi);
- VI) sõrestik- ja muud kerget tüüpi hooned.

Täiendavalt jaotati elamud otstarbe järgi: korteritega majad, ühiselamud ning hotellitüüpi elamud ja võõrastemajad.

Seega on puitmajad, millele on nõukogude perioodil lisatud täiendav korrus (nt A. Weizenbergi 6 Kadriorus), rekonstrueeritud kas seadusevastaselt või enne vastava juhendi kinnitamist ministri poolt.

4.2 Kapitaalremondi projekt

Elamufondi kapitaalremondi ja heakorrastustaseme tõstmise tehnilist dokumentatsiooni võisid koostada ainult projekteerimisorganisatsioonid, sealjuures ENSV kohalike nõukogude elamufondi kapitaalremondi tehnilist dokumentatsiooni ainult Projekteerimisinstituut Kommunaalprojekt.⁷⁹ Hinnatud tööde kirjeldusi koostasid elamu-

⁷⁸ Elamute ja ühiskondlike hoonete plaanilise ennetusremondi põhimäärus / kinnitatud NSV Liidu Ehituskomitee poolt 8. sept. 1964. a.

⁷⁹ Elamute kapitaalremondi projektide ja eelarvete koostamise juhend.

majanduse organid ise. Spetsialiseeritud projekteerimis- või uurimisorganisatsioonide poolt koostatud tehniline dokumentatsioon (alltöövõtu korras) anti üle projekteerimisorganisatsioonile (peatöövõtjale). Koostatud projektid kehtisid 2 aastat projekteerija poolt välja andmise kuupäevast kuni tööde alguseni objektil. Kui selle aja sees töödega algust ei tehtud, kuulus projektdokumentatsioon kontrollimisele ja vajadusel läbivaatamisele projekteerija poolt tellija kulul.

Esialgne hoonete valik kapitaalremondiks valik toimus hoonet eksploateeriva organi (majavalitsuse) tehnilise passi, üld- ja erakorraliste järelevalvete akti ja majas elavate kodanike avalduste alusel. Lõplikult valiti elamud kapitaalremondiks linna või rajooni elamute valitsuse, TSN täitevkomitee vastava osakonna või elamispinda omavate ettevõtete või ametkondlike elamu-kommunaalorganite poolt objektide kohapealse ülevaatusena. Valik tuli langetada hiljemalt remondieelse aasta 1. jaanuariks ning väljavalitud elamute nimekirjad kinnitas vastava ettevõtte või organisatsiooni juhataja. Ometi kuulusid nimekirjad enne lõplikku kinnitamist veel kooskõlastamisele linna, rajooni või asula väljaehitamist juhtivate organitega (linna peaarhitekti või rajooni arhitektiga).

Enne tööde algust telliti hoonele tehnilis-arhitektuurne ekspertiis ja selle põhjal otsustati, mida on vaja parendada. Linnarajoonide täitevkomiteede juures tegutsenud ametkondadevahelised komisjonid vaatasid üle, ega remonditav hoone ei olnud määratud lammutamisele ning kas ja millal on võimalik elanikke majast ümber paigutada. Kui kõikide elanike nn manööverpinnale viimise võimalust ei leitud, tehti vaid need tööd, mida sai teha elanikke välja kolimata.⁸⁰

Elamute valimisel tuli arvestada elamute füüsilise kulumuse, elamute moraalse kulumuse ning linnaehituslike tingimustega, mille hulgast oli esimene näitaja suurima kaaluga. Remondi mahu määramisel oli põhiliseks teguriks hoone tõenäoline eksploateerimise kestus pärast remonti, st lammutamisele minevate majade remontimist püüti vältida. Tuleb arvestada, et asulate generaalplaanide koostamine oli pahatihti väga aeglane, mistõttu lähtuti töös olevatest planeeringutest, mis polnud paraku avalikud. Ka valminud planeeringud olid (täpse plaanimaterjali salastatuse tõttu) nõukogude perioodil

⁸⁰ Vt täpsemalt konkreetsete näidete varal pt 6.

poosjalajased dokumendid, mille sisuga ei pruukinud remondiorganisatsioonid alati kursis olla.⁸¹

Remondi otstarbekust hinnati ka kandekonstruksioonide kulumuse, siseplaneeringu iseloomu, inseneriseadmetega varustatuse taseme, hoone arhitektuurse ilme ning remondi maksumuse järgi.

Kapitaalsed ja vähese füüsilise kulumusega kiviellamud (I ja II grupp), mis ei kuulunud linna või asula rekonstrueerimisel lammutamisele, tuli heakorrastada kaasaja tasemeni, samas kui väheväärtuslikes elamutes, mille ekspluateerimise kestust pärast kapitaalremonti ei peetud pikaks, tuli piirduda heakorrastusastme kõige hädavajalikuma tõstmisega. Lagunenud ja kõrge kulumusega elamutes, mis kuulusid lähiaastatel lammutamisele, võis kapitaalremondi vahenditega teha ainult säilitusremonte, mis tagasid elanikele ohutud ja sanitaarsed elamistingimused.

Idee täpsustamiseks on antud ka loetelu kategooriatena A–D, kus hoonete kulumust on väljendatud protsentides (vastavalt 0–20%, 21–40%, 41–60% ning enam kui 60%) ning antud vastavad juhendid, mil määral võib vastava kulumusega hoonet renoveerida. Sealjuures väidetakse, et kõige ökonoomsemaks tuleb lugeda kompleksset kapitaalremonti koos heakorrastusastme tõstmisega elamutes, mille füüsiline kulumus on 30–40%. Nõuded kivist ja puidust hoonetele varieeruvad ning suurema kulumuse määraga kivihoonete rekonstrueerimist soositakse rohkem kui samaväärse kulumusega puithoonete puhul. Otstarbekaks peetakse kapitaalremontide teostamist kvartalite kaupa koos kruntidevaheliste piirete likvideerimise ning ühiste hoovialade loomisega. Sel juhul on eraldi nõudena välja toodud vajadus parendada hoonete arhitektuurset ilmet, arvestades kaasaja nõudeid.

Kommunaalprojekti II osakonna juurde loodi 1964. a ettevalmistusgrupp, mille ülesandeks oli sisuliselt viia läbi remondile eelnevaid uuringuid ning läbi nende määrata kapitaalremondi maht. 1969. a moodustati selle baasil instituudi III kompleksosakond, mis tegeleski elamufondi uurimise, tehnilise seisukorra kindlaksmääramise ning kapitaalremondi dokumentatsiooni valmistamisega. Sama osakond töötas välja ka elamute

⁸¹ Kirjavahetus arhitektuuriajaloolase Oliver Orroga 13. V 2016. Märkmed autori valduses.

moraalse kulumise määramise meetodika ning kapitaalremondi piirmaksumused (vältimaks ebaproportsionaalselt kalleid kapitaalremonte).⁸²

Väärrib märkimist, et erinevates ENSV linnades läbi viidud uuringute andmeid süstematiseerides loodi teoreetilised alused vanema elamufondi hindamiseks. Taolisi aluseid rakendati ning uurimustulemusi kasutati nt Tallinna generaalplaani (täna sees mõistes üldplaneeringu) ning Tallinna keskosa rekonstrueerimise eksperimentaalprojekti koostamisel.⁸³

Kui rekonstrueerimisele läksid terved linnaosad, kuulusid kommunaalelamute kõrval lammutamisele muidugi ka seal asunud individuaalvalduses majad. Mingit keerukat sundvõõrandamise protsessi toona ette nähtud ei olnud, piisas kohaliku täitevkomitee otsusest, kuid sel juhul tuli nende elamute omanikele siiski kinni maksta maja hinnanguline väärtus (mis vanade hoonete puhul osutus küll üsna pisikeseks) ning hilisemates õigusaktides rõhutati ka seda, et kompensatsiooni tuleb maksta ka kaotsi minevate viljapuude, marjapõõsaste ja põllukultuuride eest. Mõnel juhul pakuti raha asemel väljaspool järjekorda kooperatiivkorterit, mille maksumus loeti lammutamisele läinud ja konfiskeeritud vara väärtuse arvel osaliselt või täielikult tasutuks. Ka oli võimalik elanike soovil kaaluda hoonete demonteerimist ja üle viimist uude asukohta.⁸⁴

Elamute kapitaalremondi tehniline dokumentatsioon koostati reeglina ühes järgus tööprojekti ja eelarvena. Osadel juhtudel leiti, et tööjooniseid ei ole vaja koostada ning sel juhul piisas hinnatud tööde kirjeldusest. Kindlasti oli tööprojekt vajalik järgmiste tööde jaoks:

- 1) planeeringu muutmine;
- 2) vundamentide osaline vahetamine või tugevdamine;
- 3) seina osade ümberladumine või tugevdamine;
- 4) vahelagede vahetamine või tugevdamine;
- 5) katuste vahetamine või teiste materjalidega katmine;
- 6) ahjukütte keskküttele üleviimine;
- 7) katlaruumide ja pesuköövide seadmestamine;

⁸² Indrek Ojari, 30 aastat tööd. – Ehitus ja Arhitektuur 1976, nr 1, lk 4.

⁸³ Sealsamas.

⁸⁴ H. Sepp, Elamuõiguslikke Akte, lk 26–30.

- 8) hoonete gasifitseerimine, elektrifitseerimine, kanaliseerimine ja veevarustuse ehitamine.

Osade nimetatud tööde, aga lisaks ka fassaadide muutmise projektdokumentatsioon võidi kooskõlastatult tellijaga projekteerida kahes järgus, eelprojekti ja tööjoonistena. Eelprojekt nõudis sealjuures hoolikalt võimalike variantide kaalumist ning töömahtude tehnilise ja majandusliku otstarbekuse analüüsimist. Projekteerijaid kutsuti üles kasutama maksimaalselt tüüplahendusi, mis nägid ette monteeritavate konstruktiivelementide kasutamist, mis on valmistatud kas tehases või remondi-ehitusorganisatsiooni tootmisettevõttes, aga üllatavalt ka olemasolevate vanade materjalide korduvkasutamist.⁸⁵

Tööprojekti mahus pidid olema antud tellijapoolne lähteülesanne, projekteerimisorganisatsiooni ja tellija otsus hoone tehnilise seisukorra kohta koos remondi, sisemise ümberplaneerimise ja heakorrastusastme tõstmise vajaduse ja otstarbekuse põhjendusega ning kõigi konstruktsioonide ja inseneriseadmete tugevdamise või asendamise kirjeldused. Kui oli esinenud hoone märgatavat vajumist, tuli lisada tehniline otsus krundi insener- ja hüdrogeoloogiliste tingimuste ning konstruktsioonide detailse järelevaatuse kohta.

Jooniste hulgas pidid olema asendiplaan hoonete põhiliste horisontaalmõõtude ja eksplikatsiooniga ning heakorrastuse lahendusega; kõigi korruste plaanid ja lõiked vajaliku detailiseerimise ja mõõtudega; vahelagede, vaheseinte, treppide, katuste ja teiste kandekonstruktsioonide plaanid, lõiked ja detailid; fassaadijoonised vajalike kõrgusmärkidega; inseneriseadmete ja territooriumi heakorrastuse tööjoonised. Puududa ei tohtinud põhjalik seletuskiri, tööde organiseerimise põhijuhis ega koond- ja detaileelarved ning põhimaterjalide ja seadmete spetsifikatsioonid.

4.3 Projektist ehitusloani

Projektid, mis nägid ette elamu ümberplaneerimist, ümberseadmestamist ja heakorrastustaseme tõstmist, samuti fassaadi muutmist, pidi projekteerimisorganisatsioon kooskõlastama riikliku sanitaar- ja tuletõrjeinspeksiooniga, veevarustuse, kanalisatsiooni, elektrivõrgu jt asutustega, ametkondadevahelise komisjoniga, majakomitee ja linna

⁸⁵ Elamute kapitaalremondi projektide ja eelarvete koostamise juhend.

peaarhitekti või rajooni arhitektiga. Kahejärgulise projekteerimise korral toimus kooskõlastamine eelprojekti staadiumis.

Projekti koostamine ning seega ka kooskõlastamine ei olnud vajalik juhul, kui hoone plaanilahendust ei muudetud ning heakorratasest tööstvate tööde osatähtsus oli väike.⁸⁶ See seletab ka, miks hoonete uuringute aruannetes on teinekord viidatud hoones varem teostatud kapitaalremontidele, mille kohta ei ole säilinud projektdokumentatsiooni.

Projekteeritud lahenduste muutmisesse suhtuti eri kümnenditel erinevalt. Kuni mingi ajani finantseeris kapitaalremonti Kommunaalpank ning panga kontroll remontide teostamise üle oli võrdlemisi range (kuigi raha hoonete kapitaalremondi fondi laekus mitmetest allikatest, sh pidi sinna minema 95% kohalikule nõukogule (tänapäeva mõistes kohalikule omavalitsusele) kuuluvate mitteeluruumide (kontorid, äriruumid) üürimisest saadavast tulust)⁸⁷. Seega pidid tehtud tööd vastama eelarves olevatele tööde kirjeldustele ja mahtudele. Pärast panga likvideerimist muutus kapitaalremontide tegemine paindlikumaks, sest et kuigi remonti läbi viies tuli jääda eelarvelise maksumuse piiridesse, ei pidanud eelarve sisu enam täiel määral arvestama. Remondi käigus tehti tellija poolt sageli omavolilisi muudatusi. Paraku kasvas selle tulemusel ka vajadus lisaelarvete järele ning niisamuti täheldatakse distsipliini vähenemist pärast pangapoolse kontrolli kadumist, mis vähendas remondi kvaliteeti.⁸⁸

4.4 Tallinnas tegutsenud ehitus- ja remondiorganisatsioonid

Kuigi majavalitsuse remondi nime all tuntud, olid tööde teostajateks enamasti siiski remondile spetsialiseerunud organisatsioonid: ehitus- ja remondivalitsused, ehitustrustid, artellid jne. Tallinna 1945. a telefoniraamatust⁸⁹ võib antud valla esindajate hulgast leida sellised nimetused nagu Ehitusartell "Ehitaja", Tallinna Linna Ehitus- ja Remonttööde Trust, ENSV Ehituse- ja Ehitusmaterjalide Tööstuse Rahvakomissariaat, Ehitusmaterjalide Tööstuse Peavalitsus, Ehitusmontaaži kontor "Hlebostroi", NSVL Ehitusmontaaž-erivalitsus nr 12, Ehitusmontaažitrust nr 16 Vabariiklik Liit ning Ehitus Montaaž-kontor.

⁸⁶ Aare Kull, Elamute kapitaalremondi projekteerimine. – Ehitus ja Arhitektuur 1976, nr 1, lk 21.

⁸⁷ A. Raudson, Elamuseadusandlus... lk 18.

⁸⁸ Sealsamas.

⁸⁹ Tallinna telefoniabonentide nimekiri: andmeil 1. detsembriks 1945. a. Tallinn: Rakendustrükiste Kirjastus, 1946.

Viis aastat hiljem⁹⁰ on nimekiri mõnevõrra täienenud ning selles seisavad nimed Artell “Eesti Töötaja”, Kalatööstuse Ministeeriumi Ehituskontor, Ehitus-Montaažikontor “Hlebostroi”, Toiduainete Tööstuse Ministeeriumi Ehitus-Montaažikontor, Sovhooside Ministeeriumi, Maaparanduse Ehitus-Montaažitrust, Harjumaa TSN TK Ehitus-Remontkontor, Kaubandusministeeriumi Ehitus-Remontkontor, Tallinna Linna TSN TK Ehitus- ja Remonttööde Trust, Ehitus- ja Remonttööde Trust, Ehitusmaterjalide Tööstuse Peavalitsus, Tallinna Linna TSN TK Ehitustrust, Ehitustrust nr 1, Ehitustrust nr 2.

Praeguses uurimisstaadiumis puudub info, kas viie aastaga toimunud küllaltki suur muutus ehitus- ja remondiorganisatsioonide arvus ja nimepildis tulenes puudujääkidest vanemas telefoniraamatus ning organisatsioonide nimemuutustest vahepealsetel aegadel, ehitus- ja remondiorganisatsioonide sagedasest reformimisest (sh nende liitmisest ja/või jagamisest) või asutati neid vahepeal ajal lihtsalt juurde. Arvestades majavalitsuste sagedast reformimist on taoline tendents tõenäoline ka teiste valdkondade asutuste puhul ning juba 1960. aastatel on telefoniraamatute asjakohane nimekiri muutunud varasemaga võrreldes palju lühemaks. Ehitus-remondikontorite hulgast on antud vaid Kalinini Rajooni TSN TK, Tallinna Linna TSN TK Kaubandusvalitsuse, Mererajooni TSN TK ning Nõmme Ehitus-Remondikontori telefoninumbrid. Neile järgnevad nimestikus veel ENSV Kohaliku Majand. Min. Harju Rajoonidevaheline Ehitus-Remonttööde Trust, ETKVL-i Ehitustrust ning ENSV RMN Ehit. Val. Tallinna Ehitustrust.⁹¹

4.5 Saadaval olnud ehitusmaterjalid

Nõukogude periood moodustab materjalide ajaloo seisukohast omaette vaheetapi, mida tasub kindlasti lahata eraldi uurimustöö teemana. Okupatsiooni algusaastatel välja antud “Elamu soojapidavus”⁹² tugineb veel suuresti eestiaegsele kogemusele, mil elamute energiasäästlikkus seoses uute ehitusmaterjalide tulekuga esimest korda laiemalt vaatluse alla jõudis ning väiksema küttekulu eesmärgil püüti arvutuslikult tõestada või kummutada erinevate uute seinatüüpide (nt nopsasein, Raadi sein) efektiivsust. Sealjuures oli kasutatud materjalide ampluaa tõeliselt väike: kiviseinte puhul räägiti looduskivist, põletatud savitellisest, silikaat- ja tuhatellisest ning betoonkivist, sekka käregebetonist, valu- ning

⁹⁰ Tallinna telefonivõrgu abonentide nimekiri 1950. a. Tallinn: Eesti Riiklik Kirjastus, 1950.

⁹¹ Eesti NSV Sideministerium, Tallinna telefonivõrgu abonentide nimekiri seisuga 1. september 1963. a. Tallinn: Eesti Raamat, 1964.

⁹² Leo Jürgenson, Elamu soojapidavus. Tartu: Tartu Eesti Kirjastus, 1942.

gaasbetoonist. Puitseinte puhul varieerus valik rõhtpalk-, püstplank- ja sõrestikseinte vahel ning sõrestikuvaheliseks täiteks pakuti vaid saepuru, termoliiti ehk lubja ja saepuru segu, meriheina. Eraldi soojustusplaatidena tunti roliiti ehk pillirooplaati, TEP-plaati ehk tsemendiga segatud puidunarmastest soojustus- ja krohviaalusmaterjali ning turvasplaati.

Nõukogude periood on seega paljude tänapäevaste materjalide “sõimeae”, mille valikust annavad hea ülevaate taas jällegi ENSV Kommunaalmajanduse ja Elanikkonna Elukondliku Teenindamise Ministeeriumi trükised.

Elamute remondiks kasutatud materjalid jaotati 4 alamkategoriasse:⁹³

- puit, sealhulgas:
 - ehituspuit (prussid, latid, liistud, parkett, kilpparkett, vineer, puitkiud- ja puitlaastplaadid, puidust dekoratiivplaadid jne);
 - puidukaitsevahendid (antiseptikud, tuletõkkevõõbad, immutussoolad);
- maalritöö materjalid, sealhulgas:
 - pigmendid;
 - eri tüüpi värvid ja lakid (vesilubi-, vesiliim-, kaseiin-, silikaat-, õli-, emulsioonv-, email- ja kuzbassvärvid, õli-vaiklakid, bituumen- ja asfaltlakid, nitrolakid, perklorovinüül-, polüvinüülatsetaat- ja stüroolbutadieenvärvid, lisaks fasaadivärvid HP-71F, “Betonol” ja “Viana”, katusevärv HP-73, puiduvärv HP-72, toonimispastad, tsement- ja polümeertsementvärvid);
 - maalritöö abimaterjalid (tärpentin, lakibensiin, sikatiivid, vasevitriol, pesusooda, majapidamisseep, liivapaber);
- bituumen- ja tõrvamaterjalid, sealhulgas:
 - bituumenid;
 - tõrvad (kivisöetõrv, puidutõrv);
 - bituumeni- ja tõrvaemulsioonid;
 - rullmaterjalid katusekatteks (ruberoid, pärgamiin, tõrvapapp);
 - katusemastiksid (bituumenmastiksid);
- põletamata tehiskivid ja ehitusdetailid, sealhulgas:

⁹³ Elamute remondiks kasutatavaid ehitusmaterjale. Tallinn: Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeerium, 1989. Sarnasena esineb remonditöödeks kasutatavate materjalide loetelu ka varasemates juhendmaterjalides, nt Juhendmaterjale elamute remontimiseks. Tallinn: Eesti NSV Kommunaalministeerium. Õppe-metoodikakabinet, 1974.

- silikaattellised;
- silikaltsiittooted;
- kipstooted (kipsist vaheseinaplaadid, vaheseinapaneelid, kuivkrohvplaadid);
- magnesiaalsideainetega tehstooted (fibroliit, tsementfibroliitplaadid ehk TEP-plaadid)
- asbesttsementtooted (katuseplaadid, vee- ja kanalisatsioonitorud

Iga-aastaselt anti välja materjalide nimistuid, mille järgi said majavalitsused vm organid tellida neile vajaminevaid tooteid. Näiteks 1964. a 1. veebruari seisuga⁹⁴ sai tellida selliseid tänapäeva mõistes suhteliselt anonüümseid (st ilma täpsema kirjelduse, tootja nime ega illustreeriva materjalita) kaubaartikleid nagu isoleerlakk ja happekindel lakk, kleepmass ja kaablipigi, naftabituumen nr. 4, dekoratiivliistud, metlahhplaadist karniisid, polüstüroolist seinaplaadid, mosaiikplaadid, asbestiit ja asbestpulber, lehtpuitpalgid, lehtpuitlauad, tsemendist katusekivid, kohvikartong, niiskuskindel papp, glasuuritud seinaplaadi karniisid, maarjajää, happeline hall JCM 100%, aluseline pruun 2 K 130%, aluseline roosa lakk, aluseline väävli tumesinine, aluseline violett K, väävlisvärv ereroheline Ж, väävlisvärv puhas taevassinine K, väävlisvärv sinine 3, väävlisvärv pruun 6/М, karusnahakollane, pesupulber “Progress”, plastmassist seinaplaadid, aknakitt, akna nurgavinklid jpm.

Kuigi näiliselt on nimekirjad sellistes nimisturaamatutes pikad, on kõikide nimetatud materjalide kogused limiteeritud, mis, arvestades majavalitsuste ja remonti vajavate majade hulka ning kauba liikumist läbi ühe organisatsiooni, tähendas teinekord tööde venimist.

Eraldi väärrib väljatoomist asjaolu, et erinevalt tänapäevast, mil hoolt vajavate elamute puhul kaasneb üldise uutmistööga reeglina ka fassaadide ja katusealuste või katuslagede soojustamine, siis nõukogude perioodil ei olnud see vähemalt Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeeriumi trükistes eraldi teemana aktuaalne. Samuti ei paista soojustusmaterjalide tellimine silma ei majavalitsuste dokumentides ega remondiorganisatsioone varustanud ettevõtete tootenimestikes. Mingil määral

⁹⁴ Eesti NSV Kommunaalmajanduse ja Elanikkonna Elukondliku Teenindamise Ministeeriumi süsteemi mittelikkviidsete ja ülenormatiivsete materjalide nimistu seisuga 1. veebruar 1964. a. Tallinn: Eesti NSV Kommunaalmajanduse ja Elanikkonna Elukondliku Teenindamise Ministeerium, 1964.

soojapidavuse temaatikaga siiski tegeleti, kuna nõukogude perioodist on näiteid majadest, mille välisseintele pandi TEP-plaat ümber või mille pööningupõrand kaeti mineraalvillamattidega. Ka akende vahetamist põhjendati vanade akende läbipuhumisega. Eraehitajad vooderdasid teinekord vanemad puithooned silikaatkiviga, lootes, et tekkiv õhkvahe annab energiasäästu.⁹⁵

Mõeldavaks peeti ka seestpoolt soojustamist, mida toona ei peetud ehitusfüüsika seisukohalt vastuvõetamatuks isegi kiviehitiste puhul. Selleks soovitati kasutada näiteks mineraalvattmatte või pehmeid puitkiudplaate. Huvitava soovitusena on kirjeldatud seinte seestpoolt soojustamist vanade ajalehtedega, mis asetati mitmes kihis soomustena üksteise peale, kinnitades need üksnes ülaosast, jättes need sedaviisi vabalt rippuma. Nii moodustus ajalehtedest vaibataoline kiht. Neist omakorda sissepoole (toa poole) pidi tehtama õhukestest laudadest või plaatidest sisevooder.⁹⁶

4.6 Materjalide kättesaadavus

Materjalide saamiseks oli vajalik esitada tellimused ENSV Kommunaalmajanduse ja Elanikkonna Elukondliku Teenindamise Ministeeriumi Varustuse ja Turustuse Peavalitsusele. Tellimus pidi olema varustatud asutuse juhataja ja pea- või vanemraamatupidaja allkirjadega, samuti panga ja posti rekvisiitidega. Kauba asukohaks ei olnud siiski üks suurem tsentraliseeritud ladu, vaid seda hoiustati eri asukohtades: Tallinna Linna Remondi ja Ehitusvalitsuses, Remondi- ja Ehitusvalitsuses nr 1, Tallinna Linna Veevarustuse ja Kanalisatsiooni Trusti juures, Paide Remondi ja Ehitusvalitsuses, Rakvere teeninduskombinaadis “Viru”, Tallinna teeninduskombinaadis “Välk”, Tallinna remondi- ja mehaanikatehases “Teras”, Viljandi teeninduskombinaadis “Leola”, Tallinna teeninduskombinaadis “Kiir”, Varustuse ja Turustuse Peavalitsuse juures, Tallinna Linna Trammide ja Trollibusside Valitsuse juures ning paljudes teistes kohtades.⁹⁷

⁹⁵ Arvo Veski, Jaak Veski, Korteri remont. Tallinn: Valgus, 1982, lk 126–127.

⁹⁶ Sealsamas, lk 132–134.

⁹⁷ Eesti NSV Kommunaalmajanduse ja Elanikkonna Elukondliku Teenindamise Ministeeriumi süsteemi mittelikkviidsete ja ülenormatiivsete materjalide nimistu seisuga 1. veebruar 1964. a

Sugugi mitte väheolulisel kohal oli ajaloolise ehitusmaterjali ja seadmete korduvkasutamine.⁹⁸ Seadmeid demonteerides ja konstruktsioone lammutades tuli eeskätt demonteerida ja lattu hoiule anda korduvkasutamiseks sobilikud sisseehitatud mööbli elemendid, parkett, uksepooled, kontrollmõõteaparaadid, tehnoseadmete süsteemi aparaadid (veemõõturid, gaasi- ja elektriarvestid, tuletõrje automaatsignalisatsiooni andurid jne), majatelefonid, tehnoseadmete süsteemide elemendid (gaasi- ja elektripliidid, puitküttega vanniahjud, vee gaasisoojendid, jaotuskilbid koos kaitsmete ja vinnaklülititega, kaablikarbid, kommutaatorid jne), arhitektuuri-, kunsti- ja ajalooväärtusega dekoratsioonija viimistluselemendid, samuti fajanss- ja emailitud tooted ning sulused, värvilistest metallidest esemed ning sulgemis- ja reguleerarmatuur. Sealjuures tuli arhitektuurilis-kunstiliste ja ajaloolise väärtusega dekoorielementide mahavõtmine ehituskonstruktsioonide lammutamisel kooskõlastada tellija poolt mälestiste kaitse riiklike inspeksioonidega või kohalike arhitektuurijärelevalve organitega.

Kohalik omavalitsus pidi omalt poolt aga vanamaterjali restaureerimiseks või uuesti töökorda seadmiseks rajama sellele spetsialiseerunud ettevõtte.

4.7 Töö efektiivistamine

Olukorras, kus pidevalt valitses ehitusmaterjalide defitsiit, tegeldi riigi valitsuskabinettides viisidega, kuidas maskeerida puudujääki efektiivsuse ja kokkuhoiu taha. Näiteks pärineb 1980. aastatest Töö efektiivsuse tõstmise kompleksüsteem⁹⁹, mille alusel on vabariigi elamu- ja kommunaalmajanduse töötajad võtnud 1984. aastaks oma- ja sotsialistlikuks kohustuseks “saavutada üleplaaneline tööviljakuse tõus tööstusettevõtetes ning remondi- ja ehitusorganisatsioonides 1,0%” ning “tööde parema korraldamise ja 0,5%-lise omahinna alandamise arvel saada täiendavat kasumit 600'000 rubla”. Sama summa eest peab 14 remondi-ehitusorganisatsiooni omakohustusena tegema üleplaanelisi töid, samuti tõstma tööde kvaliteeti, andmaks 90% kapitaalselt remonditud elamutest käiku hinnetega “hea” ja “väga hea”, piirates samas oma materjalikasutust. Tooraine kokkuhoiu ja ratsionaalse kasutamise asjus leitakse, et ainuüksi ehitusmaterjalide hoiutingimuste parandamise ning

⁹⁸ Elamu- ja kommunaalmajanduses toodete, seadmete ning materjalide korduskasutamise juhend BCH 39-83 / Kinnitatud NSV Liidu Riikliku Ehituskomitee juures asuva Riikliku Tsiiviilehituse ja Arhitektuuri Komitee 1983. a. 26. detsembri käskkirjaga nr. 414. Tallinn: Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeerium, 1984.

⁹⁹ Töö efektiivsuse tõstmise kompleksüsteem Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeeriumi ettevõtetes ja organisatsioonides 1984. a. Tallinn: Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeerium, 1984.

sihipärase ja otstarbeka kasutamise arvel õnnestub remondi- ja ehitusorganisatsioonidel kokku hoida 60 tonni musta metalli, 210 tonni tsementi ning 810 kuupmeetrit puitu (sh 300 m³ nn tagastuva materjali arvel). Tööstusettevõtted võtavad oma kohustuseks realiseerida tööstustoodangut 23'000 rubla eest üle plaani, teadusliku töökorralduse ja tehnilise arengu valdkonnas soovitakse säästa leiutiste ja ratsionaliseerimissetepanekute evitamisega ning brigaaditöö efektiivistamise tulemusel 1'200'000 rubla.

Viise, kuidas tööd efektiivistada, otsiti läbi terve vaadeldava perioodi, kusjuures meetodite leidmiseks kaasati ka tavakodanikke, viies läbi tänapäeva mõistes ideekonkurssi.¹⁰⁰ Nende eesmärgiks oli leida viise, kuidas tõsta tootmiskultuuri, tööviljakust, kindlustada paremaid töötingimusi, juurutada ja arendada tootmisalast ja tehnilist esteetikat ning tõsta kommunaal-elukondliku teenindamise kvaliteeti ja kultuuri. Täpselt sõnastatud soovi selle kohta, mida kaasatavad tavakodanikud omalt poolt tegema pidi, ei ole.

Juba 1969. aastal võtsid elamu- ja kommunaalmajanduse töötajad oma sotsialistlikuks eesmärgiks muuhulgas täita remondi- ja ehitusorganisatsioonide 4 kuu hanketööde plaan 100,5%-liselt ning aastaplaan 101%-liselt, ületada remondi- ja ehitusorganisatsioonide tööviljakuse kasv 1% võrra, alandada ehitus- ja montaažitööde omahinda plaaniga võrreldes 0,5% suurendada.¹⁰¹

Igasugusteks töödeks vaja olevate töötajate arv ning tööle kuluv ajahulk olid normeeritud, kusjuures ainus põhjendus ajanormide suurendamiseks kuni 10% oli siis, kui remonti viidi läbi mööbli või muude esemetega täidetud ruumides ning oli koostatud akt, mis kinnitas remonditavate ruumide täiskuhjatust ning näitas põhjuseid, miks ruumi ei saanud tühjaks teha.¹⁰²

¹⁰⁰ V. I. Lenini 100. sünniaastapäeva tähistamiseks väljakuulutatud tootmiskultuuri tõstmise ning Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse ning Elanikkonna elukondliku teenindamise ettevõtete ja organisatsioonide töötajate töötingimuste ja sanitaarelukondliku teenindamise ühiskondlik konkurss-ülevaatuse tingimused / Kinnitatud Eesti NSV Kommunaalmajanduse ja Elanikkonna Elukondliku Teenindamise Ministeeriumi kollegiumi ning Kohaliku Tööstuse ja Kommunaalelukondlike Ettevõtete Tööliste Ametiühingu Eesti Vabariikliku Komitee otsusega nr. 11 6. märtsist 1968. a. ja nr. 39, 31. juulist 1968. a. Tallinn: Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeerium, 1968.

¹⁰¹ Eesti NSV elamu- ja kommunaalmajanduse töötajate sotsialistlikud kohustused 1969. aastaks / Социалистические обязательства работников жилищно-коммунального хозяйства Эстонской ССР на 1969. год. Tallinn: Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeerium, 1969.

¹⁰² Kohalike nõukogude elamufondi jooksva remondi tööajanormid. Tallinn: Eesti NSV Kommunaalmajanduse Ministeerium, 1970.

Seega oli peamiseks väljavaateks, et tööd kiiremini kulgeks ning plaanimajanduse näitajad ületatud saaks, kõikvõimalik mehhaniseerimine. Kapitalremondi puhul oli vaja üürnikud paigutada manööverelamispinnale, kuid alalise manööverpinna mappus oli sageli põhjuseks, miks remondiobjekte vabastati elanikest ainult osaliselt ning sellest tulenevalt venisid remondi tähtajad.¹⁰³ Sealjuures on need 1983. a seisuga normeeritud järgmiselt:

Tööde eelarveline maksumus	Tööde kestus kuudes
Kuni 5'000 rbl	2
Kuni 10'000 rbl	3
Kuni 25'000 rbl	5
Kuni 50'000 rbl	8
Kuni 100'000 rbl	12
Üle 100'000 rbl	Kestus määratakse ehituse organiseerimise projektiga

Ühe võimalusena remondi ulatuslikumaks industrialiseerimiseks nähakse ühe keskse remondi- ja ehituskombinaadi rajamist, mille juurde kuulunuks mitu spetsialiseeritud remondiorganisatsiooni.¹⁰⁴ Eeskujuks toodi Valgevene NSV, kus tehastes valmistati monteeritavaid sanitaarsõlmi ja raudbetoonelemente laiemas nomenklatuuris (võimaldamaks kasutada eelvalmistatud tooteid ka vanades hoonetes, mille mõõdud ei ole standardiseeritud) ning Leedu NSV, kus organiseeritud eritööd on jaotatud 19 spetsialiseerunud eriorganisatsiooni vahel, kes teevad 80% eriehitustöödest. Mõlema liiduvabariigi pealinnades on eri remondiorganisatsioonide väikemehhanismid ja mehhaniseeritud käsitööriistad koondatud eraldi väikemehhaniseerimise osakonda, mis suurendas vajalike tööriistade ja masinate kättesaadavust, samuti võimaldas jaoskonda komplekteerida kvalifitseerituma töökaadriga. Ehitus- ja remondiorganisatsioonide enda inventari soovitatakse võtta tööriistade normkomplektid, mis muuhulgas võimaldaksid remonditöödel uusi töömeetodeid senisest kiiremini rakendada.

¹⁰³ Elamute remondi industrialiseerimise juhiseid, lk 5.

¹⁰⁴ Sealsamas, lk 6.

5. Majavalitsuse remont kui mõiste

5.1 Mõiste defineerimine

Sõna-sõnalt mõistele lähenedes võiks majavalitsuse remondina käsitleda kõiki ehitusliku iseloomuga töid, mida korraldas majavalitsus. Samas viisid majavalitsused nende juures palgal olnud töömeeste jõuga läbi vaid kõige hädapärasemaid parandamisi, kõik suuremad tööd olid aga ehitus- ja remondivalitsuste pärusmaa. Seega koondub “majavalitsuse remondi” mõiste alla pigem majavalitsuste organiseerimisel, ent kellegi teise poolt nõukogude ajal tehtud remont. Niisamuti võiks majavalitsuse remondi kategooria alla liigitada ka ettevõtete valduses olnud hoonete selle ajastu ehitusliku iseloomuga tööd. Kuigi nende puhul ei tulnud organisatoorne pool majavalitsustelt, ent tööde teostajateks olid ikkagi ehitus- ja remondivalitsused, oli remondi iseloom ja kvaliteet sarnane. Tulenevalt majavalitsuste ülemvõimust hoonete haldamisel ning asjaolust, et majavalitsuse remondina on mõiste juba levinud, ei näe siinkirjutaja vajadust täpsustada mõistet sama sisu, ent kergelt varieeruva taustsüsteemi korral. Seega võib mõistet kirjeldada järgmiselt: majavalitsuse remondi alla võib lugeda nõukogude ajal tehtud parandustööd, mille taga ei olnud natsionaliseerimata või nõukogude ajal püstitatud eramute omanikud.

Vähemal määral on levinud ka “moderniseeriva remondi” mõiste ning selle analoogid. Selle väljendi problemaatilisus väljendub tema väheses kirjeldavuses. Iseloomult moderniseerivaks võib pidada paljusid remonte, sõltumata nende ajastust ja iseloomust. Ühtviisi moderniseeriv on nii ehitus- ja remondivalitsuste poolt teostatu kui barokse mõisa ümberkujundamine klassitsistlikuks, XX sajandi alguses klassitsistlike uste asendamine juugendlikega või veevärgi toomine XIIX sajandi elumajja. Muutes käsitletava mõiste üheks osaks “majavalitsuse”, lisandub sellele aga koheselt nii konkreetset ajastut kui ka tööde tellija institutsionaalsust kirjeldav dimensioon.

Samas ei pälvi majavalitsuse remondi nimetust argikõnes mitte kõik uuendatud hooned. Maja, millel vahetati katuse- ja fassaadikattematerjal, muudeti akende suurust, kuju, paiknemist ja proportsioone, modifitseeriti plaanilahendusi ning asendati senised küttekolded uutega, on kahtlemata majavalitsuse remondi subjekt selle mõiste igasuguses tähenduses. Ent kas me räägime majavalitsuse remondist selle mõiste kitsamas tähenduses ka siis, kui vahetati ainult aknad või ainult laudis? Aga kui vahetati välisuks, ent jäeti muu

maja modifitseerimata? Kas tegemist on majavalitsuse remondiga, kui maja 25-st küttekoldest asendati kaks nn üörnikuahjuga ning üks pioneerpliidiga või kui ulatuslikud plaanimuudatused ei kajastu välises arhitektuurikeeles?



16–17. Ristiku 57/Timuti 17 Pelgulinnas ja Linda 5 Kalamajas. Esimene puhul piisab ühest silmapilgust, tõdemaks, et miski on valesti. Tegemist on algselt juugendstiilis rajatud elamuga, mis majavalitsuse remondi tulemusena omandas stiilile mitteomased laiad asümmeetrilised aknad. Alget arhitektuurikeelt reedab juugendile omane mänglev katusemaastik. Parempoolse hoone esifassaad ei reeda majavalitsuse sekkumist, ometi on hoone plaanilahendust muudetud ning mansardkorrust hoovipoolsel küljel laiendatud. Autori fotod, jaanuar 2016/mai 2014.

Muinsuskaitse kui humanitaar- ja reaalteaduste piirimail balansseeriva distsipliini jaoks on subjektiivsusele rajanevad mõisted tavapärane nähtus. Mõned laiemate rahvamasside hulka läinud väljendid eelpooltoodud näidete hulgast on üsna selgelt defineeritavad, nt nn hingavate materjalide omaduseks on veeauru läbilaskvus ja Tallinna-tüüpi maja on alati kivist trepikojaga puitkorterelamu. Teised väljendid on jällegi mõnevõrra tinglikud, nt Lenderi-tüüpi maja nime ajaloolist konnotatsiooni arvesse võttes ei saaks seda kanda kõrgklassile orienteeritud suurte esinduskorteritega sajandivahetuse puitelamud, kui nende omanikeks ei olnud just eestlased. Ometi ei erine need ehitised oma konstruktiivsete eripärade poolest karvavõrdki kööktubadega agulimajast, mistõttu hoonete säilitamise seisukohast ei ole eristamine tarvilik. Kolmandat laadi väljendid on veelgi ambivalentsemad, nt miljöövärtuslik eluasemepiirkond seadusandlikus mõistes on planeeringuga määratletud ala, kus on kehtestatud piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast ja selle säilitamise vajadustest tulenevad spetsiifilised planeeringulised ja ehituslikud regulatsioonid, seevastu miljöövärtus ise on äärmiselt subjektiivne. Mõnes

käsitluses võib see tähendada vaid spetsiifiliste arhitektuursete kui ka ruumiliste lahenduste kogumit, teises aga kätkeada teatud määral ka vaesust ja hooldamatust, kuna see on muutunud piirkonnale omaseks.

Majavalitsuse remondi mõiste defineerimine ei ole käesoleva uurimustöö üks ülesannetest iseeneses, kuna definitsioonid loksuvad paika teatud aja jooksul iseeneslikult. Samas annab definitsiooni otsimine võimaluse süveneda, miks osa maju väärrib põhjalikumat uuringut käsitletava fenomeni valguses ning teised, samuti majavalitsuse poolt remonditud majad, mitte. Fenomeni süvenemise läbi tekib omakorda arusaam, kas omaaegne hädapärane remont võib olla väärtus omaette. Majavalitsuste remondid sündisid sedavõrd ilmekal kujul asjaolust, et vanemat puitarhitektuuri ei osatud väärtustada. Nüüd elame ajal, mil muinsusteadik suhtumine puithoonetesse on muutunud üldlevinuks ning mälestise staatuse on omandanud niimõnigi nõukogudeaegne uusehitis. Nii nagu tänane muinsuskaitse väärtustab nii arhitektuuri tippteoseid kui ka lihtsamaid, ent ajastule väga omaseid ehitisi, võime edaspidi väärtusena näha nii lähimineviku helgemaid saavutusi (näiteks korterikriisi lahendanud paneelelamud) kui ka hädapäraseid, ent ometi siinset elukeskkonda tugevalt vorminud lahendusi (majavalitsuse remont). Definitsiooni otsimine annab seega esmase suuna, hindamaks majavalitsuse remondi arhitektuuriajaloolisi väärtusi.

Siinkohal pakubki siinkirjutaja välja järgmise seletuse: majavalitsuse remont on nõukogude perioodil läbi viidud ehitus- või remonttöö, mis suuremal või vähemal määral muutis hoone varasemat arhitektuurset ilmet detailides ja/või üldilmes.

Selline definitsioon annab vajaliku hüppelaua mõiste rakendamiseks võimalikult paljudes olukordades, milles see on praegu erialases argikõnes juba levinud, ning väldib selle kasutamist seal, kus rekonstrueerimistööde planeerimises või hoone arhitektuuriajaloolise säilivuse hindamises ei ole majavalitsuse rolli väljatoomine määrav. Seega saame majavalitsuse remondist rääkida nii kapitaalremonti kirjeldades kui ka sellise hoone puhul, mille aknad vahetati proportsioonidelt ja konstruktsioonilt sarnase akna vastu, ent jäeti ära varasem tihe prosspulgajaotus. Seletuse alla mahuvad ühtviisi nii terve endisaegse dekoori minetanud maja nn majavalitsuse laudisega kaetud fassaad kui ka hoone, mille ainukene väline muudatus oli pehkinud püstlaudisest akendealuse vöö asendamine lihtsa rõhtlaudisega.

Et olukorras, kus kõik majas asetsevad korterid kuulusid samale valdajale ja plaanilahenduse muutmisel ei olnud omandisuhetest (ehk korteritevahelistest piiridest) tulenevaid kitsendusi, on saavutatud plaanilahendused tihti päris head. Selline väide kehtib eriti nõukogude aja teisel poolel rekonstrueeritud majade kohta, kui puitpiirkondade elanikkond oli tunduvalt vähenenud. Suuremate korterite pelga ühiskorteriteks või kööktubadeks tükeldamise asemel on korteritesse ehitatud näiteks sealt seni puudunud vannitoad. Sellistena on need korterid tänapäeva vajadustele hästi kohandatavad.

5.2 Definiitsiooni kitsendamine. Remondi ulatus ja alatüübid

Eelkirjeldatust nähtub, et see, mil määral maju uuendati, varieerus objektilt objektile. Lahterdades erineval määral remonditud majad erinevateks alatüüpideks, tekib võimalus kogutud andmeid süstematiseerida ning töötada välja erinevad restaureerimisprintsipiibid, mida ühel või teisel määral remonditud hoone juures on õigustatud rakendada.

Remondi ulatuse süstematiseerimine võib toimuda erinevatel alustel. Üheks võimaluseks on lähtuda hoonete tehnilisest seisundist, liigitades majavalitsuse remondid selle alusel, kui palju omaaegsetest uuendustest vajab tänapäeval väljavahetamist. Taoline lähenemine ei ole aga arhitektuuriajaloolises kontekstis põhjendatud, kuna varieerub tulenevalt tehtud tööde mahust, saadaval olnud materjalide kvaliteedist, ehitajate tööeetikast vms ega anna alust välja töötada erinevaid arhitektuuriajaloolisest taustast lähtuvaid restaureerimiskontseptsioone, mis nii või teisiti näevad ette amortiseerunud osade väljavahetamist.

Põhjendatuim näib seega majavalitsuse remondi liigitamine tulenevalt sellest, mil määral muutis majavalitsuse kapitaalremont hoone varasemat arhitektuurset ilmet detailides ja/või üldilmes. Selline lähenemine lähtub otseselt majavalitsuse remondi mõiste tähendusväljast ning annab edaspidi majaomanikele võimaluse võrrelda oma maja toodud näidetega.

5.2.1 Arhitektuurset ilmet minimaalselt või üldse mitte muutnud remont

Sellist tüüpi remont moonutas hoone välisilmet minimaalselt, jättes selle esmavaatlusel samasuguseks. Vahetati välja kiiremalt amortiseeruvad tarindid ja detailid: avatäited (tihti säilisid sealjuures algsed lengid), katusekate, vihmaveesüsteem, tehti vajalikke paikamisi nii fassaadidel kui ka katusekattematerjalis (kui tervet katust välja ei vahetatud), vajadusel ka kandvates konstruktsioonides maja välisilmet muutmata. Avatäidete vahetamine ei pruuginud teinekord tulla otsesest vajadusest, vaid plaanimajanduse eesmärkide täitmisest, mistõttu pole haruldane osade originaalakende või uste säilimine. Laudis vahetati teinekord vaid osaliselt – kohtades, kus see oli lähedalasuva autotee veepritsmete või puuduva värvkatte ja intensiivse päikesepaiste koosmõjul pehastunud või rabedaks muutunud – jättes kõrvalfassaadi originaallaudise puutumata.

Sellise maja rekonstrueerimisel vajavad osad detailid ja tarindid mõistagi uuendamist, ent eeskujuks saab võtta rohkem originaalsubstantsi, mistõttu pole originaalprojekti või ajalooliste fotode puudumine põhjenduseks mitteasjatundlikule rekonstrueerimisele. Osa detaile saab sellise maja puhul restaureerida.



19–20. Hagudi 10 Kitsekülas ja Saue 18 Pelgulinnas esindavad arhitektuurset ilmet minimaalselt muutnud majavalitsuse remonti. Esimesel majal on vahetatud vaid aknad, ent säilinud on algne laudis, piirdeliistud, karniisid, maja gabariidid. Teisel majal on säilinud kõik originaalaknad ja -uksed (ühel korteril vahetatud kaasajal) ning gabariidid, ent asendatud on algne laudis esi- ja otsafassaadidel. Maja tagafassaadil oli seevastu kogu laudiseskeem säilinud ning selle eeskujul on tänaseks rekonstrueeritud ka esi- ja otsafassaadid. Autori fotod, juuni 2015/mai 2014.

5.2.2 Arhitektuurset ilmet keskmiselt muutnud remont

Sellist tüüpi remont moonutas hoone välisilmet juba piisavalt, et rekonstrueerimisprojekti koostamisel ei piisa vaid olemasoleva substantsiga arvestamisest ning hea lõpptulemuse saavutamiseks tuleks ilmtingimata tutvuda erinevate arhiivimaterjalide, eeskätt ajalooliste fotodega, ning vajadusel võtta eeskujuks teiste sama ajastu hoonete tüüprofiile, ehituslikke sõlmi jmt.

Sellise remondi üle elanud hoonetel vahetati reeglina kogu fassaadilaudis, katusekattematerjal terve katuse ulatuses (tavaliselt eterniidi vastu, ent näiteks Lillekülast on teada ka senise pappkatuse asendamine plekk-katusega nõukogude perioodil)¹⁰⁵, kõik avatäited, ehitati ümber korstnapitsid, tehti vähemal või rohkemal määral muudatusi hoonete sisemuses. Remondi tulemusena hävisid sageli algsed dekoratiivsed elemendid ning kadus info originaaldetailide profiilide kohta, aknad omandasid senisest lihtsama kujunduse (nt juugendlikel ja baroklikel akendel kaotati sageli klaasipinda jagavad prosspulgad), ent nende üldproportsioon ei muutunud. Maja üldgabariidid ning fassaadide rütm reeglina säilisid. Sõltuvalt konkreetsest hoonest võisid mõned ümberehitustööd olla kapitaalsemad, teised jällegi liigituda pigem eelmise alatüübi alla (*a la* fassaaditööd olid laiaulatuslikud, ent katusetöödel piirduti vaid paikamisega).



21–22. Graniidi 30 ja Kopli 50 Kalamajas esindavad keskmiselt muudetud arhitektuurse ilmega elamuid. Mõlemad hooned on säilitanud oma algsed gabariidid ning fassaadide rütmi, ent kõik algupärased fassaadielemendid peale saelõikeliste sarika- ja pärlinotste on asendatud. Kopli 50 hoonel on erandiks hästi säilinud konsoolveranda, millelt saab edaspidi võtta eeskujude akende raamijaotuse ning laudiseprofiilide asjus. Samas on verandade kujundus sageli olnud muust hoonest rõhutatult rikkalikum, mistõttu vanade fotode ja algse projektiga tutvumine võib anda eeldatust hoopis teistsuguseid tulemusi. Autori fotod, mai/jaanuar 2014. Graniidi 30 algilmet vt foto 31 (keskmine maja).

¹⁰⁵ Toimik 4477 Sinika tn 4. TLA, f R-413, n 5, s 4044.

5.2.3 Arhitektuurset ilmet tugevalt muutnud remont

Kõige ulatuslikumalt rekonstrueeritud majadele lisandus eelmises alapeatükis kirjeldatule sageli akende arvu, suuruse, proportsiooni ja asetuse muutmine fassaadidel, mis tulenes omamoodi õilsastki ideest tuua “ajast ja arust aguliuberikesse” vähemalt rohkem valgust. Saavutatud lõpptulemus oli arhitektuuriajaloolises mõttes anakronistlik – hoonete I ja II korrus mõjusid pärast ümberehitust oma laiade ning asümmeetriliste akende ja kitsa horisontaalse laudisega funktsionalistlikult, samal ajal kui katuseräästa piirkonnas sageli säilinud puitpits, saelõikelised sarikaotsad ning edevad vintskapid rääkisid hoopis teistsugusest arhitektuuriparadigmast.



23. Majavalitsuse remondiga ulatuslikult rekonstrueeritud Graniidi 26 algsed avade suurused ja paigutus olid hästi jälgitavad hoone fassaaditööde ajal. Autori foto, oktoober 2013.

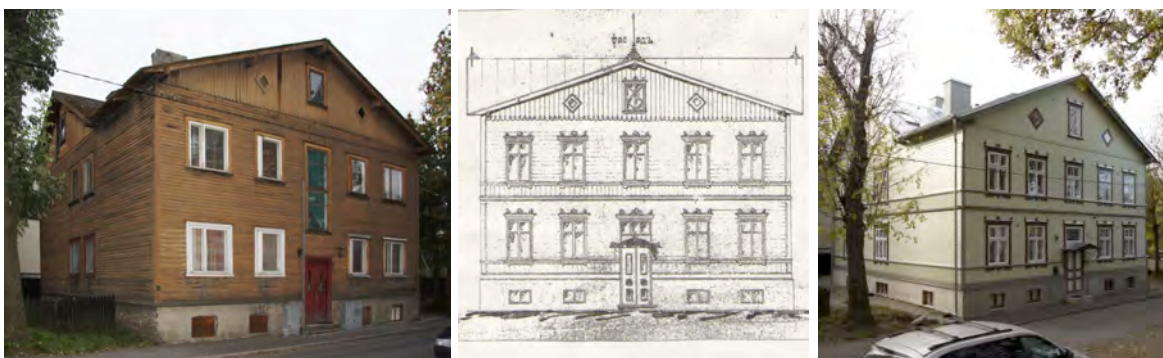
Tugevalt muudetud arhitektuurse ilmega majad on restaureerimiskontseptsiooni väljatöötamisel kõige keerukamad, kuna nõuavad oskuslikku balansseerimist soovitud tulemuse ning tegelike võimaluste vahel. Arhitektuuriajaloolises mõttes oleks taoliste majade puhul üks “õige” variant aktsepteerida kõiki tehtud muudatusi ning restaureerida historitsistliku vormi ja modernistliku fassaadikeelega hoone koos

kõigi ajastute kihistustega. Et paljudele tundub selline lähenemine kohatu, on teine äärmus taastada arhiivimaterjalidele tuginedes hoone algupärane arhitektuurne ilme. See võib osutuda keeruliseks, kui hoones asuvad korterid kuuluvad erinevatele omanikele, kellest osa ei ole nõus “õigema” fassaadi nimel oma siseviimistlust rikkuma.

Kuldne kesktee on kahe äärmuse lepitamine, püüdes hoonetele anda ajalooliselt õigustatud ilme majavalitsuse proportsioone muutmata. Selline lähenemine nõuab head pieteeditunnet, kuna oskamatult valitud “nagu vanaaegsed” aknad võivad liialt ruutja proportsiooni juures mõjuda veidralt ning maja alavääristavalt.



24–25. Rohu 26 Pelgulinnas ja Poska 19 (hoone C) Kadriorus. Esimene hoone esindab tugevalt muudetud arhitektuurse ilmega Lenderi-tüüpi maja, teine hoone on vaid osaliselt majavalitsuse poolt rekonstrueeritud. Ehitisi ühendavaks tunnuseks on see, et mõlema puhul on nõukogudeaegseid muudatusi aktsepteeritud ning kõik kihistused ühtviisi hoolikalt restaureeritud. Autori foto, jaanuar 2016/Kultuurimälestiste riiklik register.



26–28. Majavalitsuse poolt kapitaalselt remonditud Jahu 7b aastal 2010, sama hoone originaalprojekt ning algprojekti eeskujul taastatud välisilme (katuse harja on tõstetud). Apex Arhitektuuribüroo/Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv.



29–30. Niine 4 Kalamajas säilitas pärast majavalitsuse remonti oma algsest ilmest vaid frontooni puitpitsilise kujunduse esi- ja tagafassaadil. Tänapäeval on muudetud laudisemustrit ja paigaldatud framuugiga aknad, muutmata sealjuures nende nõukogudeaegseid gabariite. Uued aknad meenutavad rõhtsa masside jaotusega varast modernismi, ent raamide jagunemine framuugiks ja käiguraamideks tekitab siiski seose historitsismi ehk maja algse arhitektuurstiiliga. KV.EE kinnisvarablog/autori foto, juuli 2015.

Neljas võimalik viis majavalitsuse poolt ümberehitatud maja rekonstrueerida on Viollet-le-Duc'ilik lähenemine, kasutades rikutud, ent siiski ajaloolist maja omamoodi lõuendina, andes talle ajaloolise ilme, mis ei lähtu konkreetse hoone ühestki ehitusjärgust, vaid ainuüksi asjaolust, et see on vana. Niisamuti annavad sellised majad võimaluse minna majavalitsuse poolt alustatuga lõpuni ning anda hoonele detailideni välja moodne välisilme.



31–33. Graniidi 28 kolm nägu ehk “meie oma Viollet-le-Duc”. Ülemine pilt (parempoolne hoone) kujutab maja selle algimel, pildistatuna 1953. a. Teisel pildil sama hoone majavalitsuse remondi järgne välimus. Viimasel pildil Graniidi 28 tänapäeval, mil talle on küll antud ajalugu interpreteeriv, ent otseselt sama hoone ajaloolisest välimusest mittelähtuv arhitektuurne ilme (eeskuju oletatavalt võetud originaalprojektist, mida hoonet püstitades välisviimistluse osas ei järgitud). Teadaolevalt on korteriühistul lähitulevikus plaanis kõik vanad aknad välja vahetada hoone uue arhitektuurikeelega sobituvate akende vastu. Seega on antud maja oma umbes saja-aastase eluea jooksul saanud olla nii historitsistlik, modernistlik, kui ka juugend*heimatlik*. Eesti Ajaloomuseum/KV.EE kinnisvarablog/autori foto, mai 2014.

6. Piirkonna analüüs

6.1 Piirkonna valimine

Alljärgnevalt peatume ühel konkreetsel piirkonnal, hindamaks majavalitsuse remonti kui nähtust konkreetsete näidete varal kontsentreeritud maa-alal, millel ometi on esindatud erinevat laadi remondid. Piiratud maa-ala kriteerium on oluline, kuna nii erinevate majavalitsuste piires varieerus suhtumine elamufondi¹⁰⁶ ja sestap ka lähenemine renoveerimistöodele. Seetõttu annab keskendumine ühele piirkonnale võimaluse uurida erinevaid remonte teadmiseiga, et eeltingimused olid ühesugused ning vähem kinni konkreetsete hoonete spetsiifikas. Kuna suuremaid remonte ei teinud majavalitsused ise, vaid neid telliti ehitus- ja remondiorganisatsioonidelt, siis on lõpptulemuse kujundamisel rolli mänginud ka erinevate remondiorganisatsioonide käekiri, kuid kuna praeguse uurimisseisu juures ei ole võimalik täpselt kindlaks teha, milline organisatsioon milliseid maju remontis, ei saa seda küsimust lähemalt analüüsida.

Samuti on eelpool viidatud ENSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeriumi soovitusel viia kapitaalremont läbi kvartalite kaupa, võimalusega arendada ühiselt välja välised tehnovõrgud ning ühine hooviala. Analüüsitava piirkonda valides ei õnnestunud siiski leida sellist, kus kapitaalne remont oleks läbi viidud tervet kvartalit hõlmavalt, kuigi püüdlus selle poole on vähemalt Kalamaja piirkonnas selgelt tajutav. Analoogset tendentsi võib märgata ka ENSV vanalinnades, kus oli planeeritud hoonete kvartalite kaupa restaureerimine, millest sageli siiski loobuti.¹⁰⁷

Analüüsitava piirkonda valides kaaluti järgmisi alasid Tallinna linna Kalamaja ja Pelgulinna linnajagudes, mille hulgast valiti majavalitsuse remonti kõige erinevamatest külgedest kirjeldavana ja seega kõige paremat läbilõiget nähtusest pakkuvana piirkond A:

¹⁰⁶ Kuna seadustest ja juhendmaterjalidest tulenevalt olid nõuded eri majavalitsustele ühesugused, võib eeldada, et erinev suhtumine tulenes konkreetsete majavalitsejate või inseneride isiklikest eripäradest või tõekspidamistest, samuti erinevast võimekusest remonditööde organiseerimisel ja materjalide hankimisel. Viimane oli sealjuures sageli seotud isiklike tutvustega.

¹⁰⁷ Oliver Orro, Süstemaatiliste unistuste aeg. Muinsuskaitsealade planeeringutest Eestis 1960.–1980. aastatel. – Aja Lugu. Muinsuskaitse ja restaureerimise ajaloost. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia, 2016.



A) Graniidi tänava lõik Kopli ja Vabriku tänavate vahel

Nimetatud tänavalõigus asuvad hooned annavad väga hea läbilõike väga erinevat tüüpi majavalitsuse remontidest, erinevas mahus säilinud kapitaalremondi projektidest, erineval määral projekti järginud ehitustulemustest ning erinevaid lähenemisi hoonete rekonstrueerimisel tänapäeval. Valitud piirkonnas on kapitaalselt remonditud maju rohkem kui remontimaja maju, samas on kaasajal terviklikult renoveeritud vaid mõned, võimaldades anda hinnanguid suuresti autentselt säilinud nõukogudeaegsele kihistusele.



B) Kvartal Kopli, Graniidi, Vabriku ja Salme tänavate vahel

Uurimaks kvartalipõhist lähenemist kapitaalremondile oli kaalumisel kvartal, mis sisaldas eelmises valimis nimetatud majadest karaktersemaid. Et nimetatud kvartali teistele tänavatele avanevate majade välisilmes ei olnud majavalitsuse kapitaalremontid domineerivad, otsustati nimetatud piirkonna põhjalikumast käsitlusest loobuda.



C) Salme ja Kungla tänavate lõigud Soo ja Vana-Kalamaja tänavate vahel või nimetatud tänavate vaheline kvartal

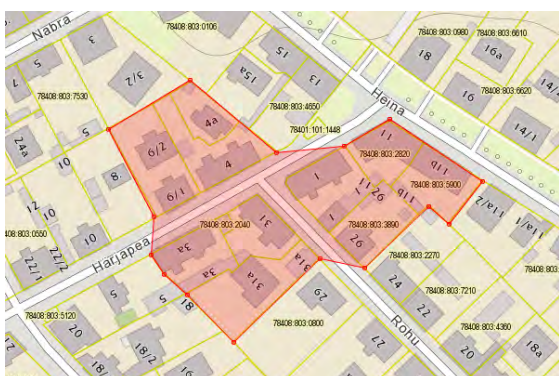
Nimetatud tänavalõigudes on majavalitsuse remondi suuremal või väiksemal määral läbinud enamik maju, ent remontide iseloom varieerub vähe. Enamikel majadel on uuendatud vaid välisvooderdust, osadel viidud läbi arhitektuurset ilmet minimaalselt või keskmiselt muutnud remont, arhitektuurset ilmet tugevalt muutnud remonte on vähe ja need on nähtuse kirjeldamiseks vähekarakteersed. Samuti on majade tänapäevasel renoveerimisel domineerinud pigem sarnane lähenemine restaureerimiskontseptsioonile (kohaldamine miljösse sobituvaks, ent mitte otseselt sama hoone ajaloolisest ilmast

lähtuv või ajaloolisi ehitus- ja viimistlusvõtteid meelevaldselt interpreteeriv lähenemine). Väga häid restaureerimisnäiteid on vähe.



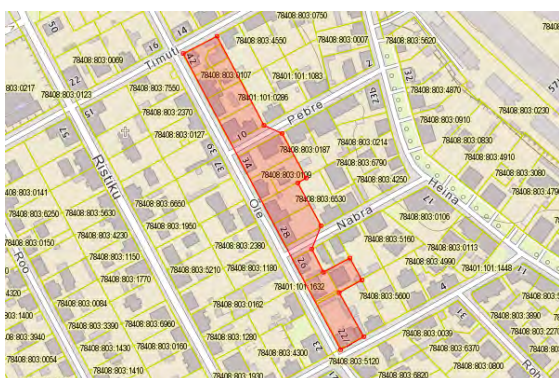
D) Kvartal Heina, Härjapea, Rohu ja Telliskivi tänavate vahel

Kõnealune kvartal äratas huvi mõnede väga karaktersest majavalitsuse remonti illustreerivate näidete tõttu, eelkõige eelpool mainitud Rohu 26, mille restaureerimisel on majavalitsuse remondi aegne kihistu ausalt eksponeeritud, ning Heina 11b, mille näol on tegemist eestiaegse Tallinna-tüüpi elamuga ehk nõukogude ajal veel küllaltki uue hoonega (võrreldes tsaariaegsetega, mille puhul on majavalitsuse remont nähtusena laiemalt levinud). Kvartalis tervikuna oli seevastu antud uurimuses käsitlemist väärivaid näiteid suhteliselt vähe.



E) Majade kogum Heina ja Härjapea ning Härjapea ja Rohu tänavate ristmike ümber

Lisaks piirkonnas D mainitud konkreetsetele hoonetele oleks sellesse valimisse mahtunud ka majavalitsuse remonti küllaltki hästi illustreerivad näited Härjapea tänavalt, ent võrreldes valitud alaga A varieerub majavalitsuse remontide iseloom vähem.



F) Õle tänava paarisarvuliste majade rida Timuti ja Härjapea või Härjapea ja Telliskivi tänavate vahel

Antud piirkonnas on majavalitsuse poolt erinevalt remonditud hooned, samuti varieerub tehtud tööde kvaliteet. Paraku on selle valimi paljud hooned tänapäeval ulatuslikult renoveeritud, mis ei võimalda vaadelda hooned majavalitsuse remondiga omandatud ilmel ega anda kokkuvõtlikke hinnanguid nõukogude perioodist säilinud

ehitusliku substantsi kvaliteedile. Samuti on piirkonnas vähe häid restaureerimisnäiteid tänapäevast.



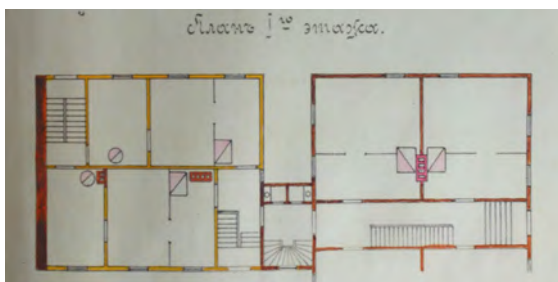
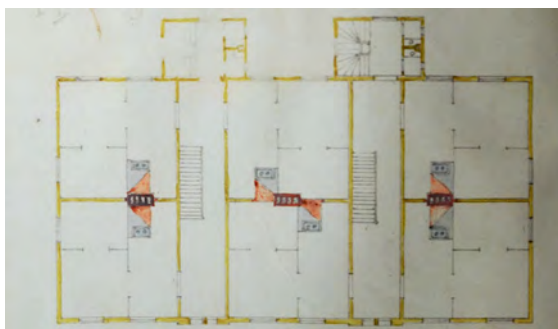
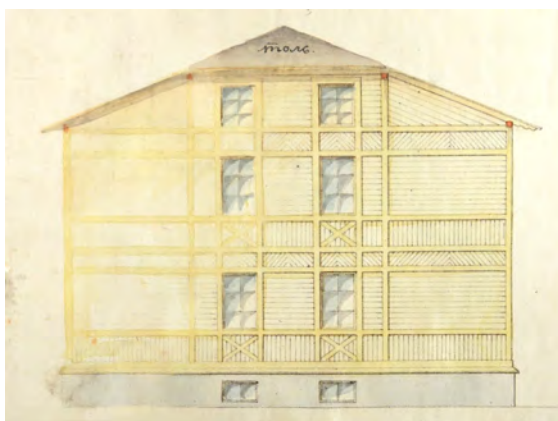
F) Vana-Kalamaja 3, 3b, 3c ja 3d

Põnev sisekvartal, mis on moodustunud ühe suurema krundi jagamisel neljaks, paistab silma põnevate hoonetüüpide poolest (pika lisakoridoriga variatsioon Lenderi-tüüpi majast, näide varasest Tallinna-tüüpi majast, kaks täiesti ebatüüpilist puitelamut). Kõiki hooneid on kapitaalselt remonditud, ent remontide iseloom hoonelt hoonele ei varieeru ning need on teostatud korruga. Kindlasti väärrib ala põhjalikumat arhitektuuriajaloolist analüüsi tulevikus.

6.2 Graniidi tänava Kopli ja Vabriku tänavate vaheline lõik

Nimetatud piirkond annab väga hea ülevaate erinevatest lähenemistest nii majavalitsuse remondil kui hoonete renoveerimisele kaasajal. Kõnealusel tänavalõigul on 8 koha-aadressi: Graniidi 26 (majavalitsuse remondiga tugevalt muudetud arhitektuurne ilme, tänapäeval nõukogudeaegsetest proportsioonidest lähtuv ja meelevaldselt ajaloolist ilmet matkiv arhitektuurne lahendus, mis sobitub miljöösse hästi), Graniidi 28 (eelmise hoonega sama saatus), Vabriku 27/Graniidi 29 (Vabriku tänava poolne maja esindab arhitektuurset ilmet minimaalselt või üldse mitte muutnud remonti, mida pole tänapäeval ulatuslikult renoveeritud, ning Graniidi tänava poolne elamu arhitektuurset ilmet tugevalt muutnud remonti, kusjuures hoonele on kaasajal koostatud selle algupärasest arhitektuursest ilmast lähtuv rekonstrueerimisprojekt (hetkel ehitamisel), Graniidi 30 (arhitektuurset ilmet keskmiselt muutnud remont, millega hoone siselahendusi muudeti väga ulatuslikult), Graniidi 30a (eelmise hoonega sama saatus), Graniidi 31 (arhitektuurset ilmet keskmiselt muutnud remont, mille puhul ei järgitud remondiprojekti täielikult, kusjuures hoonet on tänapäeval osaliselt restaureeritud olemasoleval kujul), Graniidi 32/Kopli 34 (kinnistul üks puidust ja üks kivist elamu, neist esimese puhul on teostatud arhitektuurset ilmet tugevalt muutnud remont, millejärgse välisilme on hoone säilitanud, ning teine on majavalitsuse poolt kapitaalselt remontimata hoone) ning Graniidi 33/Kopli 32 (majavalitsuse poolt kapitaalselt remontimata hoone).

6.2.1 Graniidi 26



41–44. Graniidi 26 originaalprojekt (vaated Graniidi ja Vabriku tänavalt ning esimese korruse plaan) ning juurdeehitusprojekt Vabriku tänava poolse laiendusega (teostamata). TLPA.

Hoone originaalprojekt ja algupärane ilme

Algselt on tegemist olnud pooleteistseksioonilise variatsiooniga lihtsast Lenderitüüpi kahekorruselisest 8-teljelisest agulimajast: hoonel on kaks sissepääsu tänavalt, mis pikkade koridoridega olid ühendatud tagumiste väljapääsudega.¹⁰⁸ Projekti (1906) järgi olid sissepääsude kohal paarisaknad ning nende kohal sissepääsuid rõhutavad frontoonid/vintskapid. Kummaski koridoris oli kaks treppi (üks tänava ja teine hoovi pool) ning koridorist kummalegi poole avanesid kahe aknaga kolme eraldi ruumiga korterid, sealjuures maja keskosas olnud korteritest tänavapoolsed avanesid parempoolsesse koridori (siin ja edaspidi tänava poolt vaadatuna) ning hoovipoolsed vasakpoolsesse. Maja oli projekteeritud osaliselt kellerdatuna ning põneva, vahvärk-konstruktsiooni imiteeriva fassaadivooderdusega (sarnane nn Kochi kvartali majadega). Kas fassaadid ka sellisel kujul viimistleti, pole teada. 1911. a projekteeriti majale Vabriku tänava poole juurdeehitus¹⁰⁹ (teostamata), mis oleks üldjoontes riskülikukujulise põhiplaaniga (lisaks hoovipoolsed trepikojad) ehitise põhiplaani muutnud üldjoontes L-kujuliseks

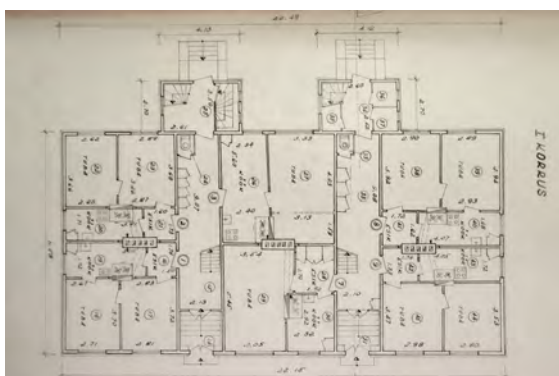
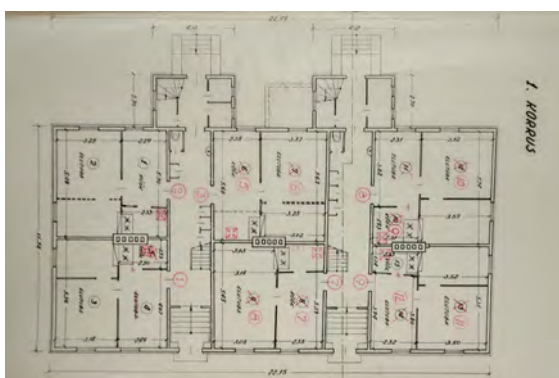
(juurdeehitus teostamata). Originaalprojekti autor on Konstantin Pavlov, juurdeehituse autor Wilhelm Freiman.

¹⁰⁸ Graniidi ja Vabriku tän. Politsei № 26/29. Kinnistu № 2114. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv (edaspidi TLPA), kaust 2842.

¹⁰⁹ Sealsamas.

Nõukogudeaegne projektdokumentatsioon

Riigiarhiivi Kommunaalprojekti fondis, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis ega Tallinna Linnaarhiivis ei ole teadaolevalt säilinud nõukogudeaegset remondiprojekti.



45–47. Graniidi 26 majavalitsuse remondi järgse ilma, hoone algset plaanilahendust kajastav inventeerimisjoonis (1954, muudatused 1962) ning remondijärgne plaanilahendus (eeldatavalt 1966). kv.ee/TLA.

Maja ilme majavalitsuse remondi järgselt

Maja fassaade muudeti majavalitsuse remondiga kapitaalselt: parem- ja vasakpoolse sektsiooni tänavapoolsete akende proportsioon muudeti ruutjaks ning akendele anti asümmeetriline raamijaotus (siin ja edaspidi kitsama ja laiema käiguraamiga, ilma framuugita aken), keskmise sektsiooni vasakpoolsed aknad suurendati laiadeks, senisest madalamateks kolmepoolseteks ilma framuugita akendeks ning parempoolsed senisest madalamateks nn tuulutusveerandiga asümmeetrilisteks akendeks, trepikodade aknad asendati horisontaaljaotusega lintakendega, teiste fassaadide akende proportsioone muudeti analoogselt. Kogu laudiseskeem asendati ühtlase kitsa horisontaallaudisega, laudis värviti ühtlaselt rohelisteks, katusekatte-materjal vahetati eterniidi vastu, sokli kujundust (krohvitud kiviseinad) ei muudetud. Eeldatavalt on trepikodade telgi markeerivad vintskapid lammutatud (või ei ole neid algselt teostatud).¹¹⁰

¹¹⁰ Selle ja järgmise hoone ilme tänapäevase renoveerimise eelsest perioodist kirjeldatud autori mälestuste põhjal.

Hinnang majavalitsuse remondile

Tuginedes säilinud arhiivimaterjalidele võib väita, et elamu arhitektuurse ilme muutmine ei tulenenud otsesest vajadusest (kuigi ruumiprogramm tehti ümber, ei muutunud ruumide suurused võrreldes remondieelse olukorraga märgatavalt, mistõttu ei olnud akende suuruse ja paigutuse muutmine põhiplaaniliselt põhjendatud). Võib oletada, et remont võeti ette fassaadide halvast seisukorrast tulenevalt (kindlad andmed puuduvad), ning sedavõrd kapitaalset iseloomuga ehitustöid ette võttes võis hoone välimuse moderniseerimine olla eesmärk omaette (nagu selgub teiste hoonete remondieelsete uuringute aruannetest).



48–50. Graniidi 26 fassaadide renoveerimise projekt ning hoone ilme tänapäeval. TLPA/autori foto, mai 2016.

Tänapäevased rekonstrueerimisprojektid ning hoone ilme kaasajal

2013. aastal on majale koostatud fassaadide renoveerimise projekt, mille autoriteks on Viktor ja Natalia Freudenberg (Bau Services OÜ).¹¹¹ Projekti järgi on majale antud algprojektist inspireeritud erisuunalise laudisega vahvärgiimitatsioon, mis siiski arvestab maja nõukogude perioodil omandatud proportsioonidega. Hoone akendele on antud sümmeetriline raamijaotus, mis on prosspulkadega jagatud väiksemateks klaasipindadeks. Katusekattematerjaliks on määratud valtsplekk.

Tänaseks on projekt teostatud osaliselt. Fassaadid on renoveeritud ning maja välisüksed on vahetatud, ent aknad ning katusekattematerjal on veel vahetamata. Hoone uus värvilahendus on rohelises toonaalsuses, liseenid pruunid, ukсед üldtonaalsuselt punased ning aknaraamid

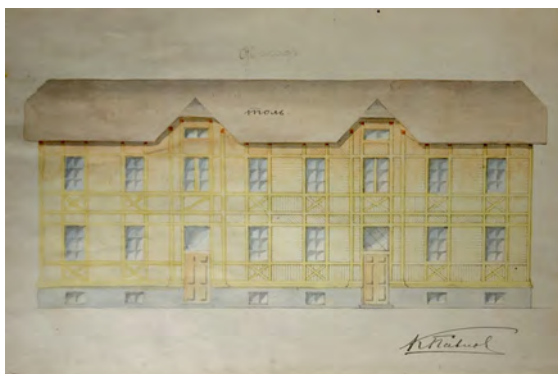
¹¹¹ Graniidi tn. 26 Põhja-Tallinna linnaosa. Korteralamu renoveerimise projekt. Arhitektuurne osa. Eelprojekt. Töö nr. P-201306. TLPA, kaust 2842 I.

valged. Renoveerimistöodel on projekti järgitud osaliselt: fassaadide ülaossa projekteeritud püstlaudise asemel on kasutatud horisontaallaudist. Samuti võib välja tuua, et projekteerimisel ei ole kõiki vajalikke mõõtusid täpsustatud ja nii on trepikojaaknad maja välisustest kitsamad, mis muudab nende liseenidega ühtseks visuaalseks tervikuks sidumise kohmakaks.

Hinnang ehitise tänapäevasele ilmele

Käesoleval kujul – ning veelgi enam pärast renoveerimisprojekti lõplikku teostamist – mõjub maja miljösse sobivalt ning on ka eeskujulik näide muinsuskaitse kontekstis, juhul kui rääkida majavalitsuse remondist kui väärtusest. Majavalitsuse remondiga antud välislahendus on antud hoone puhul loetav, samas toonitab hoonetele antud uus kujundus hoone ajaloolisust, olles sellisena hea lepitaja kahe erineva ajalooetapi/-paradigma vahel.

6.2.2 Graniidi 28



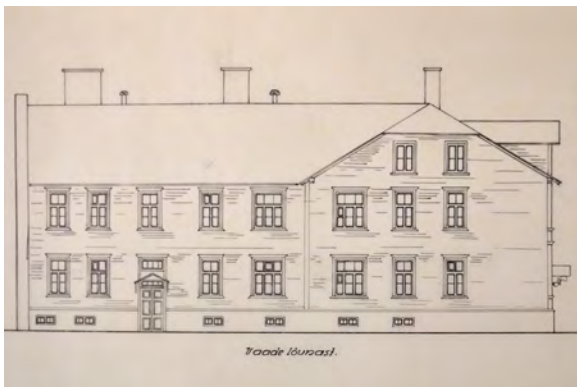
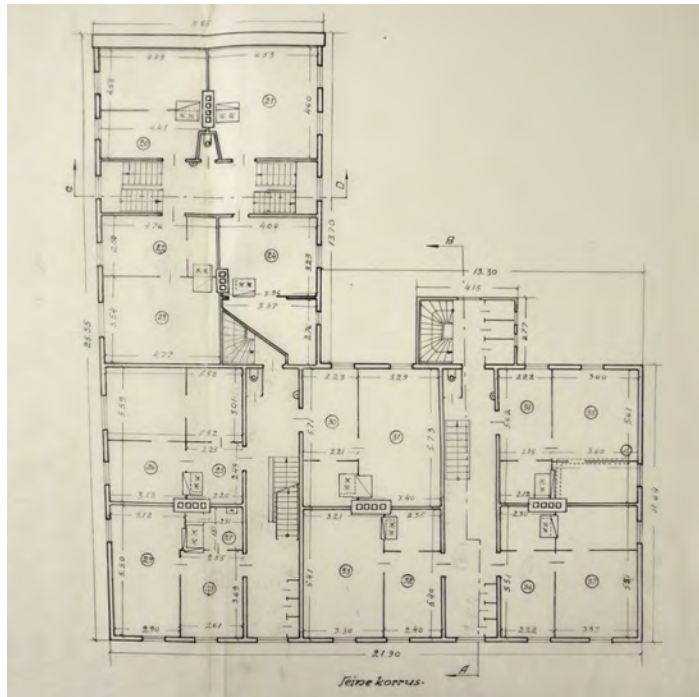
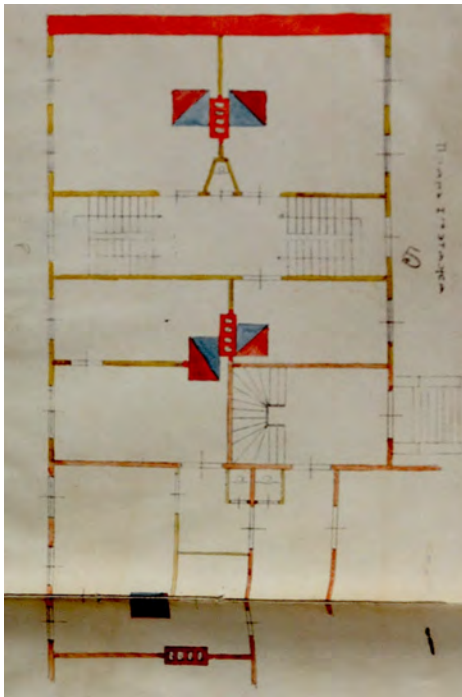
Hoone originaalprojekt ja algpärane ilme

Hoone algprojekt (1906)¹¹² on olnud Graniidi 26 hoonega samasugune ning sellel on sama autor (Konstantin Pavlov). 1912. a projekteeriti hoone vasakule hoovipoolsele küljele juurdeehitus (autor insener Karl Jürgenson), mis andis elamule üldjoontes L-kujulise põhiplaani (lisaks üks hoovipoolne trepikoda). Hoonet ei vooderdatud projekti järgi, vaid anti talle sajandivahetuse puitelamule omane välis-kujundus (nn puitehitusstiili order).



51–52. Graniidi 28 fassaad hoone algprojektist (fassaad ega plaanilahendus ei erine Graniidi 26 hoonest) ning foto hoonest 1953. aastal. TLPA/Eesti Ajaloomuuseum.

¹¹² Graniidi tän. Politsei № 28. Kinnistu № 2181. TLPA, kaust 2841.



53–56. Hoone laiendusprojekt ning selle teostumine illustreerituna hoone vanematel (dateerimata, kuid enne 1966. a) inventeerimisjoonistel. TLPA/TLA.

Nõukogudeaegne projektdokumentatsioon

Riigiarhiivi Kommunaalprojekti fondis on säilinud korter 3 kööki tehnoseadme AOGV-11 paigaldamise projekt, andmed gaasi-varustuse kohta ning korstnalõõride uuringu aruanne.¹¹³ Terviklikku kapitaalremondi projekti või selle osi arhiivi talletatud ei ole, ent pärast kapitaalremondi teostamist on tehtud uued inventeerimisjoonised.

¹¹³ Graniidi tn 28; objekt 30865. Eesti Riigiarhiiv (edaspidi ERA), f T-2, n 4-1, s 14008.



Maja ilme majavalitsuse remondi järgselt

Maja fassaade muudeti majavalitsuse remondiga kapitaalselt, andes hoonele Graniidi 26-ga analoogse välisilme. Ehitis oli värvitud pruuniks.



57–58. Graniidi 28 välisilme enne tänapäevast kaasajastamist ning sama hoone II korrus inventeerimisjoonisel. kv.ee/TLA.

1966. a inventeerimisjooniseid varasematega kõrvutades võib märgata teatud väikseid erinevusi hoone plaanilahenduses enne ja pärast remonti. Peamiselt on muudetud korteriuste asukohti ning sellega saavutatud plaanilahendused, kus köögid ei ole enam pressitud korstendele võimalikult vähedale korteri pimedasse sisenurka, vaid tekkinud on eraldi esikud ja aknaga köögid. Seal, kus olemasolevad trepid taolise plaanilahenduse realiseerimist takistasid, on korterite ruumiprogramm jäänud algsega samasuguseks. Seega sarnanevad Graniidi 26 ja 28 kapitaalremondid oma põhimõtete poolest.

Hinnang majavalitsuse remondile

Sarnaselt eelmisena käsitletud hoonele võib järeldusi remondi tarvilikkuse üle teha vaid tagantjärele. Võib oletada, et hoone vajab renoveerimist tulenevalt fassaadide ja/või katusekatte halvast seisundist ning sedavõrd mahukate tööde kavandamisel tundus fassaadide moderniseerimine otstarbekas, kuna seda nähti eesmärgina omaette. Sisemisest plaanilahendusest tulenevat otsust vajadust akende suurust või paiknemist muuta ei olnud, küll aga johtub teiste analoogsete hoonete remondieelsete uuringute aruannetest, et vanades majades nähti väikseid aknaid probleemina ning võimalusel tuli need rohkema valguse nimel asendada suurematega. Tänapäeva puitelamute väärtustamise kontekstis võib tunduda, et tegelikult oleks piisanud arhitektuurset ilmet vähe või üldse mitte muutvast remondist. Ometi tuleb meeles pidada, et tegemist oli teistsuguse ajaloo-perioodiga ning soovis tuua “aguliuberikesse” valgust oli toona seega õilsustki.



59–61. Graniidi 28 rekonstrueerimisprojekt ning vaade hoonele tänapäeval. TLPA/autori foto, mai 2016.

Tänapäevased rekonstrueerimisprojektid ning hoone ilme kaasajal

2004. aastal on ümberehitatud hoones asuv korter 5.¹¹⁴ 2007. a valmis hoone rekonstrueerimise ja pööningu väljaehitamise eskiis, autoriks Janar Blehner (Apex Arhitektuuribüroo OÜ).¹¹⁵ Eskiisi vormistamise eelprojektiks 2009. aastal võttis enda kanda FIE arhitekt Helve Udam¹¹⁶, kelle töö alusel on maja tänaseks ka rekonstrueeritud (v.a akende vahetus).

Maja fassaadide põhikorrused on kujundatud sarnaselt hoonega Graniidi 26, seda nii laudisekasutuses kui ka uute avatäidete kujunduses. Erinevalt kõrvalhoonest on antud maja katuseharja tõstetud 1 m võrra ning ehitatud välja katusealune korrus, mille tänavapoolsed frontoonid sarnanevad hoone originaalprojekti kujutatutele. Maja värvilahenduses vahelduvad kollane ja oranž, liseenid on punased, ukсед üldtonaalsuses hallid, aknaraamid valged.

Hinnang ehitise tänapäevasele ilmele

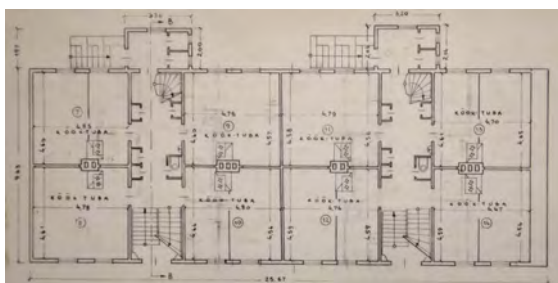
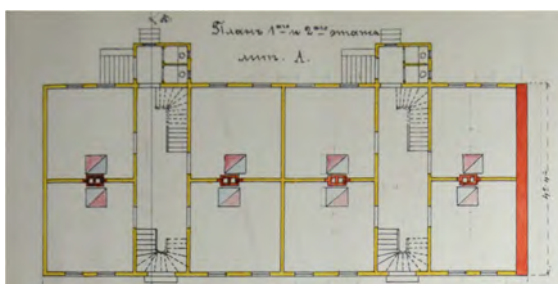
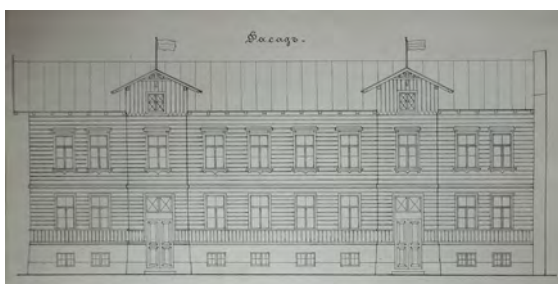
Hoonele antav hinnang on samasugune eelmainitud hoonega. Positiivse mulje jätvavad originaalprojekti eeskujul taastatud frontoonid, mis tänavapoolset katusemaastikku hästi liigendavad.

¹¹⁴ Korteri nr. 5 ümberehitus korterelamus kinnistul Graniidi tn. 28. TLPA, kaust 2841 I.

¹¹⁵ Korteri elamu. Hoone rekonstrueerimine ja pööningukorruste laiendamine. Eskiisprojekt. Joonised ja seletuskiri. TLPA, kaust 2841 II.

¹¹⁶ Korteri elamu rekonstrueerimise ja laiendamise ehitusprojekt (staadium eelprojekt). TLPA, kaust 2841 III.

6.2.3 Graniidi 29/Vabriku 27



62–65. Graniidi 29 esifassaad ja elukorruse plaanilahendus kujutatuna originaalprojektis (fotod 62 ja 64) ning analoogsed joonised 1949. a inventeerimisdokumentides. TLPA/TLA.

puitspitsdekooriga frontoon, mis motiivina kordus ka maja Graniidi tänava poolsel viilul. Korterid on ühepoolse, maja läänetiivas kahepoolse insolatsiooniga, eraldi köögiga kahetoalised.¹¹⁸

Hoonete originaalprojektid ja algupäraseid ilmed

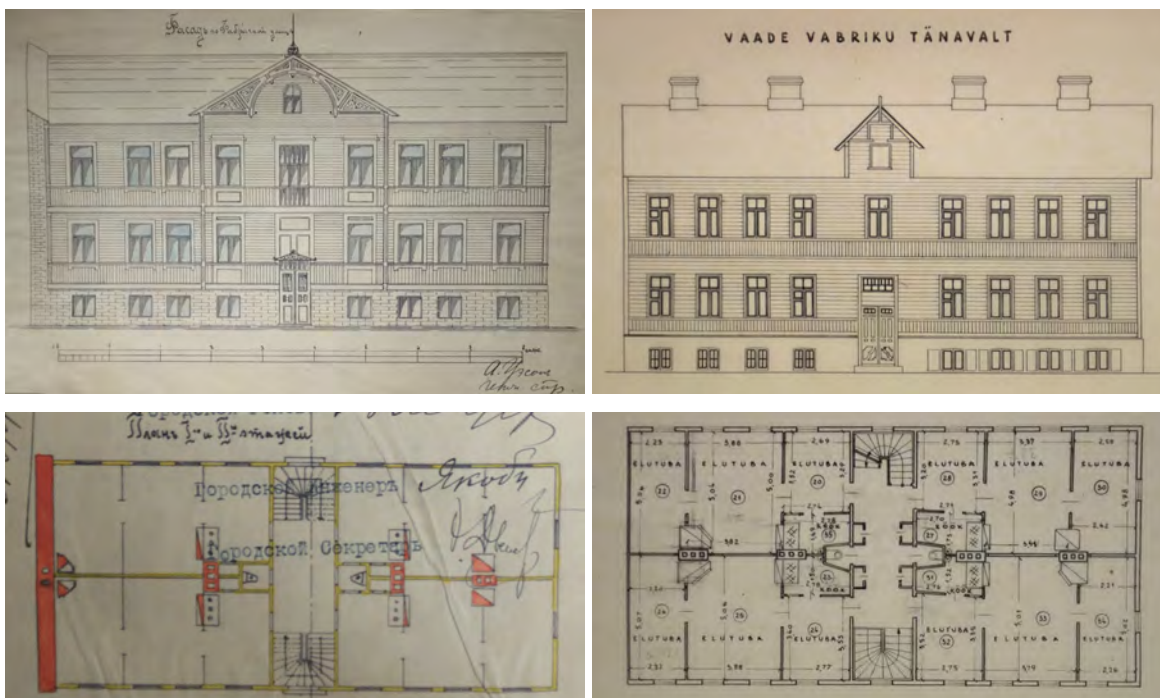
Graniidi 29 ja Vabriku 27 moodustavad ühise krundi ning sellel asuvat kahte elumaja on läbi ajaloo käsitletud ühtselt, mistõttu saavad nad ka käesolevas uurimuses ühtsena luubi alla võetud, kuigi majavalitsuse remondi kontekstis illustreerivad majad nähtuse eri tahke.

Kahest majast varasem on fassaadiga Graniidi tänava poole pööratud hoone, mille projekteeris 1905. a insener Louis Christoph. Tegemist on tüüpilise kahesektsioonilise (5 telge + 5 telge) Lenderi-tüüpi puitmajaga, mille ruumiprogrammi moodustasid väiksemateks ruumideks jagamata kööktoad.¹¹⁷

Vabriku 27 hoone projekt pärineb aastast 1911 ning selle autoriks on Anton Uesson. Siin on tegemist juba uhkema, ühesektsioonilise 9-teljelise elamuga, mille kesktelge oli kolme akna ulatuses projekteeritud markeerima rikkaliku

¹¹⁷ Graniidi ja Vabriku t. 29/27. Politsei № . Kinnistu № 2159. TLPA, kaust 2775.

¹¹⁸ Sealsamas



66–69. Vabriku 27 fassaad ja põhiplaan hoone originaalprojektist ning analoogsed joonised 1949. a inventeerimisdokumentidest. TLPA/TLA.



70–71. Graniidi 29 fassaadijoonised kapitalremondi projektist. Projekt tervikuna ei ole säilinud. Eesti Riigiarhiiv (edaspidi ERA).

Nõukogudeaegne projektdokumentatsioon

Kummagi hoone kohta ei ole õnnestunud leida terviklikku nõukogudeaegset remondi- projekti ning Vabriku 27 jaoks pole suure tõenäosusega kunagi kapitalremondi projekti koostatudki. Seevastu Graniidi 29 kohta on arhiivi talletatud originaal- kalkajoonised¹¹⁹, mis korruseplaanidel kajastavad akende suuruse muutmist ning siseuste ümberpaigutamist, et anda korteritele läbi- käidavate köökide asemel eraldi esikud ja köögid. Fassaadijoonistel on näha tüüpiline arhitektuurset ilmet tugevalt muutnud remonti

kirjeldav pilt ühes paneelmajalike asümmeetriliste akendega. Teistsugune kuju on antud ka vintskappidele, kuigi tegelikkuses nende ilmet ei muudetud. Tervikuna on säilinud kaks elamu suitsu- ja ventilatsioonilõõride uuringute aruannet ning põneva kõrvalepõikena 1994. aastast pärinev, siis juba Aktsiaselts Kommunaalprojekt poolt koostatud

¹¹⁹ Graniidi tn 29/ Vabriku tn 27 ; objekt 1517. ERA, f T-2, n 4-1, s 1067.

uurimistööde aruanne Vabriku 27 ja Graniidi 29 elamute tehnilise seisukorra kohta koos vajalike remonttööde orienteeruva maksumuse määramisega.¹²⁰



Majade ilme majavalitsuse remondi järgselt

Remondi järel jäi Graniidi 29 algne fassaadikompositsioon loetavaks, kuigi tubade aknaid laiendati kujult ruudulähedaseks ning köökide aknaid nihutati trepikodadele lähemale. Hoone seni puitstiili orderis olnud fassaad kaeti ühtlase kitsa horisontaallaudisega ning katusekate asendati eterniidiga. Ajaloolised ukсед asendati lihtsate nn “majavalitsuse ustega” ning nende kohale ehitati lihtsad puidust varikatused. Maja viimistleti heleroosa värviga.



72–75. Graniidi 29 ja Vabriku 27 fassaadid majavalitsuse remondi tulemusel ning mõlema elamu paraaduksed, milletaolisi kutsutakse “majavalitsuse usteks”. Autori fotod, mai 2016/Apex Arhitektuuribüroo.

¹²⁰ Sealsamas.

Vabriku 27 hoonel vahetati akendealused püstlaudisega kaetud vööd (nn “seelikud”) kitsa horisontaallaudise vastu ning sellest tulenevalt asendati ka akendealused karniisid (piirdeliistud, akendepealsed karniisid ning aknad ise säilisid). Samuti vahetati välisüks ning varikatus selle kohal, millest tulenevalt asendati ka valgmiikuakna piirdeliistud. Senine katusekattematerjal vahetati eterniidi vastu (oletades, et praegune katusekattematerjal ei pärine nõukogude-eelsest ajast). Kas originaalprojektis kajastatud uhke puitpitsdekoor likvideeriti remondi käigus või seda ei teostatudki kunagi, ei ole teada. Siselahendusi antud hoonel tõenäoliselt ei muudetud, sest inventeerimisjoonised¹²¹ kajastavad algselt projekteeritud olukorda.

Hinnang majavalitsuse remondile

Graniidi 29 hoone remondile antav hinnang ei erine vastasmajadele antavast, sest kuigi uus plaanilahendus ei andnud otsest vajadust fassaadikeelt muuta, nähti moderniseerimist tõenäoliselt eesmärgina omaette. Vabriku 27 hoone fassaadide uuendamine jättis alge arhitektuurikeele kergesti loetavaks ega andnud hoonetele selgelt majavalitsuse remondile omast välimust. Võib arvata, et osa laudist ja välisüks vahetati tulenevalt vajadusest (hoone alumises tsoonis olevad puitdetailid võisid olla pehastunud suure niiskuskooormuse tõttu sõidutee ääres olnud lompidest) ning ülemine “seelik” ühtlasema ilme saavutamiseks.



Tänapäevased rekonstrueerimisprojektid ning hoonete ilme kaasajal

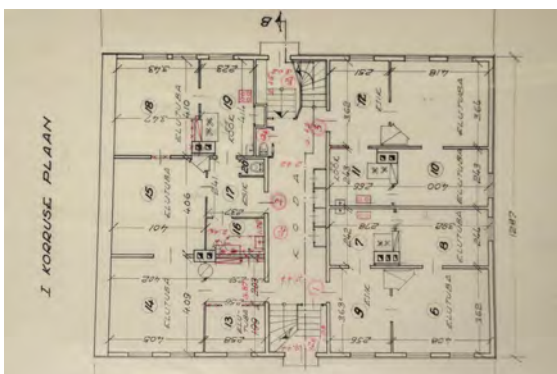
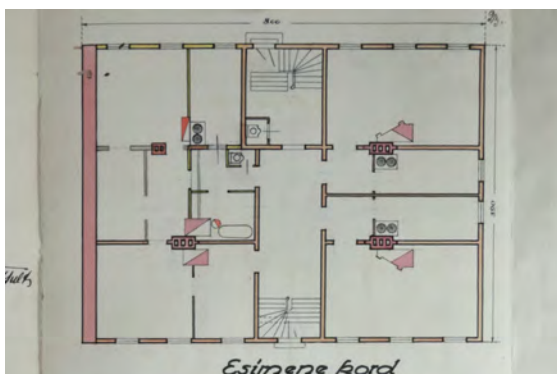
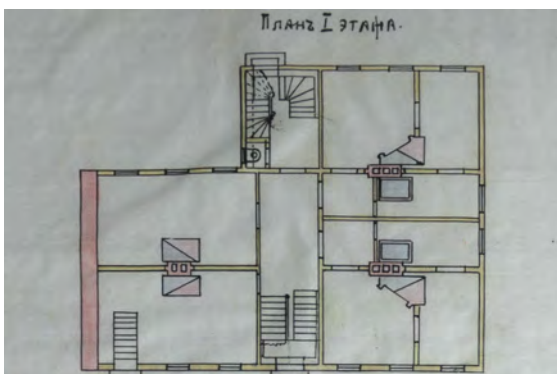
Hoonele Graniidi 29 on 2013. a koostatud rekonstrueerimisprojekt ühes fassaadide soojustamise, katusekorruse väljaehitamise ja ajaloolise (historitsistliku) fassaadiilme taastamisega.¹²² Projekti autoriteks on Silver Soe ja Ove Oot (Apex Arhitektuuribüroo OÜ) ning selle järgi taastatakse akende algu-

76–77. Graniidi 29 tänapäevane rekonstrueerimisprojekt ning selle osaline teostumine tänavapoolsel fassaadil. Apex Arhitektuuribüroo/autori foto, mai 2016.

¹²¹ Toimik 4625 Vabriku tn 27 Graniidi tn 29. TLA, f R-413, n 5, s 4186.

¹²² Kortereelamu. Hoone rekonstrueerimine ja katusekorruse laiendamine. Ehitusprojekt. Eelprojekti staadium. Seletuskiri ja joonised. TLPA, kaust 23756.

6.2.4 Graniidi 30 ja 30a



78–81. Graniidi 30 originaalprojekt, 1923. a juurdeehitusprojekt ning inventeerimisjoonis 1953. aastast (muudatused punasega 1966). TLPA/TLA.

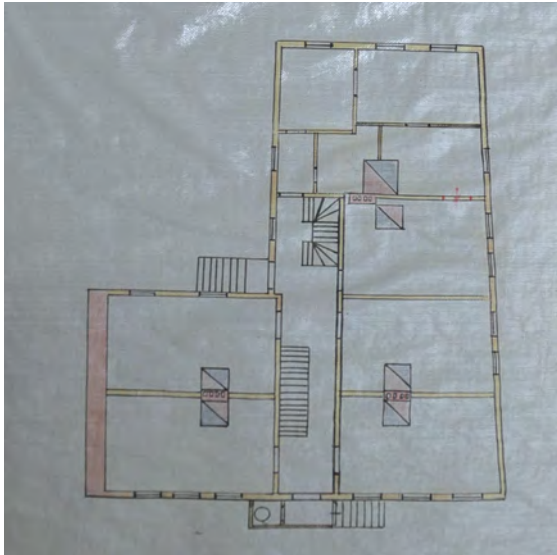
Hoonete originaalprojektid ja algupärased ilmed

Graniidi 30 ja 30a on algselt olnud ühisel krundil asuvad tänavapoolne elamu ning selle hoovimaja. Hooneid on läbi ajaloo käsitletud ühtselt, samuti on nende kapitaalremondi projektid vormistatud korraga. Seetõttu saavad nad ka käesolevas uurimuses ühtsena luubi alla võetud.

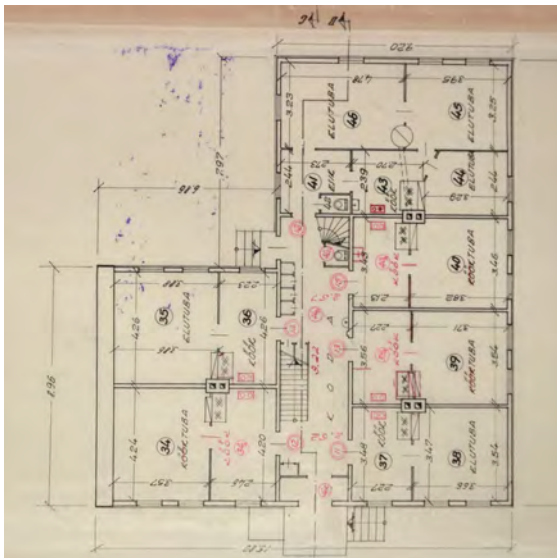
Graniidi 30 projekt valmis 1910. a¹²³ ning kujutas endast L-kujulise põhiplaaniga variatsiooni Lenderi-tüüpi majast, sealjuures

asus maja tulemüüri-poolses tiivas kummalgi korrusel kaks kööktuba, ent laiemas tiivas alumisel elukorrusel kahetoalised eraldi köögi ja esikuga korterid ning ülemisel elukorrusel kolm kööktuba. Esimese korruse tänavapoolne kööktuba oli mõeldud täiendava ligipääsuga otse tänavalt, mistõttu võis see kasutusel olla äriruumina. 1911 rajati sama ukse kohalt pääs hoopis keldrikorrusele ning samal aastal valmis ka hoovimaja projekt. Ka selle näol on tegemist L-kujulise põhiplaaniga puitelamuga, sedapuhku ühesuguste elukorrustega. Korrusele oli planeeritud viis kööktuba ning üks kolmetoaline, eraldi köögi ja esikuga elamine.

¹²³ Graniidi tän. Politsei № 30. Kinnistu № 2560. TLPA, kaust 3416.



1923. aasta projektiga muudeti tänavapoolse maja põhiplaani riskülikukujuliseks, ehitades hoone sisenurka tagumisest trepikojast tulemüürini ulatuva mahu. Maja esimesel korrusel tähendab see tulemüüri-poolsete ruumide liitmist üheks esinduskorteriks, milles oli kokku neli eluruumi (neist üks ilma akendeta), köök, esik, WC ja vannituba. Teisel korrusel säilis sama korteri kohal üks kööktuba ning lisandus üks kahetoaline (üks tuba ilma aknata) eraldi köögi, esiku WC ja vannitoaga korter.



Ajalooliste projektidega on fassaadijoonis vormistatud ainult tänavapoolsele elamule ning sellega oli kavandatud hoone nähtud ette klassikalise historitsistliku puitmajana. Maja püstitamist nimetatud stiilis kinnitavad ka nõukogude perioodist säilinud fotod.

82–83. Graniidi 30a originaalprojekt ning inventeerimisjoonis 1953. aastast (muudatused punasega 1966). TLPA/TLA.

Nõukogudeaegne projektdokumentatsioon

Mõlema hoone kohta on Kommunaalprojekti fondis säilinud äärmiselt põhjalik projektmaterjal¹²⁴ remondieelse olukorra dokumenteerimisest ning kapitaalremondi projektid ise, mis annavad hea ülevaate tolleaegsetest projekteerimistavadeist. Lisaks on vaid mõni aasta pärast remonti vormistatud inventeerimisjoonised, mis annavad hea võimaluse võrrelda, mil määral on hoonet remontides projektist kinni peetud. Kõrvalepõikena väärib märkimist, et Graniidi 30 hoone keldriruumides asus majavalitsuse kontor ning kahte keldrikorruse ühetoalist korterit kasutati manööverpinnana.

¹²⁴ Graniidi tn 30 ; objekt 1452. ERA, f T-2, n 4-1, s 1039.

1970. a on vormistatud uurimistöõde aruanne ja lähteandmed majavallduse kapitaalremondi tehnilise dokumentatsiooni koostamiseks. Läbivaatuse autoriks on üks Kommunaalprojekti inseneridest. Toonased uuringute aruanded koosnevad sisuliselt kahest osast: olemasoleva olukorra dokumenteerimisest ning vastuvõetud otsustest.



84–85. Graniidi 30 ja 30a hooned pildistatuna 1970. a uuringute aruande jaoks. ERA.

Aruandest selgub, et mõlemat elumaja on 1953. aastal kapitaalselt remonditud ning neis mõlemas oli külm vesi, kanalisatsioon, elekter ja gaas. 22 korteri peale elas 23 leibkonda. Tänavapoolse elamu kulumise määraks hinnati uuringu järgi 60,8% ja hoovipoolse omaks 61,7%. Moraalse kulumuse aste pole täpsustatud.

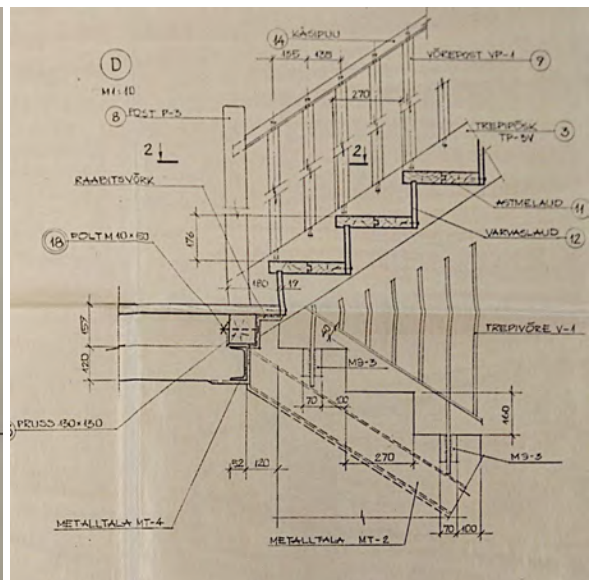
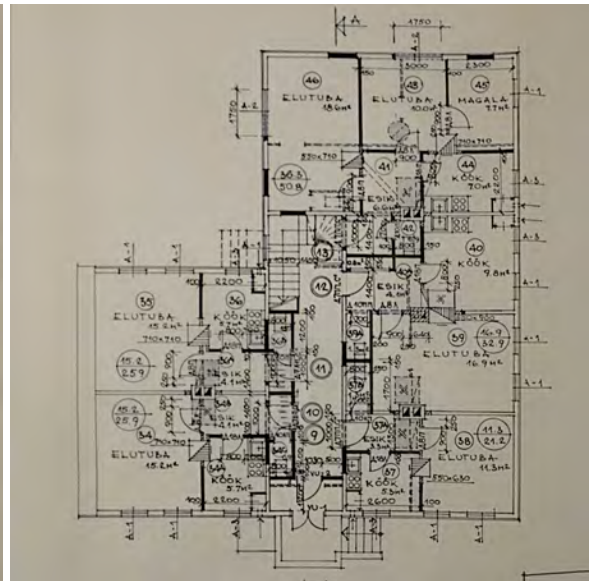
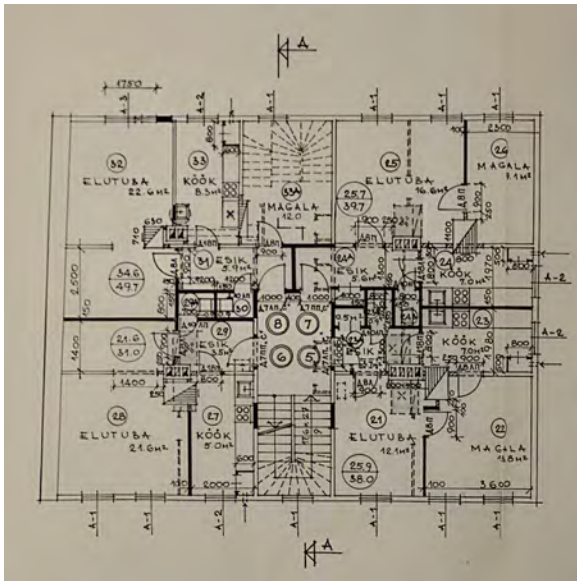
Tänavapoolse elamu sokliseinte seisund hinnati rahuldavaks, seevastu välisseinte alumised palgikorrad, akendealused palgid, hoone nurgad ning ca 50% laudisest olid pehastunud. Keldrivahelagi oli rahuldavas seisundis, samas kui pööninguvahelagi oli vähesel määral deformeerunud. Hullem oli seisund hoovimajas, mille keldrivahelaid olid valdavalt puidust ning vähemalt ühe eluruumi all mädanenud ja varisenud, ülakorruste vahelaid olid tugevalt deformeerunud ning pööninguvahelagi oli kohati mädanenud. Hoovimaja keldris oli sageli vesi. Põrandate ja lagede seisund mõlemas majas läbivalt oli pigem halb, siseinte seisund rahuldav, trepid vajasisid remonti. Tänavapoolse maja eterniitkatuse paanidest ligemale kolmandik olid mõranenud, sarikate otsad ja roovitus pehastunud. Hoovimaja katus pärines küll aruande koostamise aastast, ent seegi oli paigaldatud ebakvaliteetselt ning lasi vett läbi. Akendest hinnati vähemalt alaosas pehastunuks ja kohati lagunenuks mõlemal hoonel 90%, ustest loeti lagunenuks 40–50%, küttekollete kulumise määraks on 80%.

Sellest kõigest tulenevalt võeti vastu otsus teostada mõlemas hoones kapitaalremont ühes ruumijaotuse ümberplaneerimisega. Sealjuures väärrib märkimist, et laudisest nähti ette vahetada mõlemal elamul vaid pool ning katusest vastavalt 30% ja 10%, ent akendest kõik. Lisaks nähti vajadust lisatalade paigaldamiseks ja põrandate loodimiseks, siseseinte katmiseks regipsiga, betoonlagede krohvimiseks, puidust keldrivahelagede katmiseks TEP-plaadi ja armeeritud krohviga, laudislagede katmiseks kuivkrohvi plaatidega ning gasifitseeritud köökide seinte krohvimiseks. Enamik küttekoldeid kuulus uuendamisele. Lisaks nähti ette kinnistul asuva pesuköögi kapitaalremont, kuuri, mootorrattagaraaži, värava ja piirdeaedade lammutamine ning elamute arhitektuurikeele muutmine.

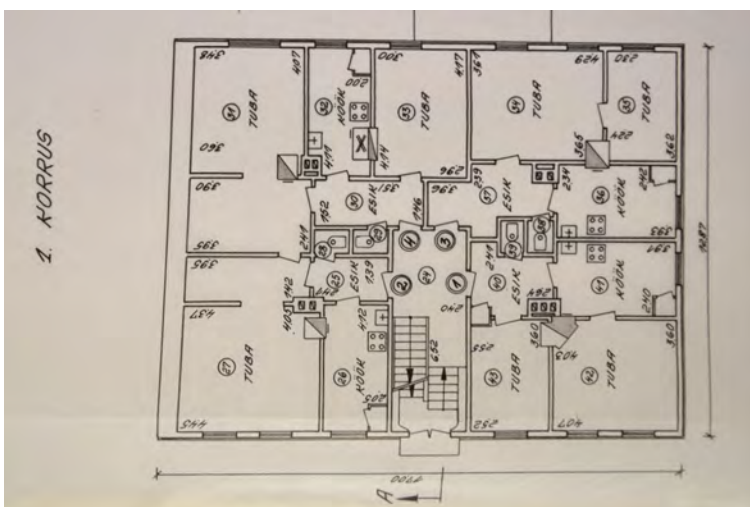
Tsitaat aruandest: “Kogu hoonele antakse kaasaegsem välisilme, selleks asendatakse tänavapoolses küljes olemasolev vertikaalvooder horisontaalsega ja likvideeritakse aknaavade äärtest tarbetud puitilustused ning akendealused ja korrustevahelised karniisid. Likvideerida Graniidi tänava poolses küljes asuv katuseuuk, kuna pööningu valgustamiseks jätkub otsaviiludes olevatest akendest.”

Aruande juurde kuulusid ka esmased eskiisid elamute plaanilahenduse muutmiseks, ent tegelikud lahendused täpsustusid edasise projekteerimise käigus. Aruande olulisimaks osaks tänapäeva seisukohast võib aga pidada fotodokumentatsiooni remondieelsest ajast. Suitsu- ja ventilatsioonilõõride uuringut kajastab eraldi aruanne.

Kapitaalremondi tehnilise tööprojektiga üldosas eelpoolkirjeldatud ka järgitakse. Maja tagaosas asuv trepp lammutati ning selle kohale ehitati kummalgi korrusel üks tuba. Tänavapoolne keerdtrepp asendati sirgete marssidega trepiga ning tagati ka ligipääs keldrikorrusele, kuhu lisaks puu- ja köögiviljakuuridele ehitati senise ühe ühise vannitoa asemel kaks. Korterite planeeringuid muudeti selliselt, et neist kõigisse jääks eraldi esik, eraldi köök, üks kuni kaks tuba (neist tulemüüri-poolsed magamisnišiga) ning tualett. Pööningukorruse puitkonstruktsioonid kaeti tuletõkkevõõbaga ning vundamendid hüdroisolatsiooniga. Fassaadide rütmi muudeti vaid mõne akna ulatuses, kusjuures akendele anti senine raamijaotus (v.a framuugi jaotav prosspulk). Sealjuures väärrib märkimist, et kuigi tegelikkuses need likvideeriti, on tänavapoolse maja fassaadijoonistel isegi sandrikud välja joonistatud. Projekti eriosad vormistati eraldi köidetena.

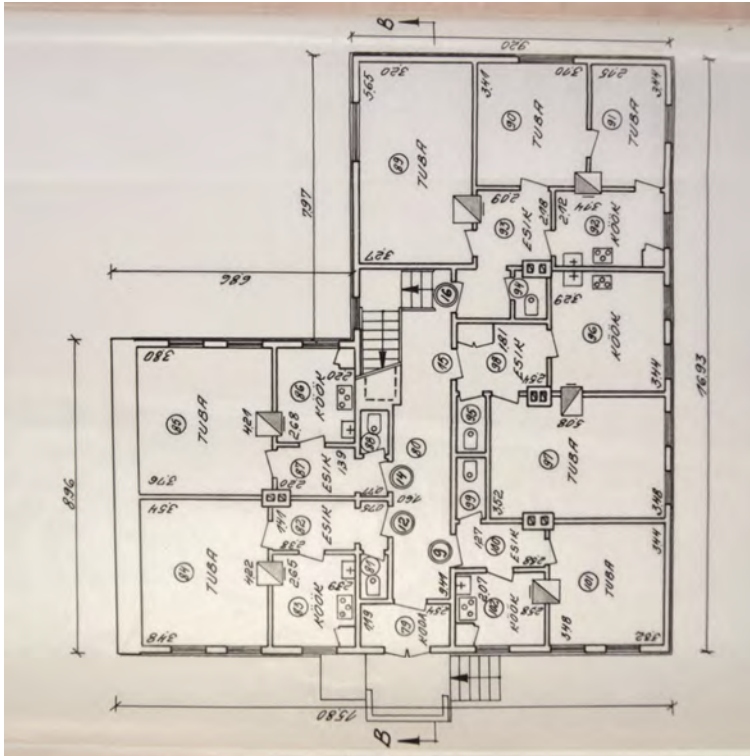


86–89. Mõlema maja rekonstrueerimisprojektide korruseplaanid, Graniidi 30 tänavapoolne fassaad ning sama hoone uue sisetrepi tööjoonis ERA.



Majade ilme majavalitsuse remondi järgselt

Majade arhitektuurne ilme muutus kapitaalremondiga keskmiselt. Ajalooline puitdekoor küll eemaldati, ent fassaadide rütm säilis ning need mõningad muudatused, mis tehti, kohandati ajaloolise



90–91. Graniidi 30 ja 30a korruseplaanid kapitaalremondi järgselt. TLA.

arhitektuurikeelega sobitu- vaks (nt kolmepoolsed aknad tehti framuugiga). Remondi- järgsed inventeerimisjoonised kajastavad enam-vähem pro- jektiga ettenähtud olukorda, erinevuseks mõnede kütte- kollete suurus ja asukoht – tänavapoolses majas on jäänud sisse üks ajalooline nurgaahi ning hoovipoolses on suuremate korterite köökidesse ehitatud ette- nähtud ahjude asemel puu- pliivid.

Hinnang majavalitsuse remondile

Kapitaalremondi tulemuseks on majad, mille siselahendusi uuendati ulatuslikult ning võib ka väita, et paremuse poole: senised ühist tualetti kasutavad kööktoad muutusid eraldi ruumide ja isikliku tualetiga väikekorteriteks. Tänavapoolses majas muutus mugavamaks ligipääs keldris asuvatele puukuuridele ning kitsad keerdtrepid asendati mugavamate sirgete astmetega treppidega, täiendavat ruumivõitu andis ühe trepi kaotamine ning selle asemele toa ehitamine. Seega võib öelda, et puhtalt elamismugavuse aspektist vaadatuna võitsid mõlemad elamud tohutult. Algse dekoori kadumisega hävis küll tükike ajalugu, ent seevastu säilisid majad tervikuna. Fassaadidele dekoori taasloomine ei ole keerukas, eriti kuna säilinud on põhjalik fotodokumentatsioon.

Tänapäevased rekonstrueerimisprojektid ning hoonete ilme kaasajal

Kummalegi elamule ei ole tänaseks päevaks rekonstrueerimisprojekte koostatud, seega on majad valdavalt säilitanud majavalitsuse remondi järgse ilme. Majade välisüksed on vahetatud, samuti on asendatud osa aknaid, neist enamik paraku vanale majale sobimatute plastakende vastu.



92–93. Graniidi 30 ja 30a tänapäeval. Autori fotod, mai 2016.

Hinnang ehitiste tänapäevasele ilmele

Et mõlemad majad on suuresti säilitanud majavalitsuse remondi järgse ilme, oleks võimalus need sellisel kujul talletada nõukogudeaegse kapitaalremondi näitena. Samas on mõlema hoone omanikud läinud juba osaliselt algupärase ilme taastamise teed (vahetatud ukсед), kasutatud materjalid on olnud halva kvaliteediga (fassaadilaudis on rabe ja nõukogudeaegsed aknad on ära vajunud) ning majavalitsuse tellitud remont ei paista silma oma arhitektuurikeele poolest (tegemist ei ole erialavälisele inimesele selgelt äratuntava majavalitsuse remondi näitega, vaid pigem halvas seisundis fassaadidega puitmajaga). Sellest tulenevalt oleks antud maja puhul põhjendatud algupärase väliskujunduse taastamine, eriti kuna vajalik fotodokumentatsioon ning analoogsed näited samas piirkonnas on säilinud.

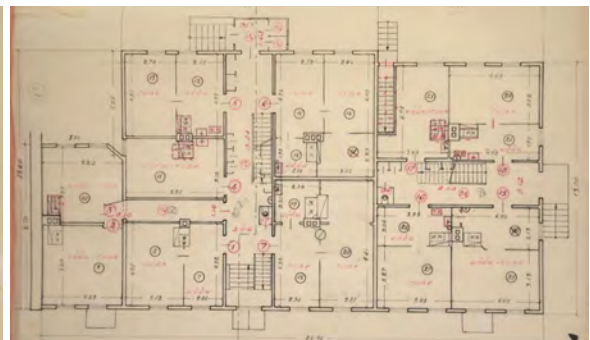
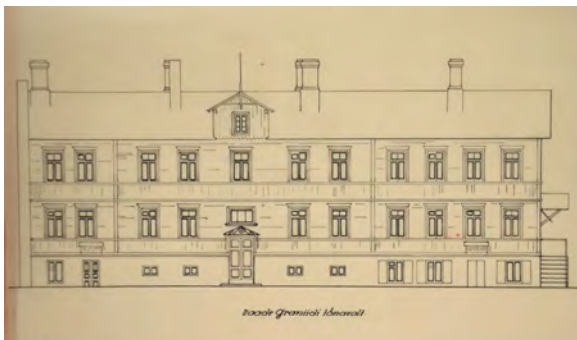
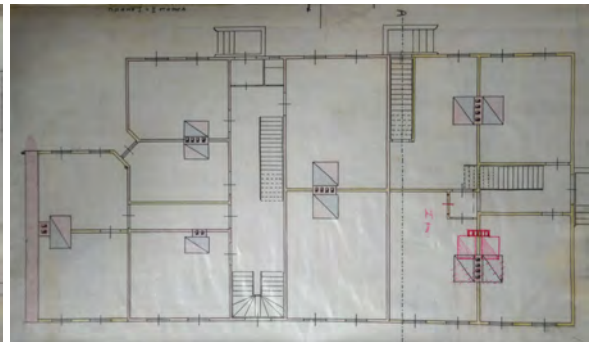
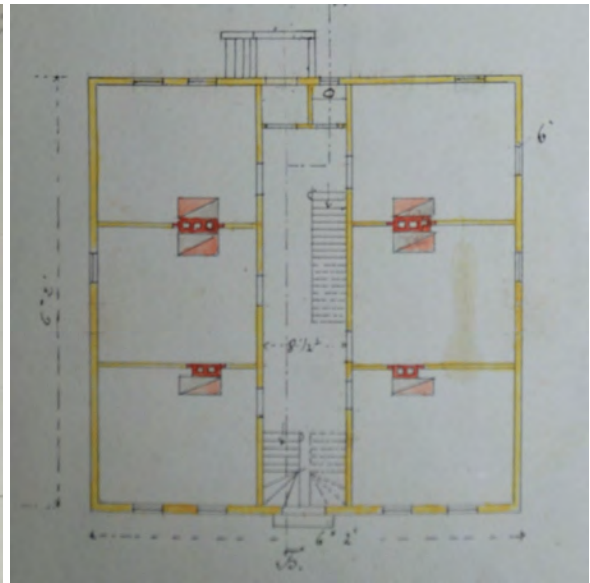
6.2.5 Graniidi 31

Hoone originaalprojekt ja algupärane ilme

Algselt on tegemist olnud 5-teljelise Lenderi-tüüpi majaga, kus korrusel oli kuus kööktuba, neist keskmised akendega hoone otsafassaadidele. Sellisena on hoone 1907. a projekteerinud insener Louis Christoph.¹²⁵ 1913. a juurdeehitusprojekt¹²⁶ lisas hoone paremale tiivale kahekorruselise lisamahu ühtekokku 7 korteriga ning vähendas selle tarbeks varasema parema hoonetiiva kööktubade arvu ühe võrra korrusel, nähes ette ka kahe korstna lammutamise ning kahe senisest suurema kööktoa vahele uue korstna rajamise. Vasakule hoonetiivale juurdeehitust projekteerides tuli ühele kööktoale anda sisenurka peidetud aken. 5-teljelisest majast sai 11-teljeline.

¹²⁵ Graniidi tän. Politsei № 31. Kinnistu № 2158. TLPA, kaust 2716.

¹²⁶ Sealsamas.



94–99. Graniidi 31 originaalprojekt, juurdeehitusprojekt ning dateerimata inventeerimisjoonised (punasega märgitud jooksvad muudatused peale kantud aastal 1966). TLPA/TLA.

Tuginedes elamu inventeerimisandmetele¹²⁷ võib väita, et suures osas nii ka talitati, selliste mõõndustega, et korstende algset asukohta ei muudetud ning juurdeehituste plaanilahendused teostati variatsioonidega. Fassaadid ehitati Tallinnale omases puitehitusstiili orderis.

¹²⁷ Toimik 4626 Graniidi tn 31. TLA, f R-413, n 5, s 4187.



100–102. Graniidi 31 fotodokumentatsioon 1971. aastast. ERA.

Nõukogudeaegne projektdokumentatsioon

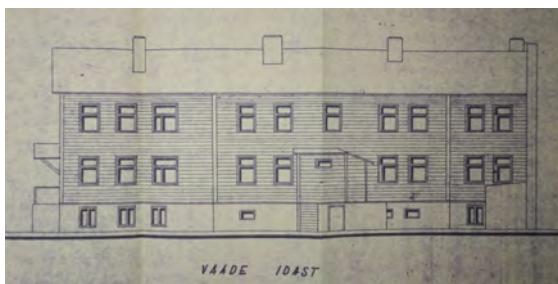
Kommunaalprojekti fondist võib leida küllaltki põhjaliku materjali antud hoone kohta.¹²⁸ Nagu ka Graniidi 30 puhul, on vanimaks kaustaks (1971) uuringute aruanne, mis dokumenteerib remondieelse olukorra ning annab hinnangud, kas ja kui palju tasuks hoonet uuendada. Aruandest selgub, et hoonet ei ole varem kapitaalselt remonditud, et selles on 22 korterit 23 leibkonnaga ning et kulumise määraks on 61,6%. Välised kivitrepid ja nende vundamendid on pragunenud, rõhtpalgist ja puitsõrestikust välisseinad on alumistes raiekordades, akende all ja hoone nurkades pehastunud ning sõrestikuvaheline saepurutäide on ära vajunud. Betoonist keldrivahelaed on rahuldavas seisundis, puidust keldri- ja ülemiste korruste vahelaed on vähesel määral deformeerunud. Katus ei ole veekindel ning vihmaveetorustik on puudulik. Akendest on oma eluea ära elanud 80%, uustest 50%. Küttekolletest loetakse heas seisukorras olevaks üks 1969. a rajatud ahi, ülejäänud olla lagunenud. Kokkuvõtteks leitakse, et majale on tarvis teostada kapitaalremont,

remondile seatud nõuded ühtivad suures osas Graniidi 30 ja 30a nõuetega, sh nähakse ette ka ruumide ümberplaneerimine, mille kohta koostatakse ka vastav eskiis. Samas järgneb vastavale nõudele kohe märkus “Vastavalt Kalinini rajooni ametkondliku komisjoni otsusele ei ole hoonest elanike väljaviimine võimalik. Seoses sellega teostatakse kapitaalremont ilma ruumilise ümberplaneerimiseta, ainult põhjapoolsesse trepikotta

¹²⁸ Graniidi tn 31; objekt 1480. ERA, f T-2, n 4-1, s 1050.

ehitatakse (lisaks olemasolevale) juurde kaks WC-d.” Samuti otsustatakse alles jätta üks keldikorruse korter, mis oli algselt määratud likvideerimisele.

Mis puutub hoone arhitektuurikeelde, siis ette on nähtud akendealuse vertikaalse laudvoodri asendamine horisontaalsega ning elutubade aknaavade laiendamine, “kuna olemasolevad aknad ei taga ruumides küllaldast loomulikku valgust. Sellega seoses antakse akendele uus raamojaotus ja välisustele antakse uus kuju.” Värav otsustatakse lammutada, piirdeaiad säilitada olemasoleval kujul.



103–104. Graniidi 31 kapitaalremondi projekti vaated. ERA.



105. Graniidi 31 täna. Autori foto, mai 2016.

Uuringuga samal aastal valmis kapitaalremondi tehniline tööprojekt.¹²⁹ Projekt nägi mõistagi ette kõikide uuringute aruandes väljatoodud puuduste likvideerimise. Kahe lisamärkusena võib välja tuua, et uued küttekolded nähti ette lihtpottvoodriga (mitte lainelise plekiga), maja katusekatteks pidi jääma olemasolev tsinkplekkkatvus vajalike paikamistega ning tüüpakende raamijaotus oli ette nähtud ilma kaheks poolseks jaotuvate käiguraamideta (erinevalt tegelikult teostatud lahendusest). Eriosad vormistati eraldi projektidena.

Maja ilme majavalitsuse remondi järgselt

Remondijärgselt omandas maja oma tänase ilme: ühtlase horisontaallaudisega kaetud kollases tonaalsuses fassaadid, akende suurus ja raamijaotus sarnane algupärasele (v.a framuugi jagavad prosspulgad), välisusteks on nn “majavalitsuse ukсед”, piirdeliistud on profileerimata ja rohelised ning katusekattematerjaliks on roostepruun valtsplekk.

¹²⁹ Sealsamas.

Hinnang majavalitsuse remondile

Praegusel kujul liigitub tehtud kapitaalremont maja algset arhitektuurset ilmet keskmiselt muutnud remondiks. Tehtud tööde kvaliteet näib visuaalsel hinnangul olevat parem kui Graniidi 30 ja 30a hoonete puhul.

Tänapäevased rekonstrueerimisprojektid ning hoone ilme kaasajal

Hoonele ei ole kaasajal teadaolevalt koostatud ühtegi projekti. Osa avatäiteid on restaureeritud, muus osas on hoone säilitanud remondijärgse välimuse ühes loomuliku kulumisega.



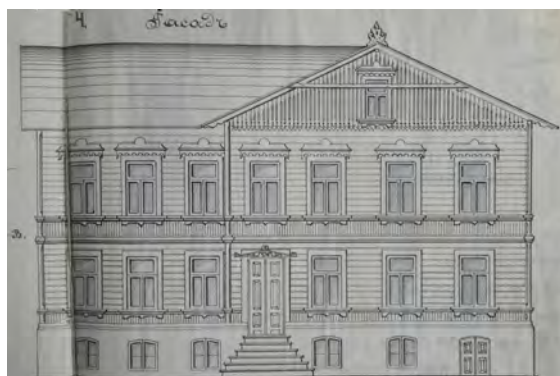
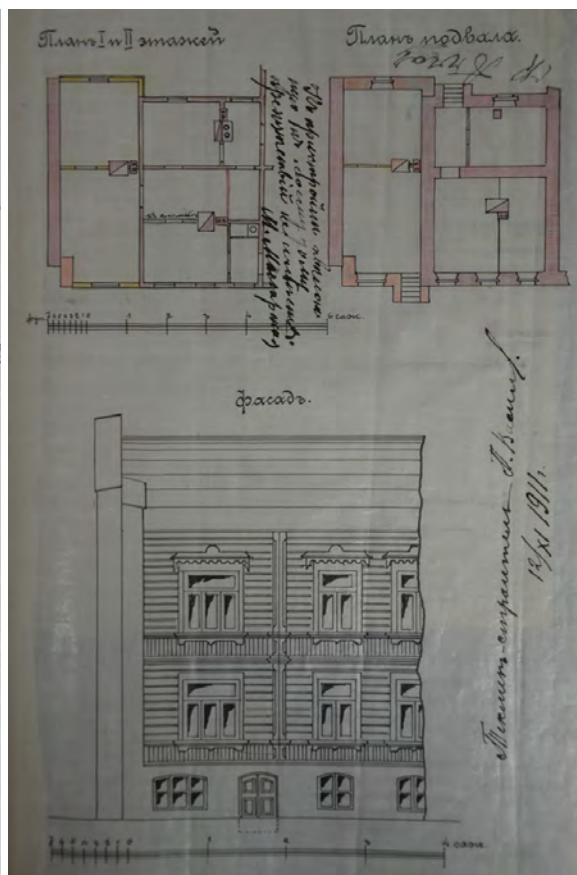
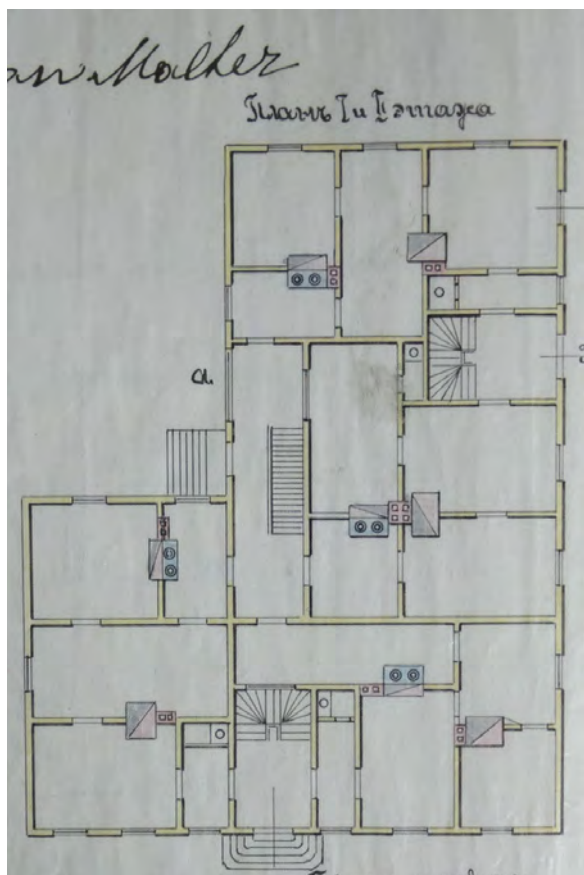
106. Graniidi 31 täna. Autori foto, mai 2016.

Hinnang ehitise tänapäevasele ilmele

Elamu on suuresti säilitanud majavalitsuse remondi järgse ilme, mistõttu oleks võimalik see sellisel kujul talletada nõukogudeaegse kapitaalremondi näitena. Tehtud lahendust ei ole kaasajal muudetud, kasutatud materjalid on olnud rahuldava kvaliteediga. Samas ei paista majavalitsuse remont silma oma arhitektuurikeele poolest (tegemist ei ole erialavälisele inimesele selgelt äratuntava majavalitsuse remondi näitega), mistõttu oleks antud maja puhul põhjendatud ka

algupärase väliskujunduse taastamine, eriti kuna vajalik fotodokumentatsioon ning analoogsed näited samas piirkonnas on säilinud.

6.2.6 Graniidi 32/Kopli 34



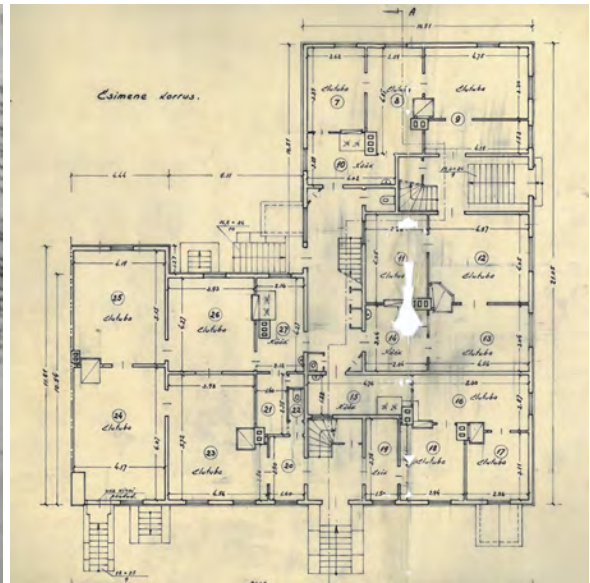
107–109. Graniidi 32/Kopli 34 originaalprojekt ning sama hoone kaks aastat hilisem laiendusprojekt. TLPA.

Hoone originaalprojekt ja algupärane ilme
Nurgamaja projekteeriti 1909. a kolmetoaliste korteritega kodanlaseelamuks.¹³⁰ Kõikidesse korteritesse nähti ette eraldi WC ja köök, kuigi osad köögid olid ilma aknata. 1911 a juurdeehitusprojekt¹³¹ lisis olemasoleva hoone ning Kopli 36 naabermaja vahele lisamahu, millega kaasnenud ruumid liideti olemasolevate

korteritega. Tsaariaja lõpul lisati ühele tänavapoolsele korterile eraldi sissepääs tänavalt ning 1927. a muudeti ühe keldrikorruse ruumi sissepääsu.

¹³⁰ Kopli ja Graniidi tän. Politsei № 34/32. Kinnistu № 2050. TLPA, kaust 3217.

¹³¹ Sealsamas.



110–113. Tsaariaja lõpus on ühele esimese korruse korterile lisatud täiendav sissepääs tänavalt. Kõrval I korruse plaanilahendus selle teostatud kujul 1949. a inventeerimisdokumentidest ning sama kausta osaks olevad vaated hoonele. TLPA/TLA.

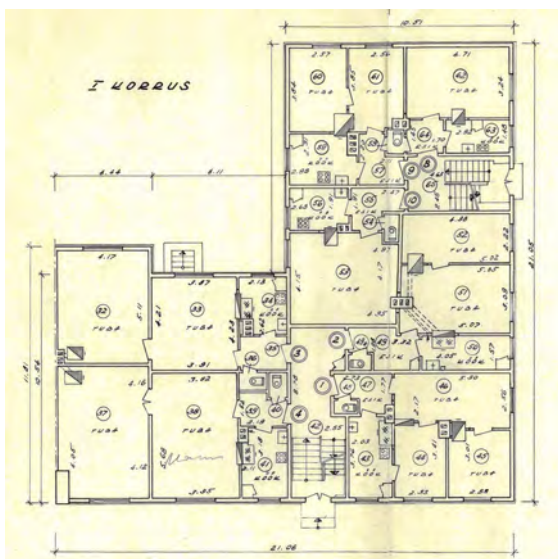
Tuginedes 1949. a inventeerimisandmetele¹³² võib väita, et hoone ehitati välja üldjoontes projektijärgselt, selle mõõndusega, et osade korterite tualetid asusid korteri piiridest väljaspool ühises trepikojas.

Krundil asub ka esifassaadiga Graniidi tänava poole pööratud poolkeldrikorrusega kaheteljeline kiviellamu tulemüüri vastu Graniidi 30 hoonet ning tänaseks lammutatud puidust abihoone elukorteritega ülemisel korrusel. Käesolevaid hooneid antud uurimus ei käsitle, kuna neist üks on tänaseks lammutatud ning teist pole nõukogude perioodil kapitaalselt remonditud ega ole tegemist puithoonega.

¹³² Toimik 4632 Kopli tn 34 Graniidi tn 32. TLA, f R-413, n 5, s 4193.

Nõukogudeaegne projektdokumentatsioon

Pole kahtlustki, et hoonet on nõukogude perioodil ulatuslikult rekonstrueeritud. Ometi on Riigiarhiivi Kommunaalprojekti fondis säilinud vaid korstnalõõride uuringud ning erinevad gaasiseadmete korteritesse paigaldamise projektid.



114–115. Graniidi 32/Kopli 34 fassaad pärast majavalitsuse kapitalremonti ning I korruse remondijärgne plaanilahendus. Autori foto, mai 2016/TLA.

viidud pool korrust madalamale ning ehitatud uus trepisõlm, mis seob põhikorrused keldriga. Sarnane muudatus (ilma sissepääsu kõrgust muutmata) on aset leidnud ka Graniidi tänava poolse sissekäigu juures. Tagumine trepikäik on likvideeritud ning tagahoovi pääsevad majaelanikud nüüd läbi keldri, milles olnud töökodadest ja muudest abiruumidest on saanud valdavalt puukuurid. Senise nelja korteri asemel korruse kohta on elamispindu nüüd seitse (esimesel korrusel) ja viis (teisel korrusel). Korteritel on eraldi

Maja ilme majavalitsuse remondi järgselt

Majavalitsuse remont muutis kõnealuse maja fassaadi väga ulatuslikult. Majal on raamijaotuseta piklikud aknad, asümmeetrilised ruutjad aknad ning kolmepoolsed laiad aknad, välisüksed on asümmeetrilised 1/3+2/3 tahveldatud tiibüksed. Fassaadid on kaetud ühtlase horisontaallaudisega, sokkel krohvitud, katusekattematerjal asendatud tänapäeval. Remondi tulemusel ning seoses mõnede keldriakende kinniladumisega tänapäeval pole hoone algne fassaadkompositsioon enam loetav ning peale saelõikeliste sarika- ja pärliniotste pole säilinud ühtegi detaili, mis hoone algse arhitektuurstiili reedaks.

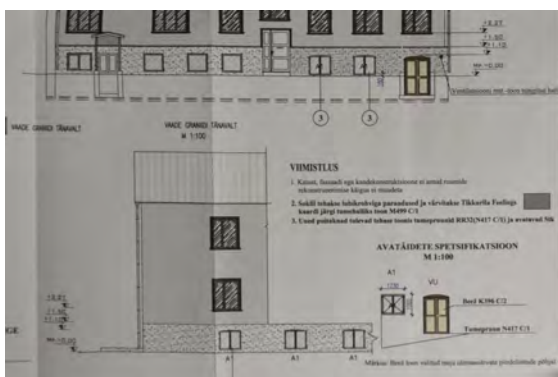
Dateerimata inventeerimisplaanide¹³³ järgi on olukord võrreldes 1949. aastaga ulatuslikult muutunud. Kopli tänava poolne sissepääs on

¹³³ Tõenäoliselt 1967. aastast, tulenevalt eelmistele inventeerimisjoonistele kantud märkusest nende kustutamise kohta uue plaani valmimise tõttu.

esik, köök ja tualett ning üks kuni kolm pigem väiksemamöödulist tuba, hoone põhjatiiva I korruse korterid jagavad ühist WC-d.

Hinnang majavalitsuse remondile

Praegusel kujul liigitub tehtud kapitaalremont maja algset arhitektuurset ilmet tugevalt muutnud remondiks. Tehtud tööde kvaliteet näib visuaalsel hinnangul olevat osaliselt rahuldav, osaliselt kehvemapoolne, mistõttu vajavad fassaadid lähiajal ulatuslikku renoveerimist.



116. Väljavõte Visahing Designer Agency OÜ ühe keldrikorruse korteri rekonstrueerimisprojektist ühes fassaadil kajastuvate muudatustega. TLPA.

Tänapäevased rekonstrueerimisprojektid ning hoone ilme kaasajal

Kaasajal on ühele keldrikorruse korterile koostatud rekonstrueerimisprojekt, mille autoriks on Erki Kallas (OÜ Visahing Designer Agency). Projektiga ei ole hoone välist arhitektuurikeelt muudetud. Elamu on valdavalt säilitanud majavalitsuse remondi järgse välisilme. Enamik aknaid on asendatud vanale hoonele sobimatute plastikakende

vastu, ent akende raamijaotus järgib üldjoontes majavalitsuse remondiga väljatöötatud lahendust. Niisamuti on asendatud Graniidi tänava poolne välisuks Kalamaja kontekstis sobimatu kujundusega ajaloolist stiili matkiva ukse vastu. Hoone välisvooder on ühtlaselt pruun, akende piirdeliistud on kollased, välisüksed punased. See näib olevat kapitaalremondi järgne värvilahendus.

Hinnang ehitise tänapäevasele ilmele

Hoone vajab lähiajal kindlasti ulatuslikku renoveerimist, kuna fassaadidetailid ega säilinud avatäited ei ole heas seisundis ning erinevatele korteritele paigaldatud uued, ent erineva teguviisiga aknad nõuavad ühtlase välisilme saavutamise huvides terviklikku lähenemist. Sobiliku lahenduse väljatöötamine võib osutuda keeruliseks, kuna ühelt poolt on tegemist väga karakterse näitega majavalitsuse remondist, mis vääriks sellisel kujul säilitamist kui märk omaaegsest suhtumisest puitarhitektuuri ning näide tehtud remontide iseloomust. Kaasajal tehtud muudatused – sealhulgas plastikakende raamijaotus – lähtuvalt otseselt majavalitsuse remondiga väljatöötatud lahendusest. Seetõttu oleks olemasoleva olukorra

optimeerimine majavalitsuse remondi kui hea näite säilitamiseks lihtne (seda ka üleminekuperioodil, kui osa korteriomanikke on lasknud paigaldada nõukogudeaegsete akende puidust koopiaaknad ning teised ootavad veel küllaltki uute plastikakende eksploatatsiooniperioodi lõppemist).

Teisalt mõjub hoone oma praeguse ilmega selles asukohas mõnetise võõrkehana ning omanikel võib tekkida soov kas taastada hoone algupärane välisilme (inventeerimismaterjalide baasil on selleks ka piisav alusmaterjal olemas) või vähemalt anda hoonele ajaloolistest lahendustest inspireeritud välimus (kuna praegused siselahendused ei pruugi ühtida algupärase akende paigutusega ning planeeringu muutmine ei pruugi olla omanike huvides). Kui suhtuda majavalitsuse remonti kui väärtusesse, oleks eelmises lõigus kirjeldatud lähenemine kindlasti õigem. Samas ei ole tegemist sellisel kujul muinsuskaitse all oleva ehitisega ning oma praegusel kujul mõjub maja mõneti miljöösse sobimatult, mistõttu oleks põhjendatud ajaloolise välisilme taastamine või sellest inspireeritud välisilme loomine. Lisaks on antud hoone puhul veel teisigi võimalikke restaureerimisvõimalusi, mis leiavad kajastust ülejärgmises peatükis.

6.2.7 Graniidi 33/Kopli 32



Kuigi nimetatud hoone asub valitud maa-alal, ei ole selles majavalitsuse remonti läbi viidud. Seetõttu hoonet ei käsitleta.

117. Remontimata nurgamaja Graniidi ja Kopli tänava nurgal. Autori foto, mai 2016.

7. Majavalitsuse remont kui väärtus

Nagu ülalpool kirjeldatud, varieerus tehtud tööde maht ning saavutatud lõpptulemus hoonelt hoonetele ning seda ka siis, kui elamud asusid sama majavalitsuse haldusalas. Arhitektuurset ilmet vähe muutnud remondid võisid teinekord säilitada väga paljud algsed arhitektuuridetailid (Vabriku 27), arhitektuurset ilmet keskmiselt muutnud remondid võivad pealtnäha viidata plaanilahenduste säilimisele (nagu Graniidi 31 puhul), ent võivad enda fassaadi taha peita ka ulatuslikult muudetud põhiplaaniga kortereid (Graniidi 30 ja 30a), samas kui täielikult muutmata plaanilahendused (Graniidi 26) või korteri piires ainult ühe ruumi kaheks jagamine (Graniidi 28 ja 29) võisid teinekord tähendada arhitektuurset ilmet tugevalt muutnud remonti. Et plaanilahenduse muutmisega said endale eraldi esiku, köögi ja tualeti sellised korterid, kus varem olid lihtsad kööktoad (Graniidi 30 ja 30a) ning korteritest kaotati ära pimedad köögid (Graniidi 29, 30, 30a ja 32) võib plaanilahenduste uutmist pidada üldiselt heaks, kuigi nendega lammutati sageli väärtuslikud vanad trepid (Graniidi 30, 30a ja 32), asendati töökorras ajaloolisi uksi jne. Väärtuslik fassaadidekoor eemaldati peaaegu alati kas täielikult või osaliselt (kõik käsitletud majad).

Taalised ümberehitused mõjuvad tänapäeva puitasumeid väärtustavate hoiakute taustal küllaltki hoolimatult. Korterite mugavama kasutamise eemärgil on plaanilahenduste kohandamine tänapäeva nõuetele vastavaks jätkuvalt aktuaalne, ent see ei tule ega tohikski tulla ajaloolise fassaadikompositsiooni arvelt. Seega on majavalitsuse remont “oma aja laps”, kirjeldades hästi nõukogude perioodil üldlevinud üleolevat suhtumist ajaloolistesse puiteeslinnadesse ning tohutut moderniseerimissoovi, mis nende majade fassaadikeeles hästi avaldub.

Seega annavad majad, mis osutusid majavalitsuse remondi subjektiks, võimaluse heita pilk ühte konkreetse ajalooperioodi. Taolise “ajaaknana” väärivad toonased lahendused kindlasti mõne maja näitel säilitamist ning restaureerimiskontseptsiooni väljatöötamisel nõukogudesaeagsest kihistusest lähtumist.

Samas on paljude majavalitsuse remondiga ümberehitatud majade kohta säilinud suur hulk nende algupärast arhitektuurset ilmet kajastavat materjali fotodest mõõdistusjoonisteni. Muudetud arhitekturse ilmega hoonete laudise eemaldamisel leiab aga ehitaja eest palkidega kinnitahatud piklikud aknaavad, mis lasevad sentimeetrise täpsusega paika

panna avatäidete algsed gabariidid ja paiknemise ning seega hoonete algse arhitektuurse ilme. Majade puhul, mille arhitektuurset ilmet muutis majavalitsuse remont kas vähe või keskmiselt, on arhiiviandmetele tuginev restaureerimisprojekt ka põhjendatud, kuna sellised majad ei anna head ülevaadet majavalitsuse remondist kui nähtusest ning stilistilise terviku taastamine väärtustab nende hoonete algupära. Tugevalt muudetud arhitektuurse ilmega hoonete puhul on valikute tegemine paraku keerulisem, eriti kuna ühelt poolt võivad nõukogudeaegsed ümberehitused tunduda kohatutena, teisalt on aga tegemist üht perioodi kirjeldava nähtusega, mis vääriks sellisena säilitamist.

Väärtuste hindamine on kõige keerulisem nende majade puhul, mille arhitektuurset ilmet muutis majavalitsuse remont tugevalt ja mille omanikud soovivad anda hoonele ajalooliselt õigustatud välimuse, ent mille puhul ei ole ühel või teisel põhjusel võimalik taastada hoonete algupärast välisilmet. Lihtsamal juhul takerdub viimasena väljatoodud probleem plaanilahenduse taha, kus osad seinad on ehitatud seniste aknaavade ette. Selliste majade puhul säilib võimalus muuta olemasolevate või hoopis uude asukohta rajatavate akende proportsioon algprojektile vastavaks. Nii saavad hooned otseselt sellest hoonest lähtuva, ent muudetud fassaadikompositsiooniga välisilme. Pealtnäha hea kompromiss võib hoone kui terviku seisukohast siiski kaasa tuua rea esteetilisi probleeme, eeskätt hoone üldproportsioonide ja rajamise ajastule omaste fassaadide tervikkompositsiooni seisukohalt, aga ka tehnilisi tagasilööke (uute avade sildamine).

Hoopis keerulisem on valikute tegemine siis, kui osade korterite omanikud pole nõus enda akende proportsioone muutma, olgu põhjuseks vastlõpetatud siseviimistlustööd, vastpaigaldatud akende maksumus või lihtsalt soovimatus sedavõrd laiaulatuslike töödega kaasa minna. Selliste hoonete puhul oleks õigem majavalitsuse remondiga saavutatud lahendus säilitada või valida rekonstrueerimisel ajalooline stilistika, mis ei lähe rõhksate akendega vastuollu (barokk, *heimat*stiil, traditsionalism, funktsionalism, modernism). Hoone stiil on aga siiski tervik ning avaldub lisaks akendele ka katusekujus (kõrge katus ei sobi funktsionalistliku ega modernistliku esteetikaga), hoone kõrguses (Eesti kontekstis on barokiaegsed puitmajad reeglina ühekorruselised, kuigi on ka erandeid) ning paljudes teistes detailides (katuseräästaste kujundus, laudise profiil, (säilinud) siseuste tahvlijaotus, tiibuste lehtede võrdne või erinev suurus, aknaraamide konstruktsioon ning raamide profiil, katusekattematerjal jne). Seega tuleks taoliste hoonete renoveerimisel kindlasti pöörduda tugevate ajalooteadmistega arhitekti poole.

Kokkuvõtvalt tasub öelda, et majavalitsuse remonti võib pidada omaette väärtuseks ning sellest tulenevalt võiks teha ettepanekud mõne tugevalt muudetud arhitektuurse ilmega hoone muinsuskaitse alla võtmiseks. Hoonele restaureerimisprintsipi välja töötades tuleks lähtuda igast hoonest individuaalselt.

8. Restaureerimiskontseptsioone Kopli 34/Graniidi 32 näitel

Alljärgnevalt on läbi mängitud ühe tugevalt muudetud arhitektuurse ilmega hoone kuus erinevat restaureerimisvõimalust ning antud põhjendused tehtud valikutele konkreetsest hoonest lähtuvalt. Käesolev töö ei püüa õigustada ühte lahendust rohkem kui teist ning ei arvesta nõuetega, mida võiks reaalse rekonstrueerimise korral hoonele esitada Tallinna Linnaplaneerimise Amet või Kalamaja miljööväertusliku ala teemaplaneering, tegu on puhtalt erinevate restaureerimisprintsipiide läbikatsetamisega ühe konkreetse näite varal. Kõik fassaadijoonised mõõtkavas 1:100 on lisatud selle töö lõppu.

8.1 Majavalitsuse remonti väärtustav restaureerimine



118. Restaureerimiskontseptsioon 1. Autori joonis, mai 2016.

See restaureerimiskontseptsioon lähtub ideest, et majavalitsuse remondiga majale antud välisilme on väärtus omaette – olgu see esteetilistel või kultuuriajaloolistel põhjustel – ning väärib seega restaureerivat lähenemist nõukogudeaegsest substantsist lähtuvalt. Et paljud toonased puitdetailid on kehva kvaliteediga, ei näe kontseptsioon vastuolu nende koopia valmistamisest. Ent sel juhul tuleks kindlasti eeskujuga võtta ajastuomastest profiilidest, akende konstruktsioonist ja ilmest (sh köögiakendele omastest nn tuulutusveeranditest) ning kasutada modernistlikku esteetikat ka pisisdetailide (akende ja

uste hinged, käepidemed, kremoonid jne) juures. Värvilahendust valides tuleks pigem taastada konkreetse hoone majavalitsuse remondi järel saadud toonid.

8.2 Algse fassaadikompositsiooni ja dekoori taastamine



119. Restaureerimiskontseptsioon 2. Autori joonis, mai 2016.

See restaureerimiskontseptsioon lähtub ideest, et ajaloolisele hoonele sobib kõige paremini välimus, mis tal algselt oli. Restaureerimisprojekti koostades tuleb seega pigem lähtuda inventeerimisandmetest ning ajaloolistest fotodest, kuna tsaariaegne ehituspraktika nägi ette küllaltki suuri kõrvalekaldeid originaalprojektist. Samas tekitab selline restaureerimiskontseptsioon mõningaid vastuolusid, mille taastamine autentsuse tagaajamise ettekäändel ei pruugi olla põhjendatud. Antud hoone puhul ehitati ulatuslikult ümber selle trepikoda, tuues sissepääs pool korrust madalamale ning muutes trepi paiknemist ruumis. Peaukse algse kõrguse taastamine nõuab terve trepikoja ümberplaneerimist ühest korteriuste asukohtade nihutamisega. Valikute otstarbekust peavad hindama majaomanikud ise.

Restaureerimiskontseptsioon näeb ette ajaloolise arhitektuurikeele maksimaalset taastamist nii laudisekasutuses, dekoratiivdetailides, uste ja akende proportsioonides ja välisilmes, materjalides kui ka profiilides. Värvilahendus valitakse analoogide põhjal piirkonda sobiv.

8.3 Algse stilistika osaline taastamine



120. Restaureerimiskontseptsioon 3. Autori joonis, mai 2016.

Sarnaselt eelmisele restaureerimiskontseptsioonile taastatakse ajalooline arhitektuurikeel maksimaalselt nii laudisekasutuses, dekoratiivdetailides, uste ja akende proportsioonides ja välisilmes, materjalides kui ka profiilides. Värvilahendus valitakse analoogide põhjal piirkonda sobiv. Ent erinevalt eelmisest lahendusest kohandatakse arhitektuurne ilme neid majavalitsuse poolt teostatud muudatusi ümber ehitamata, mida pole otstarbekas muuta. Nii jäetakse alles peaukse paiknemine ühes trepikojasõlmega, osade suurendatud akende laiust ei muudeta (ent kõrgus viiakse kooskõlla taastatavate kitsamate akendega), jäetakse taasrajamata ühe korteri välistrepp, mida pole tänapäeval vaja (kuna korteris ei asu äriruum). Selline lahendus on küllaltki mõistlik kompromiss hoone algupära ning selle kasutusmugavust suurendavate muudatuste vahel.

8.4 Olemasolevaid proportsioone arvestav ajalooline ilme



121. Restaureerimiskontseptsioon 4. Autori joonis, mai 2016.

See restaureerimiskontseptsioon arvestab olukorraga, kus majaomanikud ei soovi eri põhjustel akende suurust ja asukohta muuta, ning astub dialoogi arhitektuuriilidega, mis olid levinud maja püstitamise ajal, ent kasutasid proportsioone, mille Kopli 34 hoone omandas alles majavalitsuse remondi järel. Otsest eeskujuna on võetud Karl Burmani 1910.–1920. aastate loomingu, mil ta lõi sarnase stilistikaga juugend- ja *heimat*stiili piirile paigutuva arhitektuurikeelega elamuid. Mõned näited Burmani selleaegsetest majadest on Kopli 7, 9a ja 11a, mis asuvad käsitletavast hoonest üle tee, Lauupeo 7 Tallinnas, Posti 24/Koidu 10 Viljandis jt. Ka laudisekasutus on otseselt inspireeritud nimetatud majadest, eelkõige Lauupeo 7 hoonest, mis on ka ehitusaasta poolest Kopli 34-le kõige lähemal.

Antud restaureerimiskontseptsiooniga soovib autor toonitada, et ajalooliselt ei pruukinud aknad alati jaotuda eraldi käiguraamideks ja framuugiks ning taolise skeemi pressimine rõhuga proportsiooniga aknaavasse ei ole alati põhjendatud, kui ajalooliselt on kasutatud ka teisi lahendusi, iseäranis veel samal ajastul. Laudise ja avatäidete profiilid tehakse samas stiilis analoogide eeskujul.

8.5 Senisest veelgi ulatuslikum moderniseerimine



122. Restaureerimiskontseptsioon 5. Autori joonis, mai 2016.

See restaureerimiskontseptsioon lähtub ideest, et kui hoonet moderniseerida, tasub seda teha maksimaalselt. Sellest tulenevalt on jätud alles majavalitsuse remondiga omandatud akende mõõdud ja raamijaotused ning eemaldatud viimased historitsistlikule arhitektuurikeelele viitavad jäänukid: katusekuju ning profileeritud sarika- ja pärliniotsad. Likvideeritud katusekorrust asendab poolkorruse ulatuses lisamaht, mis toonitab hoone asetust nurgakrundil. Aknad on laudise või muu fassaadimaterjali abil ühendatud visuaalselt lintakna motiivi meenutavaks kompositsiooniks, samas kui ülejäänud seinapinda katab hele krohv. Pakutud lahendusel on väga tugevaid paralleele Eesti 1930. aastate funktsionalistliku esteetikaga, mis oli eeskujuks ka majavalitsuste moderniseerivale remondile. Seega on antud lahendusega n-ö jätkatud majavalitsuse poolt alustatuga ning antud hoonele senisest veelgi modernsem väljanägemine. Sama kontseptsiooni järgi on õigustatud ka veelgi moodsama, tänapäeva kaasaegsest arhitektuurist lähtuva fassaadikeele loomine.

8.6 Ajaloolist stilistikat meelevaldselt kasutatav lähenemine



123. Restaureerimiskontseptsioon 6. Autori joonis, mai 2016.

See restaureerimiskontseptsioon näeb majavalitsuse remondiga algse välimuse minetanud hoonet eelkõige kui lõuendit, millega meelevaldselt ümber käia. Hoonele antud välimuse lähtub ainuüksi asjaolust, et tegemist on ajaloolise majaga, ning kasutab majaomanikele meelepärase arhitektuurstiili motiive, millel konkreetse hoonega ei pruugi olla seost. Antud juhul on lahendus juugendlik, kombineerides selle stiili Eesti puitarhitektuuris esinevaid elemente eri majadelt. Võrreldes majavalitsuse poolt antud lahendusega on jäänud muutmata sõlmed, mille muutmine ei ole otstarbekas (näiteks trepp), ent lisatud detaile ja mahtusid, mida maja autentset ilmet taga ajades ei oleks saanud lisada (näiteks veranda, kuigi samasuguse kaaluga oleks ka näiteks mansardkorruse väljaehitamine). Hoone laudisekasutus lähtub talle antud stilistikast, milles lisaks juugendile võib näha paralleele XX sajandi alguse rahvusromantismiga.

9. Kokkuvõte

Majavalitsused – hilisema nimega elamuekspluatatsioonivalitsused – loodi Eestis Nõukogude Liidu eeskujul 1941. a ENSV Rahvakomissaride Nõukogu määruse “Maja valitsemise ja majandamise põhikorra kohta” alusel. Majavalitsuste ülesandeks oli natsionaliseeritud elamute haldamine, sh remondiküsimused.

Majavalitsuste toimimine, samuti remontide korraldus, kasutada olnud ehitusmaterjalide nomenklatuur ja paljud teised valdkonna osad oli üsna rangelt reglementeeritud. Töö korraldamiseks andis ENSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeerium (mille nimi muutus ajas korduvalt) välja juhendmaterjale. Nende sisu on käesolevas uurimuses põhjalikult uuritud. Majavalitsusi endid reformiti ajas sageli, ent ülevaatlik dokumentatsioon selle kohta puudub.

Puitarhitektuuri maine oli nõukogude perioodil madal, mistõttu käidi puidust hoonetega arhitektuuriajaloolisest vaatevinklist üsna hoolimatult ringi. Halval mainel oli mitmeid põhjusi, neist üks sealjuures elamute seisundi pidev halvenemine majavalitsuste töö tulemusel. Pideva hoolduse puudumine tõi kaasa vajaduse viia läbi kapitaalremonte.

Elumajade remontimiseks moodustati erinevad remondiorganisatsioonid. Taoliste ettevõtete poolt tehtud tööde maht varieerus hoonelt hoonele, ent tööde teostus oli sarnase iseloomuga: vahetati katuse- ja fassaadikatematerjali, muudeti akende suurust, kuju, paiknemist ja proportsioone, modifitseeriti plaanilahendusi, asendati senised küttekolded uutega jne. Nende tööde kirjeldamiseks on erialaringkondades käibele läinud fraas “majavalitsuse remont”.

Süüvides fenomeni tagamaadesse ning püüdes mõistet lahti seletada, pakub töö autor välja järgmise definitsiooni: majavalitsuse remont selle mõiste kitsamas tähenduses on nõukogude perioodil läbi viidud ehitus- või remonttöö, mis suuremal või vähemal määral muutis elamu varasemat arhitektuurset ilmet detailides ja/või üldilmes.

Majavalitsuse remonte võib liigitada tulenevalt sellest, mil määral muutsid need hoone varasemat arhitektuurset lahendust. Selline lähenemine lähtub otseselt majavalitsuse remondi mõiste tähendusväljast ning annab edaspidi majaomanikele võimaluse võrrelda

oma maja toodud näidete ning väljapakutud restaureerimisvõimalustega. Käesolevas uurimustöös on pakutud välja kolm kategooriat majavalitsuse remondi liigitamiseks: algset arhitektuurset ilmet minimaalselt või üldse mitte muutnud remont, arhitektuurset ilmet keskmiselt muutnud remont, arhitektuurset ilmet tugevalt muutnud remont. Neist esimese puhul saab säilinud originaalsubstantsi eeskujuks võttes küllaltki täpselt taastada hoonete algupärase ilme. Keskmiselt muudetud arhitektuurse ilme puhul nõuab rekonstrueerimisprojekt tööd säilinud arhiivimaterjalidega ning eeskujude otsimist sama piirkonna teiste hoonete varal. Kui arhitektuurset ilmet on muudetud ulatuslikult, on restaureerimiskontseptsiooni valimine kõige keerukam, kusjuures ühe võimalusena võib majavalitsuse remondis näha ka oma aega hästi illustreerivat näidet, mis väärib sellisel kujul säilitamist ja väärtuslikuna käsitlemist.

Uurimustöös töötati läbi Tallinnas Kalamajas asuva Graniidi tänava ühe lõigu hoonete algne, nõukogude perioodist pärinev ning kaasaegne projektmaterjal ja viidi läbi kohapealne vaatlus. Piirkonna analüüs andis võimaluse kirjeldada majavalitsuse remonti konkreetsete näidete varal, andes seeläbi hea ülevaate remontide erinevast iseloomust.

Arhiiviallikatest vaadati käesoleva töö raames läbi eelkõige Kommunaalprojekti see fond, milles on hoiul projektid ja ekspertiisid, samuti käsitletud hoonete vanem projektdokumentatsioon teistest arhiividest. Edaspidi tasuks uurida majavalitsuste kirjavahetust ning aruandlust. Samuti väärib eraldi uurimisteemana käsitlust kivimajade ning suuremate korterite temaatika majavalitsuste käe all ning analoogsed näited teistest Eesti linnadest.

Majavalitsuse remondi näol tegemist eripalgelise, paljudest asjaoludest tingitud kompleksse nähtusega, mis eraldi uurimisteemana illustreerib ühe ajalooajaloo hoiakuid ning on andnud Eesti puitlinnaosadesse lausa hoonetüübina käsitlust vääriva majade liigi. Nende hoonete restaureerimine nõuab pieteeditundlikku lähenemist, aga ka kriitilist meelt väärtushinnangute kujundamisel. Põhjus, miks niimõnegi ehitise ajaloolist arhitektuurset ilmet muudeti, tulenes puitarhitektuuri vähesest väärtustamisest. Tänapäeval ei peaks me möödunud aegade vigu kordama ning seega ei tohiks unustada, et majavalitsuse remondiga elamutele antud vastuoluline välimus võib samuti olla väärtus omaette.

10. Kasutatud materjalide loetelu

Arhiiviallikad

- Apex Arhitektuuribüroo fotokogu.
- Graniidi ja Vabriku t. Politsei № 29/27. Kinnistu № 2159. TLPA, kaust 2775.
- Graniidi ja Vabriku tän. Politsei № 26/29. Kinnistu № 2114. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv (edaspidi TLPA), kaust № 2842.
- Graniidi tn. 26 Põhja-Tallinna linnaosa. Korterelamu renoveerimise projekt. Arhitektuurne osa. Eelprojekt. Töö nr. P-201306. TLPA, kaust 2842 I.
- Graniidi tn 28; objekt 30865. Eesti Riigiarhiiv (edaspidi ERA), f T-2, n 4-1, s 14008.
- Graniidi tn 29/ Vabriku tn 27 ; objekt 1517. ERA, f T-2, n 4-1, s 1067.
- Graniidi tn 30 ; objekt 1452. ERA, f T-2, n 4-1, s 1039.
- Graniidi tn 31; objekt 1480. ERA, f T-2, n 4-1, s 1050.
- Graniidi tän. Politsei № 28. Kinnistu № 2181. TLPA, kaust 2841.
- Graniidi tän. Politsei № 30. Kinnistu № 2560. TLPA, kaust 3416.
- Graniidi tän. Politsei № 31. Kinnistu № 2158. TLPA, kaust 2716.
- Jahu 7b originaalprojekt. TLPA, viide aadressi järgi.
- Kopli ja Graniidi tän. Politsei № 34/32. Kinnistu № 2050. TLPA, kaust 3217.
- Korter nr. 5 ümberehitus korterelamus kinnistul Graniidi tn. 28. TLPA, kaust 2841 I.
- Korterelamu. Hoone rekonstrueerimine ja pööningukorruste laiendamine. Eskiisprojekt. Joonised ja seletuskiri. TLPA, kaust 2841 II.
- Korterelamu rekonstrueerimise ja laiendamise ehitusprojekt (staadium eelprojekt). TLPA, kaust 2841 III.
- Mustamäe vaade ja dr Bruns Mustamäel. Eesti Filmiarhiiv, f 412, n P, s 0-316633.
- Natsionaliseerimistoimik. Kopli tn. 38. Volbreht Tatsi, kinn. nr. 2367. Tallinna Linnaarhiiv (edaspidi TLA), f R-1, n 6-I, s 989.
- Natsionaliseerimistoimik. Linda tn. 5. Lola-Eha Rahamägi, Jaak Kukk, Natan Kukk, Adam Kukk, kinn. nr. 3085. TLA, f R-1, n 6-I, s 970.
- Toimik 3365 Raua tn 63/65 J. Vilmsi tn 8. TLA, f R-413, n 5, s 3071.
- Toimik 4477 Sinika tn 4. TLA, f R-413, n 5, s 4044.
- Toimik 4625 Vabriku tn 27 Graniidi tn 29. TLA, f R-413, n 5, s 4186.

- Toimik 4626 Graniidi tn 31. TLA, f R-413, n 5, s 4187.
- Toimik 4630 Graniidi tn 33 Kopli tn 32. TLA, f R-413, n 5, s 4191.
- Toimik 4632 Kopli tn 34 Graniidi tn 32. TLA, f R-413, n 5, s 4193.
- Vaade Graniidi tänavale. Eesti Ajaloomuuseum, N 7996.

Publitseeritud allikad

- Aavik, Mariette ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet. Sõjajärgne individuaalelamu. Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinn: Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014.
- Eesti NSV elamu-kommunaalmajanduse ja elanikkonna elutarbelise teenindamise töötajate sotsialistlikud kohustused 1967. aastaks / Социалистические обязательства работников жилищно-коммунального хозяйства и бытового обслуживания населения Эстонской ССР на 1966. год. Tallinn: Eesti NSV Kommunaalmajanduse ja Elanikkonna Elukondliku Teenindamise Ministeerium, 1967.
- Eesti NSV elamu- ja kommunaalmajanduse töötajate sotsialistlikud kohustused 1969. aastaks / Социалистические обязательства работников жилищно-коммунального хозяйства Эстонской ССР на 1969. год. Tallinn: Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeerium, 1969.
- Eesti NSV Kommunaalmajanduse ja Elanikkonna Elukondliku Teenindamise Ministeeriumi süsteemi mittelikkviidsete ja ülenormatiivsete materjalide nimistu seisuga 1. veebruar 1964. a. Tallinn: Eesti NSV Kommunaalmajanduse ja Elanikkonna Elukondliku Teenindamise Ministeerium, 1964.
- Eesti NSV Sideministerium. Tallinna telefonivõrgu abonentide nimekiri seisuga 1. september 1963. a. Tallinn: Eesti Raamat, 1964.
- Eesti puitarhitektuur. Toim. K. Hallas. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Eesti Muinsuskaitseinspeksioon, 1999.
- Elamu- ja kommunaalmajanduses toodete, seadmete ning materjalide korduskasutamise juhend BCH 39-83 / Kinnitatud NSV Liidu Riikliku Ehituskomitee juures asuva Riikliku Tsiviilehituse ja Arhitektuuri Komitee 1983. a. 26. detsembri käskkirjaga nr. 414. Tallinn: Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeerium, 1984.

- Elamute ja ühiskondlike hoonete plaanilise ennetusremondi põhimäärus / kinnitatud NSV Liidu Ehituskomitee poolt 8. sept. 1964. a.
- Elamute kapitaalremondi projektide ja eelarvete koostamise juhend / Kinnitatud Eesti NSV kommunaalmajanduse ja elanikkonna elukondliku teenindamise ministri käskkirjaga 31. märtsist 1966. a nr. 95 Eesti NSV Ministrite Nõukogu 4. dets. 1964. a. määruse nr. 536 täitmiseks. Tallinn: PI "Kommunaalprojekt", 1966.
- Elamute remondi industrialiseerimise juhiseid. Tallinn: Eesti NSV Kommunaalmajanduse ja Elukondliku Teeninduse Teaduslik-Tehniline Ühing, 1983.
- Elamute remondiks kasutatavaid ehitusmaterjale. Tallinn: Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeerium, 1989.
- ENSV elamu-kommunaalmajanduse ja elanikkonna elukondliku teenindamise töötajate sotsialistlikud kohustused 1966. aastaks / Социалистические обязательства работников жилищно-коммунального хозяйства и бытового обслуживания населения Эстонской ССР на 1966. год. Tallinn: Eesti NSV Kommunaalmajanduse ja Elanikkonna Elukondliku Teenindamise Ministeerium, 1966.
- Hallas-Murula, Karin. Soome-Eesti: sajand arhitektuurisuhteid. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, 2005.
- Hallas-Murula, Karin. Suurlinn Tallinn: Eliel Saarineni "Suur-Tallinna" projekt, 1913. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, 2005.
- Juhend kohaliku nõukogu elamufondi majavalitsuse asjaajamise kohta / kinnitanud Eesti NSV Kommunaalmajanduse Ministeerium. Tallinn: Eesti NSV Kommunaalmajanduse Ministeerium, 1954.
- Juhendmaterjale elamute remontimiseks. Tallinn: Eesti NSV Kommunaalministeerium. Õppe-metoodikakabinet, 1974.
- Jürgenson, Leo. Elamu soojapidavus. Tartu: Tartu Eesti Kirjastus, 1942.
- Kalm, Mart. Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn: Sild, 2002.
- Kohalike nõukogude elamufondi jooksva remondi tööajanormid. Tallinn: Eesti NSV Kommunaalmajanduse Ministeerium, 1970.
- Kooperatiivelamute ehitamise ja müümise ning finantseerimise kord. Tallinn: Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeerium, 1989.

- Kull, Aare. Elamute kapitaalremondi projekteerimine. – Ehitus ja Arhitektuur 1976, nr 1, lk 21–22.
- Majavalitsuse juures asuva ühiskondliku kaastöökomisjoni põhimäärus / kinnitatud Eesti NSV Ministrite Nõukogu määrusega 27. augustil 1958. a nr. 316. Tallinn: Tallinna Linna TSN Täitevkomitee Elamute Valitsus, 1962.
- Nerman, Robert. Kalamaja ajalugu. Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda, 1996.
- Nerman, R. Lasnamäe ajalugu. Tallinn: Eesti Entsüklopeediakirjastus, 1998.
- Nerman, R. Pelgulinn. Kultuurikeskkonna kujunemine ja areng. Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda, 2000.
- Nerman, R. Süda-Tatari puitasum. Haritlaste linnaosa Tallinnas. Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda, 2004.
- Ojari, Indrek. 30 aastat tööd. – Ehitus ja Arhitektuur 1976, nr 1, lk 3–6.
- Olander, Aare. Kadunud vaated. Tallinna muutumine enam kui 400 fotol. Tallinn: Tänapäev, 2011.
- Orro, Oliver. Süstemaatiliste unistuste aeg. Muinsuskaitsealade planeeringutest Eestis 1960.–1980. aastatel. – Aja Lugu. Muinsuskaitse ja restaureerimise ajaloost. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia, 2016.
- Raudson, August (koostaja ja kommenteerija). Elamuseadusandlus. Tähtsamate seaduste, määruste, käskkirjade ja juhendite kogu. Tallinn: Riikliku Kirjastuskomitee Rakendustrükiste Kirjastus, 1949.
- Sepp, Herbert (koostaja). Elamuõiguslikke akte. Tartu: Tartu Riiklik Ülikool, 1987.
- Tallinna puitarhitektuur. Toim. L. Välja. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, 2014.
- Tallinna telefoniabonentide nimekiri: andmeil 1. detsembriks 1945. a. Tallinn: Rakendustrükiste Kirjastus, 1946.
- Tallinna telefonivõrgu abonentide nimekiri 1950. a. Tallinn: Eesti Riiklik Kirjastus, 1950.
- Töö efektiivsuse tõstmise kompleksüsteem Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeriumi ettevõtetes ja organisatsioonides 1983. aastal. Tallinn: Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministerium, 1983.
- Töö efektiivsuse tõstmise kompleksüsteem Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeriumi ettevõtetes ja organisatsioonides 1984. a. Tallinn: Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministerium, 1984.

- V. I. Lenini 100. sünniaastapäeva tähistamiseks väljakuulutatud tootmiskultuuri tõstmise ning Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse ning Elanikkonna elukondliku teenindamise ettevõtete ja organisatsioonide töötajate töötingimuste ja sanitaarelukondliku teenindamise ühiskondlik konkurss-ülevaatus tingimused / Kinnitatud Eesti NSV Kommunaalmajanduse ja Elanikkonna Elukondliku Teenindamise Ministeeriumi kollegiumi ning Kohaliku Tööstuse ja Kommunaalelukondlike Ettevõtete Töölise Ametiühingu Eesti Vabariikliku Komitee otsusega nr. 11 6. märtsist 1968. a. ja nr. 39, 31. juulist 1968. a. Tallinn: Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeerium, 1968.
- Veski, Arvo ja Veski, Jaak. Korterite remont. Tallinn: Valgus, 1982.
- Välja, Leele ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet. Stalinistlik maja. Kortermaja tüübid ja säästev uuendamine. Tallinn: Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2012.

Filmid

- Raat, Marko. Kalamaja – puitlinna võimalus, dokumentaalfilm. Rühm pluss null, 2001.

Seadusandlikud dokumendid ja juhendid

- Eesti NSV ajutise Ülemnõukogu Presiidiumi seadlus suurte majade natsionaliseerimise kohta – Eesti NSV Teataja nr 1940, 37, 433.
- Eesti NSV Rahvakomissaride Nõukogu määrus maja valitsemise ja majandamise põhikorra kinnitamise kohta; Maja valitsemise ja majandamise põhikord – Eesti NSV Teataja 1941, nr 13, 143.

Internetiallikad

- Ajapaik - Ajapaik.
<http://ajapaik.ee/?order1=time&order2=added&page=1&q=keldrim%C3%A4e>
(vaadatud 9. I 2016).
- ESTLEX. Aastatel 1940-1991 vastuvõetud mõnede õigusaktide kehtetuks tunnistamise seadus.
<http://www.estlex.ee/tasuta/?id=7&aktid=14818&fd=1&leht=1&> (vaadatud 5. I 2016).

- Kultuurimälestiste riiklik register. 8478 Elamu J.Poska t. 19 (hoone C), 18.-19. saj.
• Mälestised.
<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=8478>
(vaadatud 9. I 2016).
- KvBlog - Tallinn, Graniidi 28. <http://kodu.kv.ee/tallinn/graniidi/28/> (vaadatud 9. I 2016).
- KvBlog - Tallinn, Niine 4. <http://kodu.kv.ee/tallinn/niine/4/> (vaadatud 9. I 2016).
- Maa-ameti veebikaart. <http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis> (vaadatud 16. V 2016)
- Meie kodu on Põhja-Tallinn. <https://www.facebook.com/MKOPT.1154/> (vaadatud 14. XII 2015).

Kirjavahetus

- Kirjavahetus arhitektuuriajaloolase Oliver Orroga 13. V 2016. Märkmed autori valduses.

11. Summary

The building administration's renovation as a notion, its typology, conservation problems and concepts, as exemplified by the wooden architecture of Tallinn

Jüri Türkei

A phrase that can be translated as building administration's renovation¹³⁴ (*majavalitsuse remont* in Estonian) has been coined in the circles of Estonian heritage protection activists, architects, and researchers of local history. However, as a whole, this subject has not been widely researched nor has the phrase been given a definition. This reality forms the foundation for this very thesis, in which light is shone to the bureaucratic procedures prior to the renovations, the conditions of the renovated tenement buildings both before and after the construction works, and the several challenges and possibilities one is faced with nowadays, when many of such houses are again in dire need of repair. For reasons of clarity, this thesis only focuses on wooden buildings – as they were remodeled much more extensively than their sisters and brothers made of stone – in the city of Tallinn. This, of course, enables this subject to be further researched in the future.

After the Soviet occupation began in 1940, most buildings in the former Republic of Estonia lost their respective owners. While not few of them were indeed lost to death in the war, or deportation, the reason behind a drastic change in how buildings were managed came about through a change in laws, putting buildings with a certain square footage into the ownership of the state. This required a certain type of organisation, namely the building administrations, to be established. While they usually did not renovate the dwellings themselves, as there were other organisations specialised in doing that, the building administrations were the driving force behind the organisation of construction works, as well as choosing which houses were to be reconstructed in the first place, hence the name of the phenomena.

¹³⁴ As translated in an article by Liina Jänes in *Wooden Architecture of Tallinn*. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, page 284.

The reason why the building administration's renovations have risen to become a subject of interest to various groups of people, is due to the fact that the renovations often changed the appearance of a building drastically. Today, these changes may make it difficult to settle on a just conservation philosophy. When a house that has preserved its authentic appearance is in need of repair, its final look after a modern day remodelling is not difficult to imagine. Sometimes, such is also the case with houses reconstructed by the building administration. However, it is not rare for a building's architectural style along with the shape and placement of windows to have been completely redone by the administration. This also included the removal of most, if not all, facade decorations, which one would value nowadays.

To underline the differences in Soviet renovation works, this thesis suggests there are three categories to label said remodelings:

- renovations that changed the initial appearance of a building minimally or not at all;
- renovations that moderately changed the initial appearance of a building;
- renovations that largely changed the initial appearance of a building.

This simple differentiation, illustrated with example images in the according chapter written in Estonian, give way to various conservation principles. If the building administration's renovation changed a building's appearance minimally or moderately and there are old photos of the building, depicting its initial look, it is suggested to restore all the authentic old details and make new ones based on those photos, as well as examples from the same period of time. If, however, a building had been remodeled largely, there are more possibilities, one of which is to preserve the contradictory appearance given to a house by the building administration's renovation. The reason why some of the renovations were so extensive during the Soviet era was only due to the fact that these old wooden tenement houses were not seen as valuable. We now have the possibility to not make the same mistake twice and also see value in the building administration's renovation at least as an illustration of Soviet modernisation. The other possibilities include restoring the building's initial look, giving it a pseudo-historic appearance fit into the Soviet-era proportions, an even further modernisation of the building, or giving it an

historic appearance not based on that same house and loosely based on the mere fact that the building is question is historic.

All in all, the building administration's renovation is certainly something that has shaped the appearance of the wooden neighbourhoods of Estonian towns, giving them a flair of Soviet reality. Whether it should be valued or looked down upon is, of course, a subject of further discussion.

**LISA: Restaureerimiskontseptsioone Kopli 34/Graniidi 32
näitel, joonised M 1:100**