

SISUKORD

| | |
|--|----|
| Sissejuhatus | 3 |
| Ajalooline ülevaade | 4 |
| Väärtused | 8 |
| Materjalikasutus ja tehniline seisukord | 9 |
| Vundamendi konstruktsioon. Kelder | 9 |
| Välisseinad | 9 |
| Trepid ja trepikoda | 10 |
| Siseseinad | 10 |
| Välisüksed ja siseüksed | 11 |
| Vahelaed | 11 |
| Katusekate. Vihmaveerennid ja torud. Karniisid | 12 |
| Korstnad | 13 |
| Aknad | 14 |
| Siseruumi põrandad ja laed | 14 |
| Elektripaigaldis | 14 |
| Küttesüsteem | 14 |
| Vesi. Kanalisatsioon | 15 |
| Säilitamise ja arendamise ettepanekud | 17 |
| Nõmme üldplaneeringuga seatud nõuded ja nendest tulenevad võimalused arendamiseks | 17 |
| Arhitektuuriajalooliselt väärtuslikud detailid | 17 |
| Ehitus konstruktiivsed ettepanekud teostamise vajaduse järjekorras | 18 |
| Kasutatud kirjandus ja teised allikmaterjalid | 19 |

SISSEJUHATUS

Käesolevas töös hinnatakse Tallinnas, Nõmme linnaosas, Lõuna tn 31 kinnistul asuva elamu arhitektuur-ajaloolist väärtust ja antakse soovituselid hoone säilitamiseks, remondiks, restaureerimiseks ja arendamiseks (ill 1 ja 2, vt lk 3).



1 Lõuna tn 31 elamu asendiskeem Maa-ameti kaardiserver



2 Vaade Lõuna tn 31 elamule Google Street View juuli 2014

AJALOOLINE ÜLEVAADE



3 Lõuna tn 31 krundil ehituse algatajad Hans ja Helmi Woolmann (Voolma) koos tütre Vaidaga Rakvere linnuse varemetes 1935¹.

Lõuna tn 31 ehituskrunt eraldati Nõmmel Jälgimäe mõisa metsa kinnistust nr 1785. Krunt kandis kinnistu numbrit 3337, krundi pindala oli 212,52 ruutsülda ehk 967 m² (ill 4, vt lk 5).

Sellised jagamised said võimalikuks alates 1880 aastast, kui Jälgimäe mõisnik Nikolai von Glehn saavutas loa rüütlimõisa maade tükeldamiseks ja müümiseks ehituskruntideks. Lõuna tn 31 krundi hoonestamise ajaks kahekümnenda sajandi 30-ndatel aastatel oli Nõmme välja kujunenud linnaks oma infrastruktuuri ning hästi funktsioneeriva omavalitsusega. Siin ei puudunud midagi, mis ühel linnal olema pidi: oma teater, raadiojaam, muuseum, ajaleht. Siiski puudus Nõmmel suurtööstus ja sellega kaasnev tööliskond.

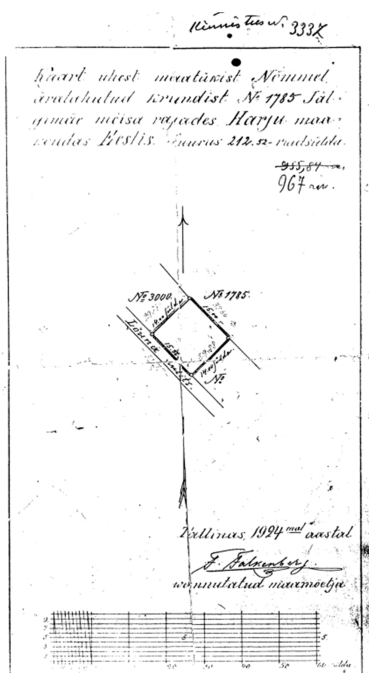
Lõuna tänav asub raudteest lõuna pool Uus-Nõmmeks kutsutaval alal, kuhu esimesed maja kerkisid sajandivahetusel ja elanikeks olid peamiselt sakslased². Lõuna tänav 31 krundi hoonestamist alustas kutseline fotograaf Hans Voomann (ill 3, vt lk 4), kelle ateljee asus

¹ Eesti Rahva Muuseum ERM Fk 2957:82

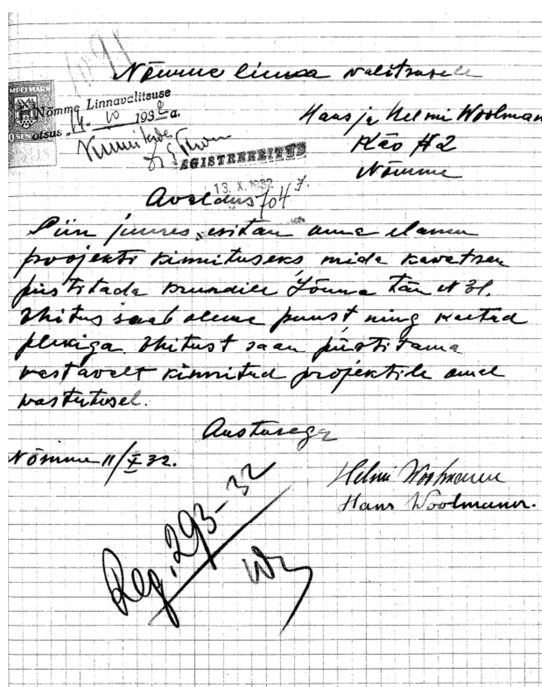
² Tallinna koduleht Nõmme ajalugu

Tallinnas Viru tn 13. Huvitav on nende perenime kaju muutus dokumentides. Pikk saksapärane Woolmann, mis esineb 1932 aastal Nõmme linnavalitsusele elamu ehitamiseks esitatud avaldusel, on lühenenud kujule Voolma 1953 aastal garaaži ehitamise dokumentides.

1932 aastal esitasid Hans ja Helmi Woolmann Nõmme linnavalitsusele avalduse ühekorruselise lihtsa plaaniga puust elamu ehitamiseks vastavalt projektile omal vastutusel (ill 5, vt lk.5). Projekti koostas diplomeeritud insener W. Solntsev (ill 6, vt lk.6).



4 Kinnistu nr 3337 kaart 1924 aastast



5 Avaldus elamu projekti kinnitamiseks 11.10.1932

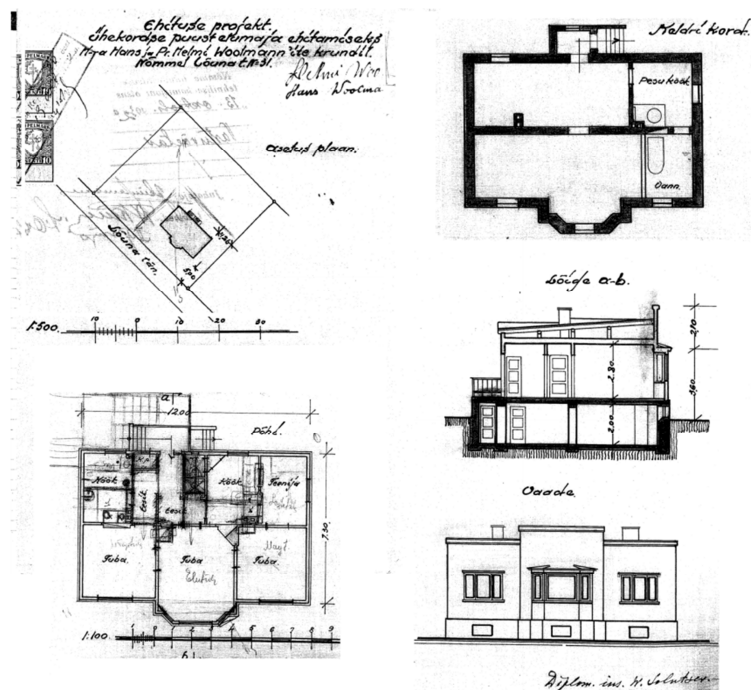
Projekti järgi oli elamu mõõtmetega 12 x 7,30 m, kõrgusega 4,70 m, paigutatud Lõuna tänava piirist 5 m ja loodepoolse naaberkrundi piirist 4,26 m kaugusele. Tegelikult ehitati maja krundi loodepiirist 10,7 m kaugusele. Pääs hoonesse oli antud õue poolt. Elamusse projekteeriti 2 korterit, kuhu pääses mõlema korteri ühisest tuulekojast. Suuremas korteris oli 2 tuba, teenijatuba, köök, esik ja WC. Väiksemas oli 1 tuba, köök, esik ja WC. Keldris asus vanniga pesuköök. Tüüpiliselt ehitati sel perioodil Nõmme elamuid pangalaenu abil, mille tagasimaksmiseks kasutati samas elamus asuva üürikorteri tulu. Seega on Lõuna tänav 31 elamu tüüpiline omaaegne ehitus, milles on üks peremehe ja üks üürniku korter.

Eesti elu edenes, ja viis aastat hiljem, 1937 aastal, esitasid Woolmannid Nõmme linnavalitsusele taotluse majale teie korruse peale ehitamiseks (ill 7, vt lk 7). Linnavalitsusel ei olnud midagi juurdeehituse vastu. Teise korruse ehitamiseks esitas linnavalitsus olemasolevale hoonele järgmised täiendavad nõuded:

1. Keldri laed tuleb muuta tulekindlaks

2. Tulevase vahelae talade arvu suurendatakse
3. Kindlustatakse keldri lagi.

Juurdeehituse projekti koostas ehitustehnik Arnold Grünberg. Projekti tunnistas vastuvõetavaks Nõmme Linna arhitekt Friedrich Wendach.



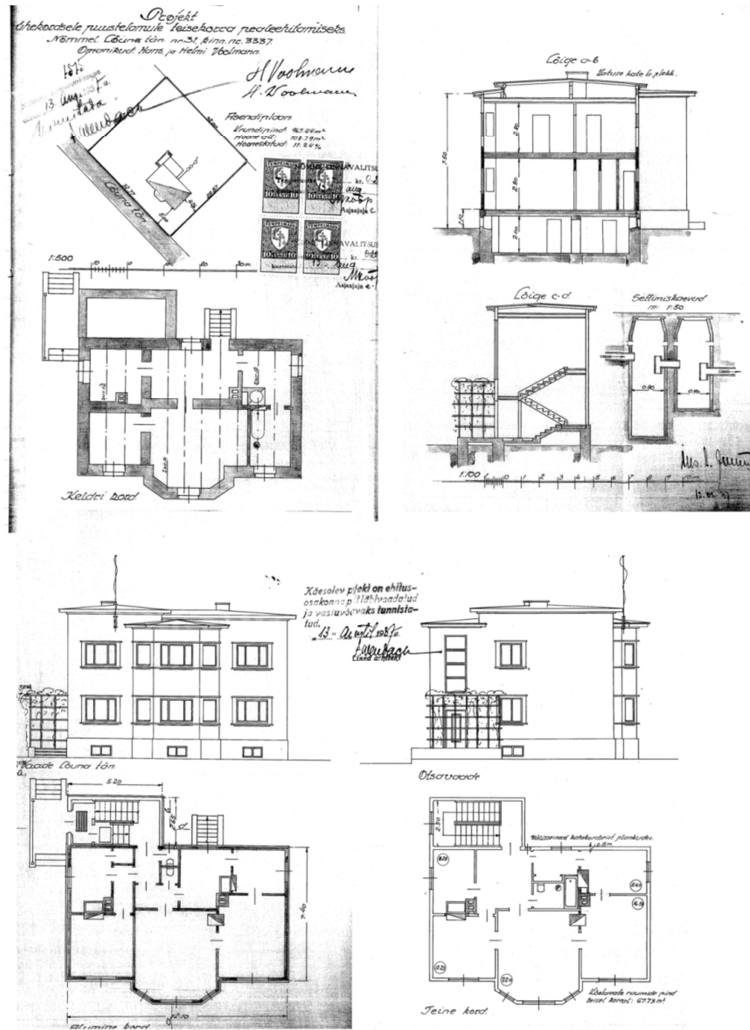
6 Ehituse projekt aastast 1932. Arhiivis oleval plaanil on näha tulevase teise korruse kavand

Arnold Grünberg oli juba tsariajal hooneid projekteerinud ehitusmeister-ehitustehnik. Grünbergi töid on teada peamiselt Nõmmelt ja Keilast, sest väikelinnades oli puudus väljaõppinud arhitektidest, mille tõttu ei nõutud seal rangelt arhitekti diplomit. Tema poolt teostatud projektide arv ulatub sadadesse. Enamasti on need ajas pisut vanamoodsad, aga selgelt professionaalsel tasemel projekteeritud majad, mida iseloomustasid suuremad verandad ja ilutornikesed. Kahekümnenda sajandi 30-ndatel aastatel on Grünbergi projektide järgi ehitatud ka moodsaid lamekatusega funk maju³. Vaadeldav Lõuna tänav 31 maja on esialgse projekti edasiarendus modernistliku suunitlusega kortermaja laadis, mis ühtlasi vastas tellija vajadustele ja soovidele. Huvitav on arhiivis säilitatava algse projekti peale visandatud kavand juurdeehitusest ehk teise korruse plaanilahendus. Lastetubade kasuks on loobutud teenijatubadest ja lisatud on vannitoad. Hoone on sümmeetriline, esiletõstetud keskosaga fassaadi ja selle taga olevatest tubadest moodustunud „mini-anfilaadis“ on aimatav

³ Oliver Orro Unustatud majad: maja kahe ajastu piiril. Nõmme Sõnumid 2 aprill 2012

klassitsistliku mõttemaailma järelkaja. Vaatamata kahele projektile ja erinevatele projekteerijatele on kahes etapis valminud hoone terviklik ja sulandub orgaaniliselt Nõmme 4 miljõesse. Elamu on püstitatud ehitusprojektide järgi, jälgitavad on vaid väikesed muudatused siseruumide ja fassaadi lahenduses.

Krundiil loodepiiril asuv garaaž on ehitatud 1953 aastal. Peale seda muudeti elamu sissekäigu kujundust - lammutati pergola varbsein ja ehitati sissekäigule ja garaažile puidust ehisviil.



7 Projekt ühekordsele puuelamule teise korra pealehitamiseks, 1937 aasta⁴

⁴ Illustratsioonid 4, 5, 6 ja 7 on fotokoopiad Tallinna Linnavalitsuse Tallinna linnaplaneerimise ja ehituse arhiivis asuvast Lõuna tn 31 ehitusprojektide kaustast.

VÄÄRTUSED

Lõuna 31 on traditsiooniline Nõmme korterelamu, mis koos teiste sarnaste hoonetega loob ja võimendab piirkonnale omast aedlinna miljööd.

Majas on hästi säilinud elamu peamiste ehitusaegade aegne ruumide jaotus ja -programm, lisatud on mõningased kaasajastamised, näiteks teise korruse korteri esiku ja köögi vahelise seinaga osaline avamine. Samas on säilinud rida kvaliteetseid originaaldetaile: Koridori trepi puidust käsipuu, siseuksed, glasuuritud kividest pottahjud, pliidad, malmvann, II korruse aknad koos sulustega ja tubade kalasaba mustiga parkettpõrand. Esimese korruse aknad on vahetatud säilitades algse aknajaotuse.

Mitme järgus ehitatud hoone mahtu on täna võimalik vajaduse korral suurendada vastavalt Nõmme ehitusmääruses lubatule. Laiendus peab sobima nii olemasoleva elamu arhitektuuri kui ka naaberhoonestusega.

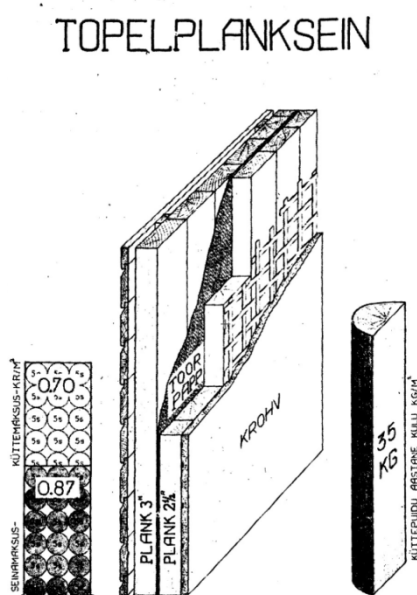
MATERJALIKASUTUS JA TEHNILINE SEISUKORD

Vundamendi konstruktsioon. Kelder

Vundament on laotud betoonplokkidest ja väljast krohvitud. Keldris ei ole vundamendis nähtavaid deformatsioone. Hoonel on täiskelder. Algselt kasutati seda peamiselt panipaikadeks, aga ka pesuköögi ja vannitoana. Möödunud sajandi kuuekümnendatel aastatel rajati keldrisse saunaruumid, mis tänaseks on kasutusest väljas. Keldris asub veemöödusõlm, keldriruumides on ahjuküte.

Väliseinad

Krohvitud puitsein on püstplangust paksusega 150 mm. Kogu välisseina paksus on 220 mm. Selline tüüpiline seinakonstruktsioon (ill 8, vt lk 9) oli peamiselt kasutusel Tallinna ja Nõmme majade juures⁵ Viimistluseks kasutati nii puhast laudist kui ka musta laudise peal silekrohvi. Vaadeldava maja juures on laudis krohvitud. Räästarennide läbijooksu tõttu on väliskrohvi kohati pundunud ja seinast lahti. Krohvis on peamiselt vertikaalsed praod. Väliseina soojapidavus ei vasta normile $U=0,12 - 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}^6$.



8 Topeltp planksein

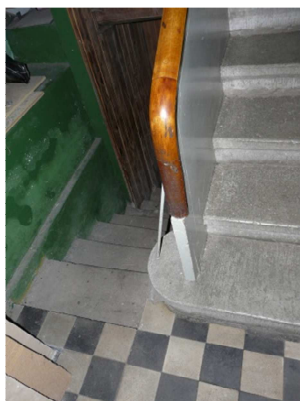
⁵ J. Hint Topeltp planksein Postimees nr 207, 5 august 1939. DIGAR Eesti Rahvusraamatukogu <http://dea.digar.ee/cgi-bin/dea?a=d&d=postimeesew19390805.2.36#>

⁶ Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹. Majandus- ja taristuministri määrus nr 55, 03.06.2015 <https://www.riigiteataja.ee/akt/105062015015>

Ettepanek: Krohv tuleb täielikult eemalda. Hinnata püstplankude seisukorda ja teha vajalikud parandused plankude asendamisega ning planguvahede tihendamisega. Väliseinad tuleb täiendavalt soojustada. Soojustamise lahendus koos arvutustega anda hoone rekonstrueerimise projektis. Võib kaaluda roomattide kasutamist soojustuseks, aga kuna algsel ehitusel roomatte ei kasutatud, võib U-arvu nõuetekohaseks tagamiseks kasutada näiteks kivivilla. Olenevalt valitud soojustuse tüübist lahendada fassaadi krohvimine lubikrohviga.

Trepid ja trepikoda

Välistrepp on tahatud paeastmetega, trepimade on kaetud paeplaatidega. Astmed on heas seisukorras, made vajab korrastamist ehk taaspalgaldust ja purunenud plaadi asendamist. Trepikoda on sarnase puitkonstruktsiooniga nagu kogu hoone (ill 9, vt lk 10).



9. Vaated välistrepile ja trepikojale

Siseseinad

Keldri siseseinad on laotud kandvatest betoonplokkidest, panipaikade kergvaheseinad on puidust. Korterite puitvaheseinad on krohvitud ja kaetud tapeediga.

Välisüksed ja siseüksed.

Maja välisuksele on tõenäoliselt eelmise sajandi 70-ndatel aastatel antud lisalaudisega uus välisilme (ill 10, vt lk 11). Korterite originaalsed välisüksed ei ole säilinud.



10 Hoone välisüks ja trepikoja põrand

Teise korruse puidust siseüksed on heas korras ja säilinud koos käepidemete ja lukkudega. Remondi käigus on vahetatud uste piirdeliistud, uued piirdeliistud on lihtsa puitprofiiliga (ill 11, vt lk 11).



11 Hoone teise korruse siseüksed ja sulused

Vahelaed

Keldri lagi on vannitubade kohal raudtalade vahele valatud betoonlagi, mis on alt krohvitud. Muus osas on keldris puitvahelagi, mis on tulekindluse saavutamiseks kaetud lubikrohviga (ill 12, vt lk 12). Esimese korruse vahelagi on puidust ja krohvitud.



12 Keldri puit- ja betoonlagi. Vannitoa alusel osal on korteriremondi käigus eemaldatud krohv ja vekseldatud kahjustatud puittalad.

Trepikoja ja madala pööningu vahelagi on soojustamata. Elamu põhimahul on teise korruse ja pööningu vahelae täiteks liiv. Soojustus ei vasta normile - $U=0,1 - 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Ettepanek: Pööningu ja teise korruse vahelael olev liiv tuleb eemaldada ja asendada soojustusmaterjaliga, millega saavutatakse normile vastava soojapidavus. Soojustus tuleb vahetada osade kaupa, et koormus vahelaele ei muutuks järsult. Kogu laetäite korruga eemaldamine võib pinge alt vabanenud laetalade liikumisega tekitada teise korruse krohvitud laes pragusid.

Katusekate. Vihmaveerennid ja torud. Karniisid

Tsingitud plekkkatuse koos vihmaveerennide, renni allatulekute, kandiliste vihmaveetorude ja lumetõkkena töötavate kõrgendustega katuse serva ääres on ehitatud 1937 aastal (ill 13, vt lk 11, 13). Katuse on hiljem värvitud ja kohati rullmaterjaliga parandatud.





13 Hoonel plekk-katus ja vihmaveerennid

Ettepanek: Katusekate on tänaseks amortiseerunud. Senised rullmaterjalist osalised katuseparandused on ajutise mõjuga. Uus katusekate võib olla kas plekk või rullmaterjal kui pleki hõre aluslaudis asendatakse sobiva alusmaterjaliga. Säilitada tuleb vihmaveetorude kandiline kuju.

Hoonel on puitkarniisid, mille tehniline seisund ja vahetamise vajadus selgub katusekatte vahetustööde ajal.

Korstnad

Hoonel on kaks kahe lõõriga telliskorstnat. Korstnad on hiljuti renoveeritud. Katusepinnast ülespoole jääv korstnapits on laotud valgetest silikaattellisest, mis on traditsiooniline materjal. Korstnad on kaetud nõuetekohase plekkmütsiga (ill 14, vt lk 13).



14 Renoveeritud korstnaosad

Kui küttesüsteemi renoveerimisel võetakse kasutusele madalama põlemisgaaside temperatuuriga kütus (õli, gaas), siis on soovitatav korstna lõõridesse paigaldada happeskindlad torud. Ventilatsioon tuleb lahendada eraldi ventilatsiooni-lõõridega.

Aknad

1937 aastast pärit vanad puitraamidega aknad on säilinud teise korruse korteris. Aknad on suhteliselt heas seisukorras, hästi on säilinud akende originaalsulused (ill 15).



15 Teise korruse puitaknad ja aknasulused

Esimesel korrusel on puitaknad vahetatud plastakende vastu säilitades vana aknajaotuse. Lihtne jaotus võimaldab vajadusel vahetada aknaid kaasaegse konstruktsiooniga akende vastu hoone ajaloolist ilmet oluliselt muutmata.

Välisseinale paksema soojustamise korral võib krohvitud majal ära jätta akent ümbritsevad piirdeliistud ja aknad jätta süvistatult samale kohale. Sellisel kujul omandab puitmaja fassaad pigem kivimajale omase ilme.

Piirdeliistude kasutamise korral peab aknad tooma fassaadi tasapinda. Sel juhul võiks kaaluda olemasoleva kujuga piirdeliistude asemel kasutada hoone projektides kujutatud dekoratiivsema kujuga akna piirdeliiste.

Kõikidele akendele tuleb paigaldada uued veeplekid.

Siseruumide põrandad ja laed

Teise korruse tubades on säilinud kalasabamuustriga parkettpõrandad. Kõik laed on krohvitud

Elektripaigaldis

Elektripaigaldis on osaliselt renoveeritud kuid on keldris halvas seisukorras. Ajaloolisi detaile ei ole säilinud.

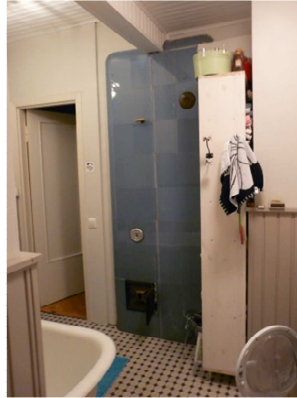
Küttesüsteem

Elamu on ahiküttega ja kahe korstnaga.

Esimene korsten on esimesel ja teisel korrusel asuva soemüüri pliidi jaoks (ill 16, vt lk 15).

Teise korstnasse on juhitud keldrikorruse keris, pesuköögi pada ja raudahi vajadusel keldri kütmiseks. Teise korstnasse on juhitud esimeselt korrusel ahi ja pliit koos soemüüri ja ning teiselt korrusel kaks ahju.

Keldri pesuköögi pada ja saunakeris ei ole täna enam kasutuses peale vannitubade paremal moel väljaehitamist ja kaasaegsete pesumasinate kasutuselevõttu. Keldris köetakse külmade ilmadega aeg-ajalt raudahju, et vältida veemõõdusõlme külmumist (ill 17).



16 Elu- ja magamistoa valge ahi magamistoa poolt, vannituba sinine ahi ja pliit lillakaspruun soemüür



Sama: Valge ahi vaatega elutoo poolt ja pliit



17 Pesuköögi pada ja keldri raudahi

Vesi ja kanalisatsioon

Vesi saadakse linna võrgust, kanalisatsioon on lahendatud kogumiskaevudega. Elamul on võimalus liituda Lõuna tänaval oleva ühiskanalisatsioonitrassiga.

Säilinud on teise korruse malmvann.

SÄILITAMISE JA ARENDAMISE ETTEPANEKUD

Rekonstrueerimisel kasutada võimalikult palju ajaloolisi materjale ja detaile, mis võimaldavad kaasaja nõuetele vastava keskkonna loomist. Juurdeehituste tegemisel lähtuda Nõmme üldplaneeringus toodud nõuetest.

Nõmme üldplaneeringuga seatud nõuded ja nendest tulenevad võimalused arendamiseks.

Nõmme üldplaneeringu alusel asub Lõuna tn 31 krunt väikeelamute alal (EV). Sellel alal on lubatud põhihoone korruste arv 2, hoonete suurim kõrgus kuni 11m ja räästa kõrgus 8m. Kahele korrusele võib lisanduda põhikorrusest oluliselt väiksema pindalaga (ca 1/3 alumisest korrusest) lisakorrus mis on üldjuhul arhitektuurselt selgelt eristuv. Abihoonete suurim kõrgus on madalakaldelistel hoonetel 4m (viilkatusega hoonel 5m). Lubatud on lahtine hoonestusviis, ühekorruseliste hooneosade plokistamine tingimusel, et see on piirkonna miljööga sobiv. Abihooned on lubatud plokistada krundi piiril. Lõuna tn 31 krundil suurusega 967 m² võib hoonetealune pind olla kuni 220 m².

Lõuna tn krundi olemasolev hoonetealune pind kokku on 160m² (elamu 113 m² ja garaaž 47 m²), seega saaks vastavalt üldplaneeringu tingimustele hoonetealust pinda suurendada 60 m² võrra. See annaks omanikele kaalumiseks järgmiseid võimalusi:

1. Laiendada garaaži-abihoonet plokistatult naaberkrundi abihoonetega.
2. Paigutada teine garaaž elamu ja olemasoleva garaaži vahele plokistatult mõlema hoonega.
3. Laiendada elamut kahekorruselise osaga, mille ehitusalune pind on kuni 60m². Soovitav on laiendus rajada päikeseküllase verandana hoone kaguküljele.
4. Ehitada välja kolmas korrus osaliselt olemasoleva kõrgema pööninguosa ulatuses. Pääs kolmandale korrusele puidust trepikoja kõrgemaks ehitamise kaudu on kehtivate tuleohutusnõuete täitmise vajaduse tõttu tõenäoliselt ebaotstarbekas, sest nõuab kalli sprinkler-süsteemi rajamist. Otstarbekam oleks rajada kolmanda korruse juurdeehitus nii, et ruumid teisel ja juurdelisataval kolmandal korrusel moodustavad ühe korteri sisetrepiga ja sissepääsuga teise korruse korterist.

Kolmandas ja neljandas punktis antud hoone laiendamise moodused on Nõmmele iseloomulikud ja märgatavad naabruses olevate hoonete juures.

Kuna Lõuna tn 31 elamul esimese ja teise korruse korteritel on eri omanikud, saab igasugust liiki laiendust, parendust ja ühisruumide remonti teostada vaid kõigi omanike konsensusliku otsuse alusel.

Arhitektuuri ajalooliselt väärtuslikud detailid.

1937 aastast säilinud ja edaspidi säilitamisele kuuluvad detailid:

- trepikoja paeastmed
- ajastule omane puust trepikäsipuu
- keraamilistest plaatidest põrand
- teisel korrusel siseuksed ja puitaknad koos sulustega
- kalasaba mustri parkettpõrand
- ahjud, pliidid
- keldris pesuköögi pada
- 70- ndatel ümberehitatud hoone välisuks

Ehitus-konstruktiivsed ettepanekud järjestatud teostamise vajaduse pingereana

- Hoone edasiseks pika ajaliseks kasutamiseks tuleb kõigepealt uuendada amortiseerunud plekk-katus koos vihmvee äravoolu süsteemiga. Katusekatteks võib olla rullmaterjal või katuseplekk. Vihmaveetorud valida kandilise kujuga ja seinaga ühte värvi.
- Seejärel saab asuda fassaadi renoveerimise juurde. Vajadusel parandada sobiva puitmaterjaliga kahjustatud seinaosad ja karniisid. Välisseina renoveerimise ettepanek on toodud lk 10.
- Soojustada pööningu ja keldri vahelagi nõuetele vastavalt
- Ehitada välja kaasaegne kütte- ja ventilatsioonisüsteem. Kütteks võib kaaluda näiteks radiaatoritega õhk-vesi soojuspumpa. Tehnoruumi saab paigutada keldrisse.
- 1937 aastast pärit akendel võib vahetada sisemise klaasi pakettklaasi vastu. Raami profiili mitte muuta, uus klaas kinnitada nurkliiste kasutades.

KASUTATUUD KIRJANDUS JA ALLIKMATERJALID

- Tallinna Linnavalitsuse Tallinna linnaplaneerimise ja ehituse arhiiv. Lõuna tn 31 ehitusprojektide kaust.
- Voolmann, Hans Hans Voolmann koos abikaasa Helmi ja tütre Vaidaga Rakvere linnuse varemetes Eesti Rahva Muuseum Fotokogu ERM Fk 2957:82 <http://muis.ee/museaalview/1961743>
- J. Hint Topelplanksein Postimees nr 207, 5 august 1939. DIGAR Eesti Rahvusraamatukogu <http://dea.digar.ee/cgi-bin/dea?a=d&d=postimeesew19390805.2.36#>
- Oliver Orro Unustatud majad: maja kahe ajastu piiril. Nõmme Sõnumid 2 aprill 2012 <http://nommesonumid.blogspot.com.ee/2012/04/unustatud-majad-maja-kahe-ajastu.html?q=Günberg>
- Nõmme ajalugu. Viimati muudetud 16.01.2008 Tallinna Linnavalitsuse koduleht. <http://www.tallinn.ee/est/g4103s2025>
- Nõmme linnaosa üldplaneering (tööversioon / menetluses) Seletuskiri (tööversioon 04.2016) Tallinna Linnaplaneerimise koduleht <http://www.tallinn.ee/est/ehitus/Nomme-linnaosa-uldplaneering>
- Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹. Majandus- ja taristuministri määrus nr 55, 03.06.2015 <https://www.riigiteataja.ee/akt/105062015015>
- Maa-ameti kaardiserver
- Google Street View
- Teised fotod Lõuna tn 31 hoonest pildistanud Uno Vaino, aprill 2016