

EESTI KUNSTIAKADEEMIA  
Kunstikultuuri teaduskond  
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond

Lõputöö koostaja: Kristina Sepp

**TALLINNAS KUNGLA TN 48 KORTERELAMU ERITINGIMUSED  
HOONE FASSAADI REKONSTRUEERIMISEKS JA LAIENDAMISEKS**

Objekti aadress: Kungla tn 48, Põhja-Tallinn, Tallinn  
2017/2018 õppeaasta

Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituskursuse lõputöö

**Tallinn 2018**

# KAUSTA KOOSSEIS

## Seletuskiri

1	SISSEJUHATUS .....	3
2	AJALUGU .....	4
2.1.1	Kalamaja asumi kujunemine .....	4
2.1.2	Kungla tn 48 korterelamu ajalooline kirjeldus .....	6
3	HETKEOLUKORRA KIRJELDUS JA NÕUDED HOONE REKONSTRUEERIMISEKS/RESTAUREERIMISEKS .....	8
3.1	Üldine seisukord .....	8
3.2	Hinnang kavandatavatele töödele .....	10
3.3	Hoone konstruktsioonid ja soovitused tööde teostamiseks .....	10
3.3.1	Vundament ja sokkel .....	10
3.3.2	Välisseinad .....	11
3.3.3	Katus .....	12
3.3.4	Korstnad .....	12
3.3.5	Avatäited .....	13
4	VÄÄRTUSLIKE OSADE JA DETAILIDE LOETELU .....	14

## Lisad

1. Soovituslik ehisdetail akende kohale
2. Soovituslik lipuvarras peafassaadi kolmnurkfrontoonile
3. Soovituslik peaukse varikatus
4. Soovituslikud puitdetailid

# 1 SISSEJUHATUS

Kungla tn 48 kinnistu paikneb Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu ning Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud ning koostamisel oleva Põhja-Tallinna üldplaneeringu kohaselt Kalamaja miljööväärtuslikul hoonestusalal ning tänavaäärne elamu on miljööväärtuslik.

Hoone on hinnatud linnaehituslikult ja arhitektuuriajalooliselt miljööväärtuslikuks. Hoone kuulub säilitamisele ja restaureerivas võtmes korrastamisele lähtuvalt üldplaneeringus kehtestatud tingimustest.

Hoone paikneb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ja vaatesektoris (mälestis reg nr 2589) ning arheoloogiaalal Asulakoht, 13. - 16. saj (mälestis reg nr 2628)<sup>1</sup>.

Käesolevate eritingimusega esitatakse Kungla tn 48 kinnistul asuva korterelamu ehitusajalooline ülevaade, seisukorra kirjeldus, hoone kultuuriväärtuslike osade, tarindite ja detailide loetelu; antakse hinnang kavandatavatele töödele ja määratakse hoone restaureerimist puudutavad tingimused ja nõuded.



1. Asendiplaan. Kungla tn 48 on märgitud punase ringi ja sinise ristiga. Allikas: Maa-amet.

<sup>1</sup> Kultuurimälestiste Riiklik Register

<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=2628> (vaadatud 04.2018)

## 2 AJALUGU

### 2.1.1 Kalamaja asumi kujunemine<sup>2</sup>

Ajalooliselt oli käesolev ala tuntud Kalamaja eeslinnana, mis jäi Tallinna vanalinnast loodesse linna ja mere vahele. Kirjalikes allikates on asumit esimest korda nimetatud 1374. Keskajal elasid selles piirkonnas peamiselt kalurid, mündrikud ja lootsid. Hiljemalt 15. saj-i keskpaigaks oli see kujunenud peamiselt eestlaste, rootslaste ja soomlaste püüasulaks.

Keskajal oli Kalamaja Tallinna suurim eeslinn tänu soodsatele elamispindadele – 1527. aastal 78 iseseisvat majapidamist. Tol ajal oli tüüpiliseks majaks piirkonnas väike, puidust õlg- või rookatusega elamu. Elanikkond oli arvatavasti pärit maalt, mistõttu raad keelustas 1543. aastal Kalamajja elamute rajamise, kartes kiiresti kasvava eeslinna inimeste ülestõusu. Teenistust pakkus lähedal asuv sadam. Keskaegsest Kalamajast ei ole palju säilinud, sest linnaosa on olnud korduvalt massiliste nakkushaiguste ning sõdade tallermaaks.

19. sajandi teisel poolel kujunes Kalamajast töölislinnaosa. Seal asusid suurettevõtted nagu “Volta”, Franz Krulli Masinatehas ning Friedrich Wiegandi tehas. Elamupindadest said populaarseimaks mõnekordsed üürimajad – need majad moodustavad suurema osa praeguseni säilinud hoonestusest. Ühetoalistes korterites elasid paljulapselised perekonnad ning mitmed põlvkonnad üheskoos ja tihti üüriti mõnda magamisaset veel ka üürnikule. Üldjoontes kujunes Kalamaja tänapäevane ilme 1890. aastatest kuni Esimese maailmasõjani.

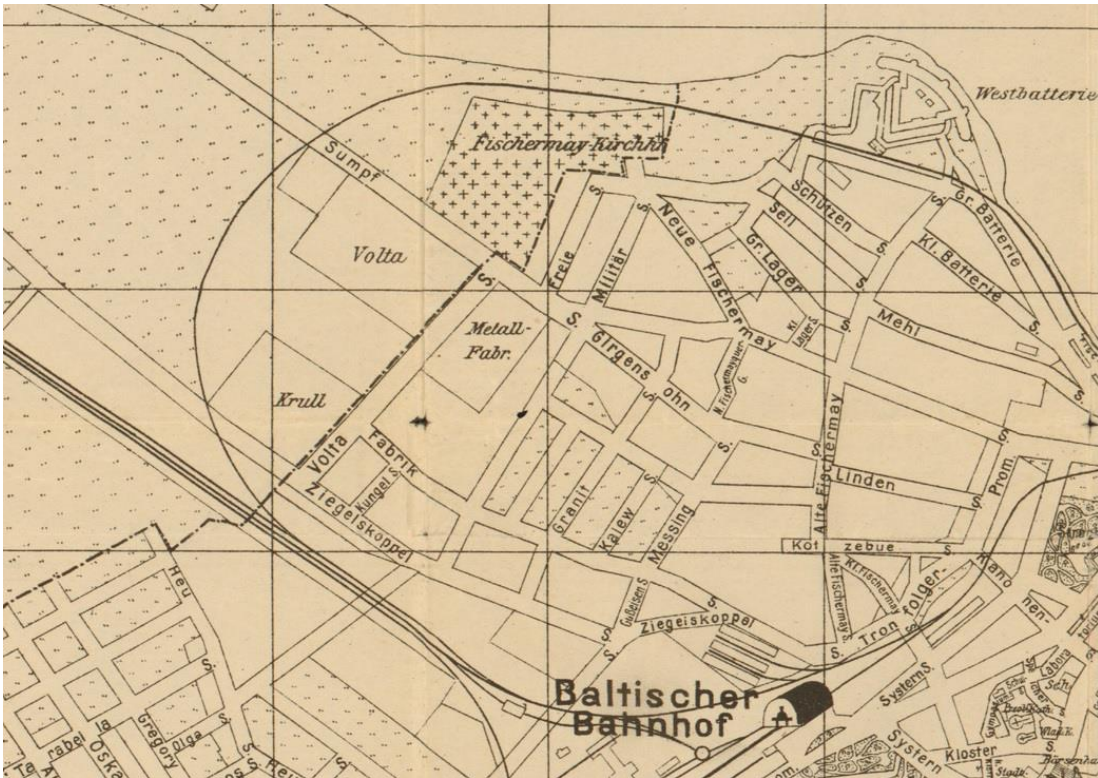
Kalamaja heakorrastusest on aegade algusest lugu peetud, piirkond on olnud roheline ja õitsev.

Vaid Nõukogude perioodil, kui lammutati massiliselt piirdeaedu, muutusid hoovid ja aiad läbikäidavateks ning elanikel kadus soov oma koduaeada korrastada. Piirkonna ilmet kahjustasid ka tolleaegsed kehva kvaliteediga remonttööd.

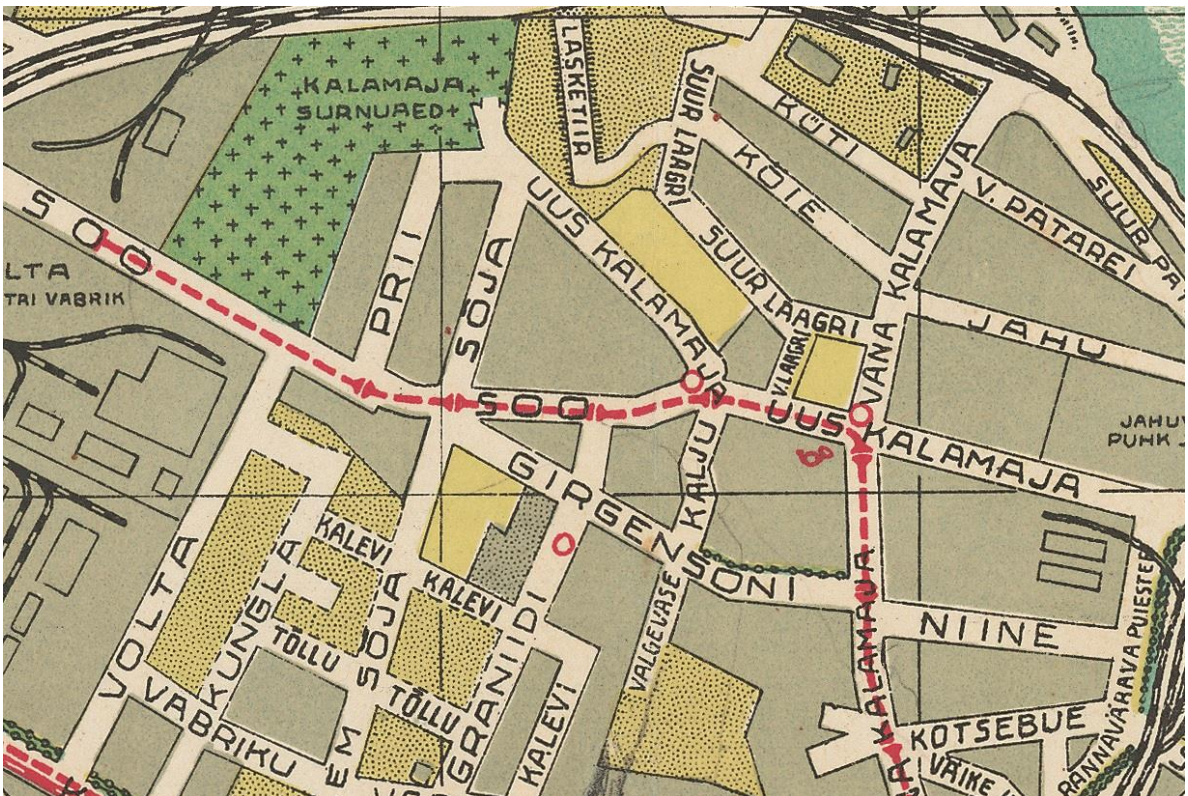
Tänapäeval on Kalamajast saanud populaarne puitarhitektuuriga miljööala, kus elavneb järkjärgult seltsielu ning ka heakorrastus.

---

<sup>2</sup> Nerman, Robert. Kalamaja ajalugu, Tallinn 1996. Kokkuvõtte raamatust.



2. Väljavõte 1911. aasta kaardist. <http://www.digar.ee/viewer/et/nlib-digar:112740/15567>



3. 1930. aasta Tallinna linna ja ümbruse kaart. <http://www.digar.ee/viewer/et/nlib-digar:44042/15640>

## 2.1.2 Kungla tn 48 korterelamu ajalooline kirjeldus

Kungla tn 48 hoone on 1908 aastal püstitatud Lenderi tüüpi maja, omaniku M.Brand taotlusel<sup>3</sup>.

Lenderi-tüüpi maja on 19. sajandi lõpus ja 20. sajandi alguses Kalamaja piirkonnas laialdaselt ehitatud puidust odav kahekorruseline üürimaja, sümmeetrilise fassaadiga, lihtsa arhitektuuriga ja väikeste korteritega.

Hoone on kahekorruseline puittrepikojaga, kaheksa korteriga korterelamu.

Hoonel on üks trepikoda kahe sissepääsuga hoovi ja tänava poolt.

Hoone seinad on puitrõhtpalk seinad kaetud laudvoodriga.

Korterelamu on sümmeetrilise esifassaadiga keskse katusefrontooniga. Kolmnurkfrontooni talaotste alt algavad laiad vertikaalsed liseenid.

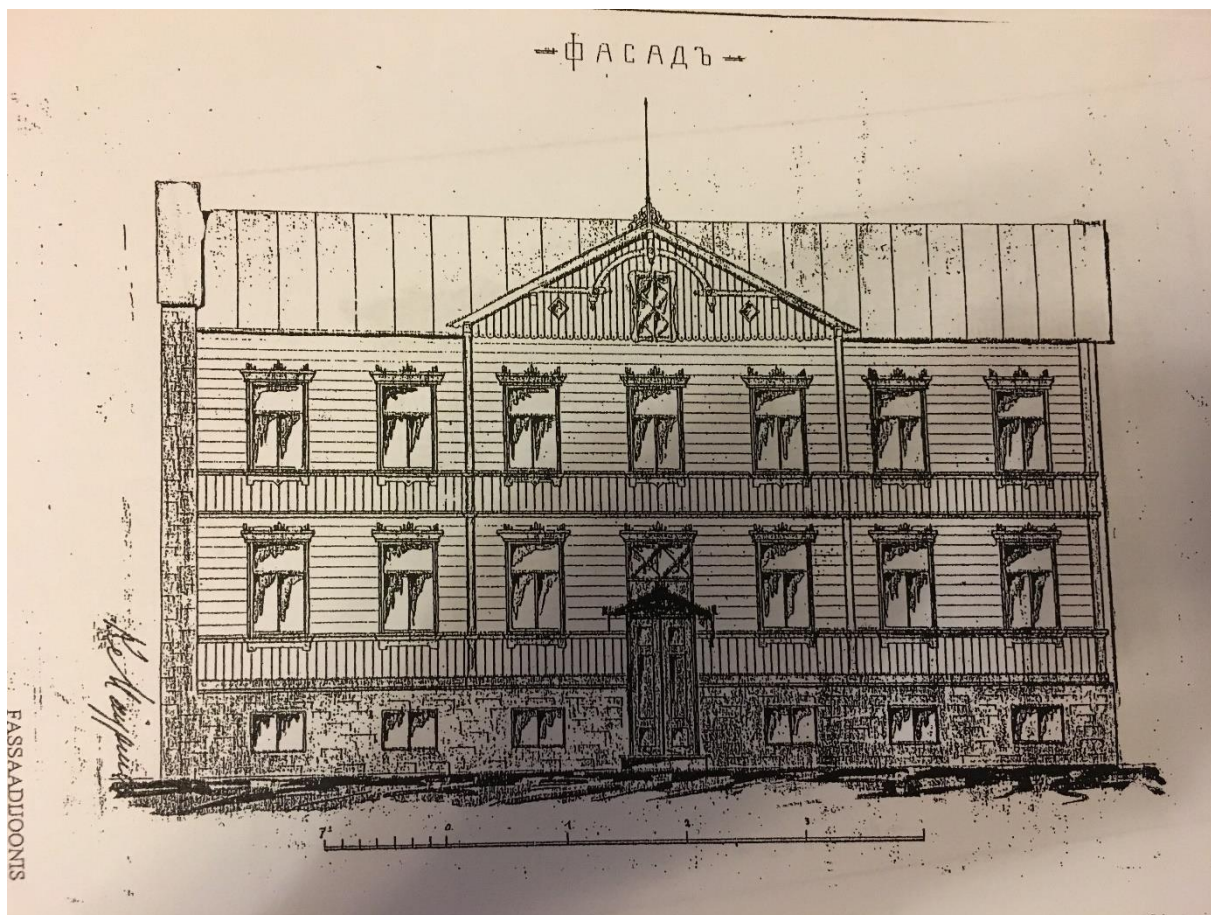
Elamu on projekteeritud ja väljaehitatud rikkaliku puitdekooriga. Akende kohal on paiknenud massiivsed ehisedetailid.

Esi- ja edelapoolsel (tänavapoolt vaadeldavad) fassaadil on olnud sokli ja korruste vahel peenemast voodrilauast karniisiga vahevööd.

Katusekatteks on olnud valtsplekk. Hoonel lahtine räästalahendus saeristlõikega sarika- ja talatoetusega.

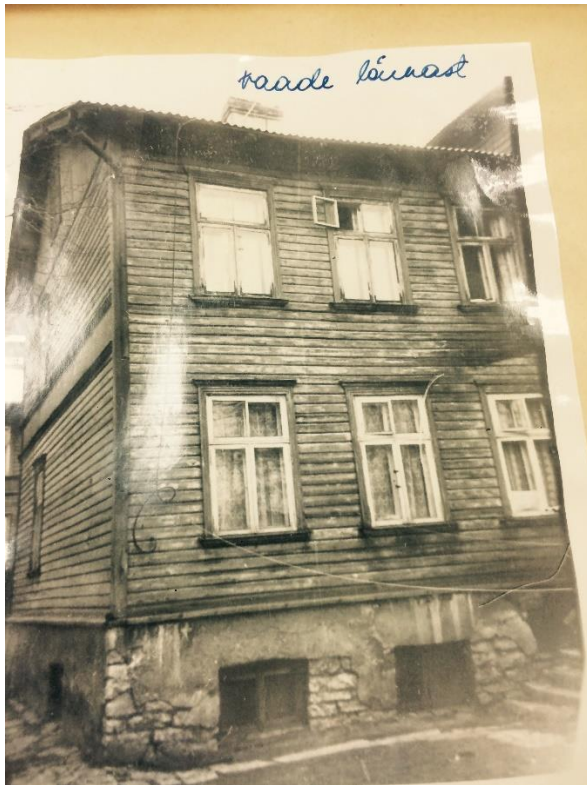
Päekivist sokkel oli krohvitud lubikrohviga.

Kirdepoolne seiniosa moodustab päekivist tule müüri.

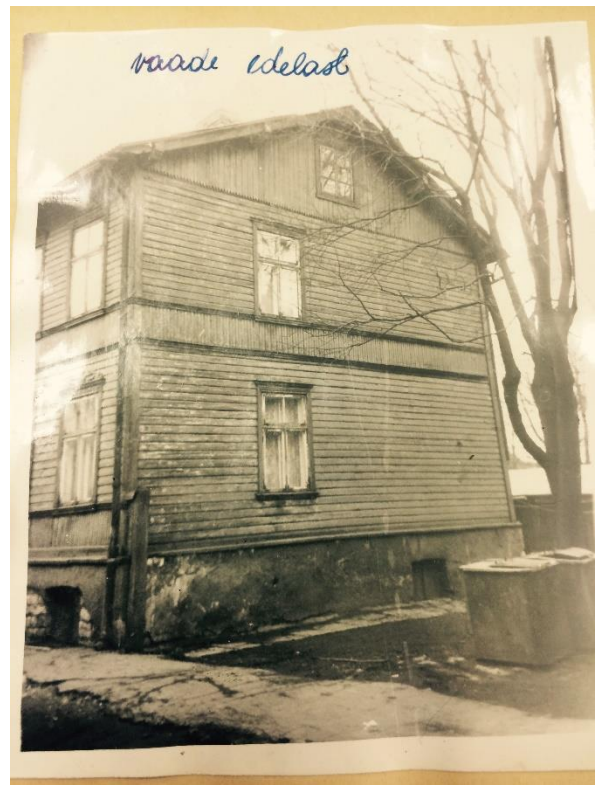


4. TLPA arhiiv, politseitoimik nr. 3075

<sup>3</sup> TLPA arhiiv, politseitoimik nr. 3075



5. Riigiarhiivi säilik ERA.T-2.4-1.2388



6. Riigiarhiivi säilik ERA.T-2.4-1.2388

### 3 HETKEOLUKORRA KIRJELDUS JA NÕUDED HOONE REKONSTRUEERIMISEKS/RESTAUREERIMISEKS

#### 3.1 Üldine seisukord

Hoone on rõhtpalkseintega, kaetud laudvoodriga.

Kandvad seinad on rõhtpalkidest 15cm, vaheseinad on rõhtprussidest 7,5cm. Ühenduseks on tappühendused. Välisseinad on kaetud laudvoodriga. Hoonete vaheseinad ei ole kandvad seinad, vaid nad tagavad hoone üldjäikuse ja vähendavad olemasolevate vahelagede läbivajumist. Hoonete põikjäikuse tagavad trepikoja seinad, otsa ja vaheseinad.

Esimese korruse olemas olev põrand on ehitatud puidust puittaladel sammuga ~90cm. Esimese ja teise korruse vahelaed on puittaladel sammuga ~90cm. Laetalade vahel on raske 30mm paksune savikiht ja selle peal saepuru – liivasegu ~15cm. Lagedel on krohvimattidel paks krohvikihit.

Hoonel katusekatteks on eterniit. Olemasolev katuse kandekonstruktsioon on puidust sarikatest, mis omakorda toetuvad postide abil katuslae taladele ja müürlatile.

Hooneid iseloomustab see, et kõik konstruktsioonid on töötavad, kaasaarvatud ka mitteandvad vaheseinad, mis kannavad jäikuselementide funktsioone.

Nõukogude ajal on hoonel läbiviidud mitmeid remondi- ja parandustöid, mis on hoone algset arhitektuuri ilmet moonutanud. Remonditöödega on halvendatud olukorda kuna kasutatud on ebasobivaid materjale nagu tsementkrohv, monteerimisvaht, mis on tekitanud soklis niiskusprobleeme. Hoonele on paigaldatud ebasobiv eterniitkate ning ripprennide ja kandiliste torudega sadeveesüsteem. Paigaldatud on ka miljööalale ebasobivaid plastikaknaid. Fassaadidelt on kadunud puitdekoor. Kadunud sissepääsuukse varikatus.

Hoovipoolsest osast on fassaadile kinnitatud mittesobilikud tehnoseadmed.





7. Peafassaad. Olemasolev olukord.



8. Vaade hoovi poolt. Olemasolev olukord.



9. Otsa vaated. Olemasolev olukord.

### 3.2 Hinnang kavandatavatele töödele

Käesolevad eritingimused väljastatakse olemasoleva korterelamu rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks.

Kavandatava arhitektuurse projektiga muudetakse käsitletava tänavapoolse korterelamu lahendust selliselt, et võetakse kasutusele hoone katusekorrus seda tõstes ja ehitades välja eraldiseisev korter.

Ehitusregistri järgi paikneb hoones 8 korterit, projektiga nähakse ette osade korterite ühendamist. Kortерid planeeritakse ümber selliselt, et oleks tagatud kaasaegsed elutingimused. Välisilmet muudetakse tõstes mõnevõrra katuseharja põhimahu ja hoovipoolse trepikoja mahu osas. Hoovifassaadi katusele lisatakse ühekaldeline vintskapp. Lisavalguse saamiseks katusekorruse eluruumidesse nähakse ette ka tasapinnalised katuseaknad. Vahetatakse välja kogu katuse katusekate, voodrilaud ja aknad.

#### Hinnang

Planeeritavad tööd on miljöõala säilimise seisukohas vastuvõetavad, kuid tuleb järgida järgmisi eritingimusi:

- voodrilaudis taastatakse algupärase koopia kasutades laudise koopiaprofiile ning maksimaalselt algupäraseid detaile või nende täpseid koopiaid. Aluseks võib võtta Lisa 4 toodud sobilikud puitdetailide näidised.
- Soojustamisel järgida sokli, räästa jt arhitektuursete detailide eenduvust ning proportsioone.
- Taastada sokli ja tule müüri eenduvus soojustatud ja viimistletud välisseinast
- Avatäited liigutatakse seoses lisasoojutamisega kaasa selliselt, et säiliks akna välispinna suhe laudisega tagades tenderpostide säilimise palkseina jäikuse tagamiseks. Kasutatakse autentseid puitaknaid ning uksi olemasolevaid restaureerides või amortiseerunud avatäiteid täpselt kopeerides.
- Esifassaadil akende kohale paigaldada ehisdetail analoogne ajaloolisele lahendusele. Aluseks võib võtta Lisa 1 toodud ehisdetail.
- Taastatakse lahtine räästalahendus saeristlõikega sarika- ja talatoetusega, katusekattena kasutatakse valtsplekki (või Klassik profiili) koos katusepealsete katuserennidega, korstnapitsid taastatud ja krohvitud ning kaetud katteplekiga.
- Taastatakse sissepääsu varikatuse. Aluseks võib võtta Lisa 3 toodud varikatuse näidis.

### 3.3 Hoone konstruktsioonid ja soovitused tööde teostamiseks

#### 3.3.1 Vundament ja sokkel

##### Kirjeldus

Rekonstrueeritava hoone olemasoleva paekivist vundament on massiivne, paksusega ca 60-70 cm, mis on algselt olnud viimistletud lubikrohvi või vähese tsemendisaldusega lubikrohvi. Alusmüüride olukord on hea, pinnase ebastabiilsusest tulenevaid olulisi vajumisi pole esinenud.

##### Seisukord

Soklikorral on suured niiskuskahjustused ning seda on sobimatu koostisega seguga (ilmselt tsemementkrohvi) parandatud. Piisava hüdroisolatsiooni puudumise tõttu tungib niiskus majja sisse ja keldris esineb liigniiskust.

##### Eritingimused

1. Puhastada sokkel mustusest ja võimalikest orgaanilistest niiskusetekitajatest;

2. Kontrollida dreanaazüsteemi, vajadusel teostada pinnase vertikaalplaneerimine, et takistada sadeveel sokli ja vundamendini jõudmast;
3. Rajada hoone ümber betoonpandused;
4. Eemaldada sobimatu koostisega krohviparandused ja lahtised krohvitükid;
5. Teha vajalikud krohviparandused tsementlubikrohviga (soovitav koostis on lubi:tsement:liiv 1:0,2:3), täpne koostis määratakse rekonstrueerimisprojektiga või konsulteerides restaureerimistööde spetsialistiga;
6. Sokli krohvipindade värvimisel võib kasutada silikaatvärvi.

### 3.3.2 Välisseinad

#### Kirjeldus

Hoone kandev osa on ehitusjärgne rõhtpalk-konstruksioon. Välisviimistlusena on kasutatud lihtsa profiiliga rõhtlaudist. Hoone olemasolev laudis ei ole ehitusjärgne. Eelmiste rekonstrueerimise käigus on hoonel eemaldatud horisontaalsed vahevööd ja vahetatud voodrilauda kogu hoone ulatuses. Säilinud on ainult viilualune ehitusjärgne voodrilaud. Viiluväljade laudis on kitsa profiiliga püstlaudis, mille alumine äär on saelõikeline. Akende kohal ja all on olnud profileeritud karniisid ning akende ümber laiad profileeritud piirdelauad, mis ei ole kõikidel akendel säilinud.

Hoonel on tavalised profileerimata nurgalauad.

Fassaadidele on paigaldatud erinevaid tehnikaseadmeid – kaamerad, valgustid, kaablid jms, mis risustavad hoone välisilmet.

#### Seisukord

Välisseinte konstruktsiooni seisukorda on keeruline hinnata, tõsised märgatavad vajumised puuduvad. Välislaudise seisukord on rahuldav ja suuremas mahus taastatav. Sokli kohal veelaud on mitmes kohas katki või üldse puudu, mis võimaldab sadevee ligipääsu viimistluskihi taha.

#### Eritingimused

1. Säilitada hoone välisseinad. Pehkinud konstruktsiooni osi võib välja vahetada eksperdi hinnangu alusel. Hoone kandva konstruktsiooni alumiste palkide väljavahetamise korral jälgida, et vundamendi ja palkide vahele jääks niiskustõke;
2. Restaureerida või vahetada välja hoone kõikide külgede laudis tingimisel, et kõik omavoliliselt paigaldatud sobimatute profiilidega ja sobimatust materjalist avatäited vahetatakse korraga fassaaditööde käigus originaali alusel valmistatud puitakende koopiaste vastu. Uut laudist tuleb tellida näidise järgi ja kasutada tuleb siledaks hõõveldatud profileeritud puitlaudist. Uute laudade paksus peaks olema vähemalt 25mm, kuna laua paksusest sõltub selle ilmastikukindlus. Sobilik on minimaalse paksusega tuuletõke, mille paigaldamisel ei tekitata väliseid aknapõski. Vajadusel tuleb aknad tõsta puitarhitektuurile omaselt fassaadiga samale tasapinnale;
3. Restaureeritavad ja väljavahetatavad voodri-, nurga- ja piirdelauad kruntida ning katta linaõlivärviga. Olemasolevatelt puidupindadelt eemaldada lahtine värv mehhaaniliselt kaabitasaga, terasharjaga ja veepesuga. Abrasiivsete pritsmetoodikate abil on värvi eemaldamine keelatud, kuna need kahjustavad puidu pinda;
4. Taastada akende kohal olnud ehisdetailid (vaata lisades ehisdetaili joonist);

5. Hoonele paigaldada uus veelaud. Veelaud peab olema kvaliteetsest tihedast puidust, kaldega konstruktsioonist eemale, veelaua üleulatus soklist vähemalt 4cm. Veelaud värvida kolm korda.
6. Eemaldada hoone ilmet kahjustavad tehnilised seadmed nagu kaamerad, valgustus, kaablid, gaasitorud jms. Miljööala fassaadidele ei ole tehniliste seadmete paigaldamine ilma kooskõlastamiseta lubatud. Seadmete paigaldamise vajadusel tuleb valgustus- ja turvasüsteemid lahendada arhitektuurse projektiga ja kooskõlastada TLPA-ga.

### **3.3.3 Katus**

#### Kirjeldus

Hoone olemasolev katusehari on tavapärasest 2,5m oluliselt madalam. Olemasoleva harja kõrgus pööningul on 2,3m.

Katusekate materjaliks on eterniit, mis on antud hoone tüübile ebasobilik.

Vastavad andmed puuduvad, kuid nähtub, et katusesarikaid on hilisemal perioodil vahetatud, sellest tuleneb ka saelõikeliste sarikaotsade kadumine, mis on nähtavad arhiivi fotodel (illustatsioon nr.6).

Esifassaadil kolmnurkfrontoonil puudub lipuvarras, mille tõttu olemasolev ehiskonstruktsioon mõjub poolikuna.

Hoonele on paigaldatud ebasobiv ripprennide ja kandiliste torudega sadeveesüsteem.

#### Seisukord

Hoone katusekonstruktsioonide seisukord tundub välisel vaatlusel rahuldav, märgatavaid niiskusja hallitusprobleeme ei ole. Uus katusekate- ja sadeveesüsteem on heas seisukorras.

#### Eritingimused

1. Säilitada hoone räästakõrgus
2. Katuse räästas ehitada välja lahtisena, saelõikeliste sarikaotstega. Räästa eenduvus analoogne olemasolevale. Sarika samm 900mm.
3. Hoovipoolsete vintskappide räästas lahendada põhimahuga sarnaselt, lahtine räästas saelõikeliste sarikaotstega, väiksema eenduvusega kui põhimahul. Vintskapi sarika samm 600mm.
4. Vihmavee juhtimiseks torudesse murtakse valtsplekki juhtrennid nende ette lumetõkkepiirded. Tänavapool torude alumised osad tugevdatud metallist. Torude läbimõõt 140mm. Vihmaveesüsteemid kavandada katusepealsete püstrennidega. Vihmaveetorud kavandada 1.5m ulatuses tugevdatud metallist, kinnitatuna nii sokli külge kui tänava tasapinda.

### **3.3.4 Korstnad**

#### Kirjeldus

Korterelamul on kaks korsten. Korstnad on ehitusaegsed, laotud telliskividest ja krohvitud lubikrohviga. Korstendel on säilinud korstnapits.

#### Seisukord

Korstnad on rahuvas seisukorras ja vajavad krohviparandusi.

#### Eritingimused

1. Säilitada korstnad oma olemasolevatel kohtadel;
2. Korstnapitside ja kortsnajalgade parema säilivuse tagamiseks on soovitatav katta need lubikrohviga.

### 3.3.5 Avatäited

#### Kirjeldus

Hoonel on suurem osa aknaid vahetatud uute pakettakende vastu (illustratsioon nr 7-9). Enamik on plastikust. Paigaldamisel on kasutatud montaaživahtu. Trepikojale on paigaldatud uued plastikaknad. Keldrikorruse aknad on osaliselt kinni müüritud või vahetatud samuti ebasobilike plastakende vastu.

Ehitusaegseid aknaid on säilinud hoone viilualustes seintes pööningukorruse osas ja esifassaadil kolmnurkfrontoonil. Hoonel ehitusjärgsed aknad peavad olema originaali järgi 1920. aastatele tüüpilised neljase raamijaotusega topeltraamidega aknad (illustratsioon 5-6). Hoonel on säilinud originaalne sissepoole avanev kahe poolega tahveluks koos valgimikuaknaga.



10. Esifassaadi peauks.

#### Seisukord

Hoonele paigaldatud uued plastikaknad on heas seisukorras. Säilinud vanad aknad on välisel vaatlusel rahuldavas seisukorras.

#### Eritingimused

1. Uute avauste tegemine kandevkonstruktsioonidesse ilma vastava projekti ja TLPA miljöala osakonna kooskõlastuseta ei ole lubatud;
2. Säilitada ja restaureerida korterites säilinud originaalaknad pööningu osas. Proteesida kahjustunud puidupinnad ja vajadusel asendada pehkinud puitosad originaalide eeskujul valmistatud uute vastu, mis järgiks originaaldetailide mõõtusi, kuju ja profiili.
3. Akende vahetamise korral ei ole lubatud kasutada mälestisele ebasobilikke materjale nagu plastikraamid, montaaživaht jms kaasaegsed materjalid;

4. Olemasolevad plastikaknad vahetada vanale majale sobilikumast materjalist aknaraamide vastu. Lubatud on puitaknad, mille siseraamidesse paigaldatud klaaspaketid. Aknad valmistada ehitusaegsete eeskujul, järgides mõõte, profiile ja raamijaotust. Akende tööjoonised kooskõlastada arhitektuurse projekti koosseisus TLPA;
5. Soklikorruse mittekasutatavad ja kinniehitatud aknad võib kinni müürida jättes soklipinnale krohvitud aknaorva ehk petikakna;
6. Säilitada esifassaadi kolmnurkfrontoonil paiknevad rombikujulised aknad
7. Hoone peauks restaureerida.
8. Soojustamisel tuleb taastada hoonetüübile iseloomulik välimise uksepale sügavus.

#### **4 VÄÄRTUSLIKE OSADE JA DETAILIDE LOETELU**

##### **Katus**

- Korstnad
- Saelõikelised sarikaotsad hoone peafassaadi kolmnurkfrontoonil
- Saelõikelised sarikate konsoolid
- Kolmnurkfrontooni konsoolidest ehiskonstruktsioon

##### **Välisseinad**

- Rõhtpalkkonstruktsioon
- Viilualune voodrilaud
- Keldrikorruse paekivimüürid

##### **Avatäited**

- Peasissepääsuuks
- Uksevalgimiku aken
- Kolmnurkfrontooni rombikujulised aknad

## **Kasutatud allikad**

### **Internet**

Kultuurimälestiste Riiklik Register, 2018.

Maaamet, 2018. Geoportaal. <http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis> (vaadatud 4.2.2018).

### **Arhiivid**

Riigiarhiiv säilik ERA.T-2.4-1.2388

Tallinna Linnaplaneerimise ameti arhiiv

TLPA arhiiv, politseitoimik nr. 3075

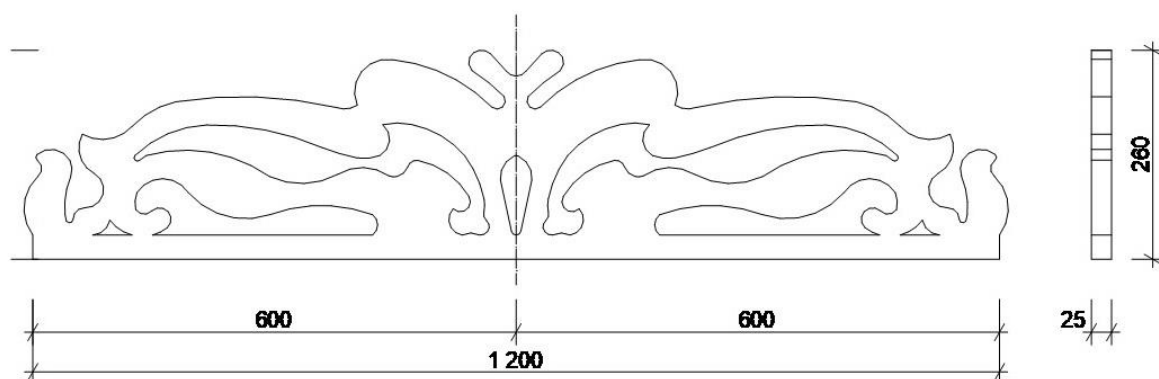
### **Kirjandus**

Kivi, Aleksander. Tallinna tänavad, 1894 –1985. Tallinn: Valgus, 1972.

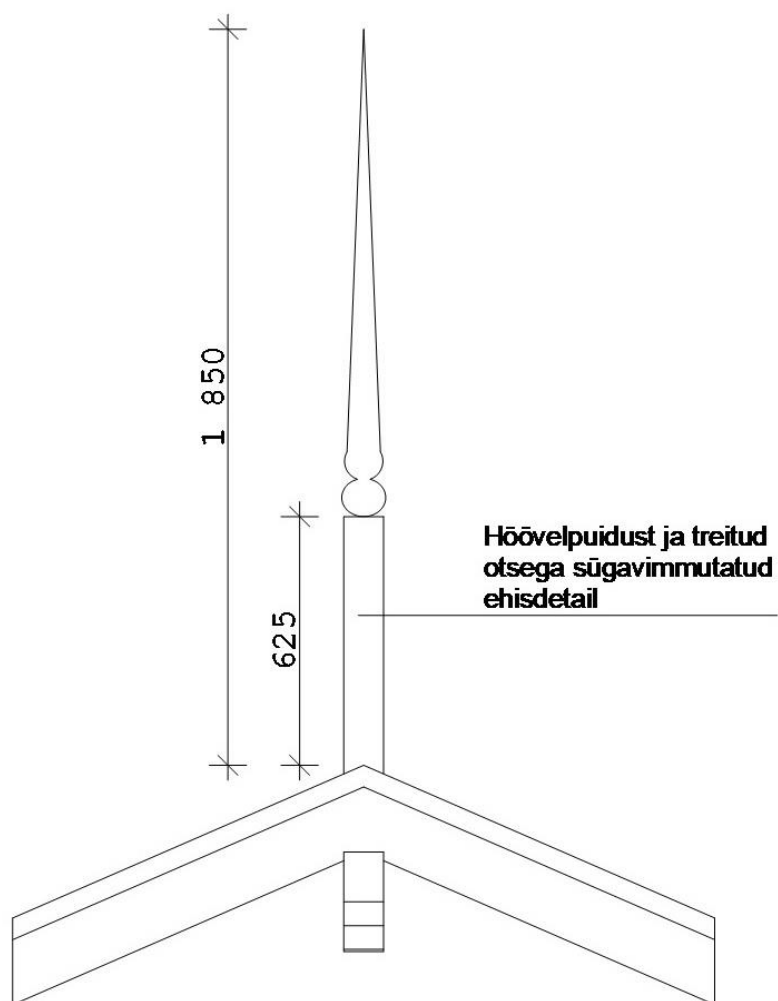
Nerman, Robert. Kalamaja ajalugu. Tallinn 1996.

## LISAD

Lisa 1. Soovituslik ehisdetail akende kohale.

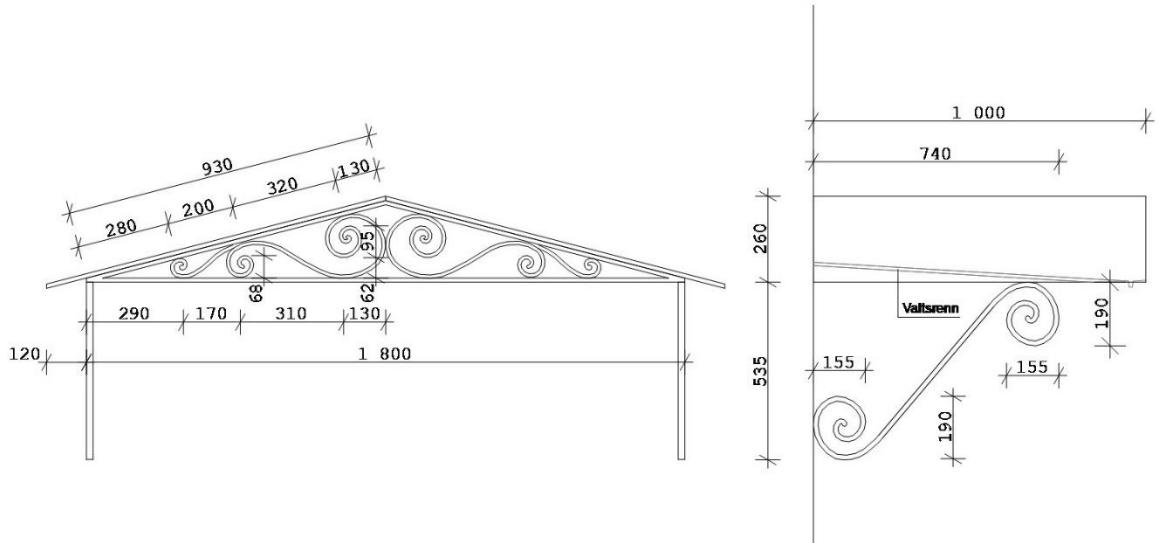


Lisa 2. Soovituslik lipuvarras esifassaadi kolmnurkfrontoonile.





Lisa 3. Soovituslik peaukse varikatus.



Lisa 4. Soovituslikud puitdetailid.

