

Eesti Kunstiakadeemia  
Kunstikultuuri teaduskond  
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond

Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolitus  
Kursuse lõputöö

Tallinna maja tüüpi korterelamu Kopli tn 18  
Ajalugu, hetkeolukord ja tulevikuperspektiivid

Maris Kerge



2019/2020 õppeaasta

**Sisukord**

1. Sissejuhatus	2
2. Hoone ajalugu ja kaasaeg	4
3. Vaatlus- ja kogemuspõhine ülevaade hoone tehnilisest olukorrast seisuga aprill 2020	6
4. Vaatlus- ja kogemuspõhine ülevaade ühe referentskorterite tehnilisest olukorrast seisuga aprill 2020	43
5. Kokkuvõte ja ettepanek uueks arhitektuurseks sekkumiseks	50
6. Läbi töötatud, kasutamata allikad	54
7. Kasutatud allikad	54



## 1. Sissejuhatus

Siinne töö käsitleb Tallinnas, aadressil Kopli 18 asuvat äri- ja eluhoonet. Eesmärk on anda selle 1930. aastal valminud maja ligi kümnendi eest toimunud renoveerimisele ning laiemalt hoone loole hinnang ning teha üldistusi, mis võiksid teiste tulevaste taastamiste juures abiks olla. Lisaks otseselt arhitektuuri puutuvale - kujunduslikele ja tehnilistele valikutele - on vaatluse all ka pealtnäha kõrvalised aspektid nagu majja paigutatud funktsioonide koostoime ja elanikkonna vahetumine.











## 2. Hoone ajalugu ja kaasaeg

Kõnealuse maja asukoha atmosfääri on viimase pooleteistsaja aasta jooksul kujundanud raudtee ja sellega seonduvate hoonete ja tehase lähedus<sup>1</sup>. 90ndatest alates sai linnalõigu jõuliseks dominandiks endistesse Vernerri laohoonetesse<sup>2</sup> ja nende ümbrusse sisse seatud Balti jaama turg. 2000ndadest alates on needsamad hooned järgemööda uue sisu saanud ning piirkonnale ennenägematul kiirusel ja kombel positiivse, lausa ihaldatu imidži tekitanud.



III 1. Tallinna Raudteejaama hoone, selle taga Vernereri laohooned. 1870ndad - 1880ndad. EAA.1720.1.41.15

1930. aastal valminud maja arhitektiks on Karl Arman (projekti seletuskirjas seisab Karl Treumanni, hilisema Karl Tarvase nimi)<sup>3</sup>. Ettevõtja Richard Baumehe<sup>4</sup> tellimisel püstitatud hoone äridekorrusel paiknesid kingakauplus, juurvilja- ja maiusepoed ning söökla. Hiljem kuuldavasti õllebaar. Kohe äride peale, maja ainsasse ärkli ja vannitoaga korterisse asus omanikupere. Ülejäänud elamised üüriti välja, valdavalt olid esimese ringi asukateks sugulased.

Riigikorra ümbervormumine ja teised ajas toimunud muutused tõid hoonesse kirju popurrii elanikke turukauplejatest alates, tunnustatud lauljate-näitlejate (nt Bruno O'ya, Heidy Tamme) ning sportlastega lõpetades. Teadaolevalt on hoones on juhtunud traagilisi sündmusi (turukaupleja tapmine korteris 7) ning üles on võetud mängufilmikaadreid (Jaroslavli stseen Peeter Simmi Georgis, samuti korteris 7).

Et majade haldamine ning neis elavate sundüürnikega tegelemine hakkas üle jõu käima, otsustas Richard Baumehe toona juba eakas tütar Maire Semper talle tagastatud kinnistu, sh Kopli 18 hoone 2000ndate alguses ära müüa<sup>5</sup>. Pikkade läbirääkimiste tulemina osutus ostjaks Asunik. Osaühingu eestvedajate Jaanus Halliku ja Märten Krossi renoveerimisbaasiks oli äsjane õnnestunud kogemus KOKO kavandatud Vabriku 33 maja taastamiselt-ülesehitamiselt (Hoone pälvis Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti tunnustuse Parim uusehitis miljööväärtslikus piirkonnas 2004). Kopli 18 kavandamisele kaasati arhitektina Jüri Renter, sisearhitektina Karmen Vettik.





1



*III. 2. Kopli 18 hoone renoveerimiseelsed fotod. 2000ndate algus. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv.*



- Ehitisregistri kood 101014985, katastriüksuse tunnus **78408:801:2040**
- Esmane kasutuselevõtt aastal 1930, renoveerimisjärgne kasutuselevõtt 03.04.2008
- Ehitise koha-aadress Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Kopli tn 18

b. Kasutamise otstarve:

- Muu kolme või enama korteriga elamu (11222)
- Kohvik, baar või söökla (12132)
- Kaubandushoone (12311)

c. Hoone ümber toimunud ehitustööd vahemikus 2008 - 2020

Aastatel 2014 - 2015 ehitati aadressil Kopli 3 asuvat (ehitisregistri kood 101017127, katastriüksuse tunnus **78408:801:3860**) endist Tallinna Raudteelaste Klubi maja ümber Vivareci büroohooneks, vahemikus 2014 - 2017 oli aadressil Kopli 1 (ehitisregistri kood 101017133, katastriüksuse tunnus **78408:801:1590**) töös Balti jaama turu kompleks. Kumbki protsess Kopli 18 hoones tunnetatav ei olnud. Küll aga tekitas aastal 2018 märgatavat vibratsiooni elu- ja ärihoone rajamine maja kõrvale, aadressile Kopli 16 (ehitisregistri kood 120800168, katastriüksuse tunnus **78401:101:3523**).

d. Ehitise osad ja neis toimunud muudatused või ümberehitused vahemikus 2008 - 2020

Lähiaadress	Ruumi pind	Muudatus või ümberehitustöö
<i>Eluruumid</i>		
18 - 4	78,8	Korter liideti kohviku (18-1) ja pitsabaariga (18-3) 2020 kevadel üheks tervikpinnaks.
18 - 5	55,7	Info puudub.
18 - 6	34,2	Korteriomanik Mailis on lasknud pragusid parandada, tellis radiaatorite häälestamise.
18 - 7	45,1	Korteriomanik Anne asendas hoone renoveerimise aegsed heledad kuuselaudisest põrandad tammeparketiga.
18 - 8	41,0	Info puudub.
18 - 9	69	Info puudub.
18 - 10	41,5	Korteriomanik Kristi on lasknud pragusid parandada ja põrandaid lihvida, tellis radiaatorite häälestamise.
18 - 11	38,5	Korteriomanik Maris on aknaid värvinud.
18 - 12	72,5	Info puudub.



<i>Mitteeluruumid</i>		
18 - 1; kohvik	120,7	
18 - 3; toiduainete kauplus	73,6	Võeti kasutusele pitsabaarina, vastavalt rajati soklikorrusele köök
Trepikoda ja abipinnad		<p>Aastal 2016 ruum remonditi - parandati seinte ja lagede viimistlusekahjustused, renoveerimise järgne hele värvkate asendati tumedamaga. Värviti üle soklikorruse koridori betoonpõrand.</p> <p>Uuendatud välisukst viimistlust, mis oli sodimise ja selle eemaldamise läbi kahjustada saanud.</p> <p>Korteriustele paigaldati täiendavad lukud, osadel juhtudel elanike soovil ka ukseilmad.</p> <p>Regulaarselt on hooldatud maja gaasikatelt.</p>
<i>Eksterjöör</i>		<p>Uuendatud on hoovipoolse sokliosa krohviviimistlust ja värvi.</p> <p>Täna poolsele fassaadile, kohvikuakende vahele on paigaldatud täiendavad valgustid, tänava kohale ajutise iseloomuga "valgustiketid".</p> <p>Hooviukse kohale on rajatud varikatus (arhitekt Andro Mänd).</p>

- e. Ülevaade hoone tehnilisest olukorrast seisuga aprill 2020 (hooneosade loetelu baseerub Ehitisregistri süsteemil)

Foto	Seisundi kirjeldus, probleemi lahendamiseks vajalikud tegevused
<b>Vundament ja sokkel</b>	

*Liik - madalvundament*

Kopli tn poolne külg



Hoone Kopli tänava poolses sokliosas säilitati renoveerimisel algne, klombitud pae ja dekoratiivsete nõorvuukidega lahendus. Elementide seisund on hea, parandustöid ei ole teha vaja.

Kõige vasakpoolsem soklikorruse akendele tänavapinnast eraldamiseks valatud "taskutest" on saanud kas mehaanilise kahjustuse või sademete mõjul murenenud. See tuleks uuesti valada.

Mõlema kohvikuuste ees paiknevad paekestvise astmeplaadid on pragunema-pudenema hakanud. Nende seisundit tuleks jälgida ja vajadusel asendada uute paeplaatidega nõnda, et kivipindadele tekiks väike, vee mahanõrgumist soodustav kalle. Käesoleva, laia majaanõrgumise tingimustes võiks kaaluda renoveerimistööde aegse kitsa kõnnitee tõttu 1-astmeliste ja ruumisäästlike lahenduste asendamist 2-astmeliste treppidega, et muuta kohvikusse sisenemine mugavamaks.

Trepikoja ukse ees paiknevatest paeplaatidest tänavapoolsem ei ole korrektselt fikseeritud ning seetõttu on tahvel ka mõranenud. Detailid tuleks täiendavate defektide vältimiseks mördiga paika panna, stabiliseerida.



Hoovikülg

Hoone hoovipoolne sokliosa on krohvitud. Viimistlus on kahe aknapõse kohal pudenema hakanud ning sein ja selle ette valatud horisontaalpinna vahel jookseb pragu. Krohvi tuleks vajalikes kohtades uuendada, kasutades selleks olemasolevaga sama retsepti järgi valmistatud mörti.

Aknaaluste ja sokliseina ette valatud horisontaalpinna vahelised vuugid on renoveerimise käigus vormistamata jäänud. Need tuleks sademete eest kaitsta tsiingitud või





helehalli tooni aknaplekkidega.

Endise korter nr 4, nüüdse kohviku tamburi trepi ja sokli krohviviimistlus on pudenenud. Trepi astmed võiks katta paeplaatidega ja selliselt, et need ulatuksid trepiservast 20... 30mm võrra üle, tekitades nii vertikaalpinnale kaitse. Seejärel tuleks trepi ja sokli krohviviimistlus uuendada, kasutades selleks olemasolevaga sama retsepti alusel segatud mörti.





Foto

Seisundi kirjeldus, probleemi lahendamiseks vajalikud tegevused

**Kande- ja jäigastavad konstruktsioonid**  
*Materjal - puit*

**Välisseinad**  
*Välisviimistluse materjal - puit, muu*  
*Liik - puit, tellis-väikeplokk*

Kopli tn poolne külg

Ümbritseva aktiivse linnaruumi ja kohvikufunktsiooni koosmõjus on maja Kopli tn poolsel fassaadil, sh ka vihmaveetorudel inimkõrguses palju sodimisi ja nõ kleebisprügi. Ettevaatlikult testides tuleks selgitada tööks sobivad kemikaalid ning sekkumised eemaldada.





Sokli ja laudise vahelised horisontaalliistud on osalt paigaldatud nii väikese kalde all, et pinnalt ei nõrgu vesi maha mingi mõne aja möödudes on jäädavad veekahjustused väga tõenäolised. Lõpetused/ otsad on lõigatud risti liiste ning ümardamata; otseseks tehniliseks probleemiks on see kohviku 2-tiivaliste välisuste (nõ ukseelukide) juures, millel on liistunurkade muljumiskahjustused (vt ka lõigu Välisavatäited pildimaterjal). Ilmastikutingimuste mõjul võivad need ajapikku suuremateks kahjustusteks areneda. Liistude paigaldus tuleks üle kontrollida, sh kaaluda kohvikupääsude juures otsalõigete ümardamist. Kaaluda võiks liistude katmist toonilt identse plekiga.

Trepikoja silikaadist trepikojamaht on eksponeeritud originaallahenduse kohaselt. Pinnad on heas korras ja parandamist ei vaja.









Hoovikülg



Endise korter nr 4, nüüdse kohviku tamburi kohal on ruumipuuduse tõttu paigaldamata jäänud liist kompenseeritud ehitusvahuga. Lahenduse võiks asendada liistuga ühtset tooni plekist kraega.

Põhjakaarde suunatud hoovifassaadil esinevad laiguti vetikad. Pinnad tuleks survepesuga puhastada.





Foto

Seisundi kirjeldus, probleemi lahendamiseks vajalikud tegevused

**Siseseinad**

Soklikorruse kommunikatsioonišahti ümbritsevatele seintele on nii koridori kui panipaiga poolel tekkinud märkimisväärsed niiskusekahjustused. Šaht tuleks avada, kahjustusetekitaja välja selgitada ja eemaldada ning seejärel seinad uuesti viimistleda.



	
Foto	Seisundi kirjeldus, probleemi lahendamiseks vajalikud tegevused
<b>Soklikorruse põrand</b>	Soklikorruse koridoria mõne aasta taguse remondi käigus peale kantud Epovärvkate on tugevalt kahjustatud - lahendus on antud tingimustesse tehniliselt sobimatu. Viimistlus tuleks mehaaniliselt ja vajadusel sobivat kemikaali appi võttes eemaldada ning naasta renoveerimise järgse, stabiilse roostepunase pigmendiga toonitud betoonpõranda juurde.
<b>Vahelaed</b> <i>Vahelagede kandva osa materjal - betoon, puit</i>	





Trepikoja originaalsed arlekiinimustris plaadid on üla-korrustel heas seisus. Sissepääsutasandil on põranda seisund halvem, aga plaatide asendamine ei ole veel vajalik. Samamoodi on paeastmetega trepitõusud üla-korruste osas stabiilsed ning soklis kahjustustega, peamiselt küll määrdunud. Põrandatele tuleks teha süvapesu ja impregneerimine.





Metallvõrest ja puitkäepidemest koosnev trepipiirete seisund on stabiilne. Erandiks kahe vahemademe pöörded, kus puitkäepideme viimistlus on kahjustatud. Tuleks teha olemasolevaga sama tüüpi ja identses toonis värviparandused, et peatada defekti edasiarenemine.



Foto

Seisundi kirjeldus, probleemi lahendamiseks vajalikud tegevused

**Katus**

*Katuste ja katuslagade kandva osa materjal - monoliitne raudbetoon, puit  
Katusekattematerjal - plekk*

Renoveerimisest alates on Kopli 18 hoone katusel olnud märkimisväärne probleem soojapidavusega. Sellest annavad tunnistust ka väikeste miinuskraadide korral kiirelt räästasse tekkivad jääpurikad. Viimase paari aasta jooksul on lisandunud katuse lekkimine. Korterühistul on tellimisel järgmine diagnostika- ja parandustöö:



1. Erinevate konstruktsioonitüüpide (nt korsten + katus, ventilatsiooniväljaviigud + katus) ja erinevate katusemahtude liitekohtade vaatlus, et tuvastada lekkekohad; leitud defektide parandustööd
2. Katusepindade ja valtside vaatlus, et tuvastada augud ja lekkekohad; leitud defektide parandustööd
3. Katusepesu
4. Aknaveeplekkide vaatlus; lahtiste detailide kinnitamine

Kopli tn poolne külg







Hoovipoolne külg



Pääs katusele

Märgid katuse lekkest - veekahjustustest avalduvad ka katusepääsu perimeetril.



Foto

Seisundi kirjeldus, probleemi lahendamiseks vajalikud tegevused

### Välisavatäited

Kopli tn poolne külg



Boheemi nõ algse ruumistiku vitriinaknad on vormistatud korrektselt - veeplekkidega. Laiendatud osa, st endise ökopoe ja pitsabaari avatäitelt on veeplekk puudu. Vastavalt on ka aknaaluse horisontaal-liistu nurgaklots ilmastikumõjudes kaotsi läinud. See tuleks taastada ning akna-alune liist tervikuna veeplekiga katta.

Fikseerimist vajab tänavafassaadi parempoolse erkeriakna ülemine veeplekk.

Tänavapoolse fassaadi akende puitosad on stabiilsed, aga vajavad tähelepanelikku jälgimist, et kaitsva värvkatte uuendamine ei hilineks.









Samamoodi nagu laudisel, on ka Kopli tänavale avanevatel kohvikuustel (nõ ukseluukidel) sodimised. Nagu fassaadi puhul, tuleks ka siin selgitada tööks sobivad kemikaalid ning sekkumised eemaldada.

Nagu ülal mainitud, on sokli ja laudise vahelised horisontaalliistude lõpetused/ otsad on lõigatud risti ning ümardamata. Selle tulemusel on kohvikuustel liistunurkade muljumiskahjustused. Ilmastikumõju pidurdamiseks tuleks need defektid lokaalselt parandada. Kohvikupääsude juures võiks kaaluda liistude otsalõigete ümardamist.







Hoovipoolne külg



Sokliakende seisund on hetkel stabiilne.

Soovitav on viimistluse uuendamine, kasutades selleks olemasolevaga ühtset tüüpi värvi. Nagu ülal mainitud, tuleks aknaalused ja nende servas paiknevad vuugid katta aknaplekkidega.

Ülakorruste akende viimistlus tuleks kas korteriomanike või ühise teenusepakkuja tööna uuendada, kasutades selleks olemasolevaga ühtset tüüpi värvi.











Endise korter nr 4, nüüdse kohviku tamburi uksel on allosas niiskusekahjustused. Pinnad tuleks lahtisest värvist puhastada ja olemasolevaga sama tüüpi ja tooni värviga uuendada.

Foto

Seisundi kirjeldus, probleemi lahendamiseks vajalikud tegevused

**Siseavatäited**



#### Vt ka referentskorterite analüüs

Hoone trepikojast avanevad korterite uksed pärinevad renoveerimisest, originaalid pole säilinud. Samast ajast pärinevad ka emailitud ukseumbrid. Puitraamil ja MDF-tahvlitega avatäidete seisund on hetkel stabiilne ning varieerub mõnevõrra sõltuvalt iga omaniku hoolsusest ning kasutuse eripärast. Uste seisundit tuleb jälgida ning vajadusel viimistlust komplekselt uuendada.



Soklikorrusel on trepialuse panipaiga ukse kasutusel taastatud originaaluks. Ülejäänud avatäited on lahendatud metallist sileustega.

Keldripanipaikade vaheseinad ja uksed on rajatud hõõeldamata lauast. Puidupinnad madala kasutusmugavusega, aga nende seisund on hea ega vaja uuendamist.







Foto



Seisundi kirjeldus, probleemi lahendamiseks vajalikud tegevused

**Küttesüsteem**

*Lokaalne*

*Soojusallikas - katel*

*Energiaallikas - küttegaas*

	
<p>Foto</p>	<p>Seisundi kirjeldus, probleemi lahendamiseks vajalikud tegevused</p>
<p><b>Veevarustus ja kanalisatsioon</b> <i>Liik - võrk</i></p>	
<p><b>Elektrisüsteem</b> <i>Liik - võrk</i></p>	
	<p>Hoone nõrkvoolu- ja osalt ka tugevoolukaabeldus on viidud trepikojanurkadesse ning vormistatud värvitud plekk-katetega. Karbikud on avamistel-sulgemiste läbi deformeeritud. Tuleks võimalusel uuendada.</p> <p>Kortereid teenindav elektrikilp asub keldris, personaalsete panipaikade ees. Renoveerimise ajal on sellesse suubuv kaabeldus jäänud korrektselt vormistamata ning tuleks korrastada.</p>







Foto

Seisundi kirjeldus, probleemi lahendamiseks vajalikud tegevused

### Ventilatsioonisüsteem



Hoone ventilatsioonisüsteemi sissepuhe on lahendatud akende õhuklappide ning kohvikupindade puhul täiendavalt ka seinast fassaadile ulatuvate õhuklappidega. Väljatõmme, sh kohvikuköögi ventileerimine käib läbi korstnalõõride. Lahendus ei toimi; hoone hingab halvasti, kohviku toidulõhnad liiguvad trepikotta ning ventilatsioonilahendus ei taga ka väiksema intensiivsusega koduköövide lõhnade väljajuhtimist. Sissepuhke aktiveerimiseks tuleks kõik õhuklapid puhastada. Väljatõmbe kiirendamiseks tuleks



korstendele lisada renoveerimise käigus paigaldamata jäänud mootorid.



Foto

Seisundi kirjeldus, probleemi lahendamiseks vajalikud tegevused

**Fassaadidetailid**





Lipuhoidja on paigaldatud sellisele kõrgusele, et lippu pole võimalik paigaldada ei maapinnalt ega trepikoja-aknast ja nii seisab see valdavalt jõude. Hankida tuleks kõrguselt sobiv redel, et lippu oleks võimalik määratud aegadel välja panna.



Renoveerimise käigus paigaldati ukse- ja numbrivalgusti. Täiendavalt on kohvikuakende vahele lisatud fassaadivalgustid. Ajutise iseloomuga nn kettvalgustid langevad tihti vandaalide ohvriks ning kaaluda võiks nende eemaldamist.







Maja ees paiknevale immutatud puidust tänavavalgustuspostile on lisatud reklaampindadega prügiurnid. Soditud kastid mõjuvad lohakalt, aga ilmselt säästavad majaesist prügist päris tõhusalt.

Foto

Seisundi kirjeldus, probleemi lahendamiseks vajalikud tegevused

**Haljastus**

Tänava poolne külg



Majaesiste pärnade hooldamist, sh juurestikku kaitsvate metallrestide paigalduse on korraldatud linnavalitsus.

Fassaadi taimekastide paigalduse ja hooldusega tegeleb kohvikutiim. Kuna selles pole selget järjepidevust ning aset leiab vandaalitsemist, ei ole majal välja kujunenud oma selget haljastustraditsiooni.







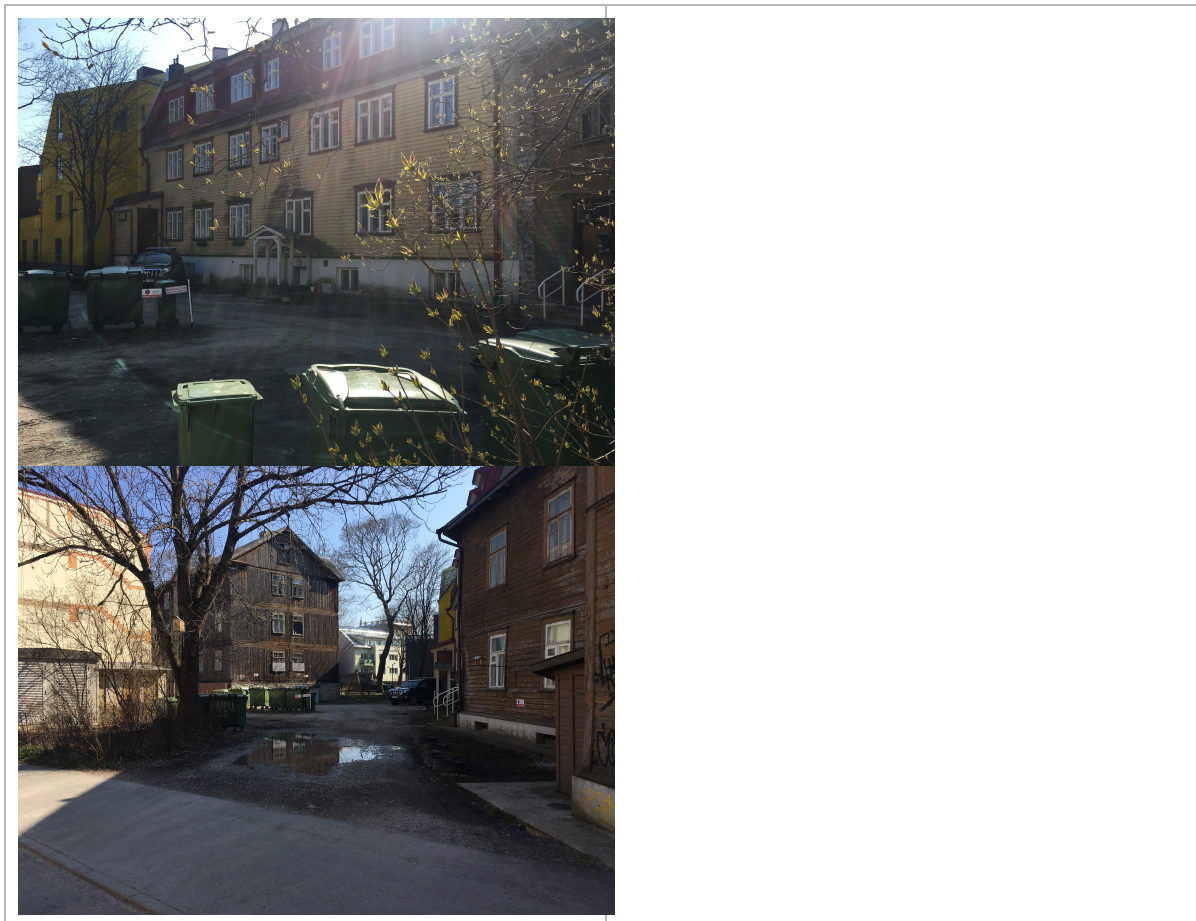
Hoovikülg



Kopli 18/ Malmi 3 kinnistu hooviala jäi renoveerimise lõppfaasis 2008. aasta majanduskriisi tõttu korrastamata. Toona alguse saanud ühistuliikmete vaheliste vastuolude tõttu pole sillutamist ja piirdeaja rajamist õnnestunud siiani ette võtta. Hoovi võiks piiratud olude raames korrastada - eemaldada ja ära vedada juhuslikult kasvama hakanud puud, maapinna ebaühtlused tasandada.







#### 4. Vaatlus- ja kogemuspõhine ülevaade ühe referentskorterite tehnilisest olukorrast seisuga aprill 2020

Käesolev nn referentskorterite vaatlusel tekkinud järeltusi ei saa üks-ühele kogu Kopli 18 hoone elamistele laiendada. Silmas tuleb pidada, et antud pinnal on elanud pea kogu 11-aastase perioodi kestel üks omanikust ruumikasutaja. Erandiks 2-aastane vaheperiood, mil korterit rentis samuti pinnal üksi elanud inimene. Maja ülejäänud korterites on peetud koeri-kasse, elanikke on vähemalt kaks ning nendeks on nüüd valdavalt mitte enam omanikud ise, vaid üürnikud.

Küll aga võib läbiva hinnangu anda selles osas, kuidas asetsevad korterid ilmakaarte ja tänava ning hoovi suhtes. Maja paiknemine pikemate külgedega põhja ja lõunasse tähendab seda, et vaatlusalusesse ja teistesse hoovivaatega elamistesse ei paista otsest päikest kogu aastaringi vältel, juunikuu varahommikune vihk välja arvatud. Tänavapoolt ärapööratus annab kompensatsiooniks vaikust. Teisel hoonekülje elamised saavad lõunapäikese ja tänavamüra. Samas tähendanuks hoone algsest ruumiprogrammist irdumine ja kahele poole ulatuvuse tekitamine vähemat arvu suuremaid kortereid.

Foto	Seisundi kirjeldus, probleemi lahendamiseks vajalikud tegevused
<b>Põrand</b>	





Kopli 18 hoone elupindadel kasutatud valge õlivahaviimistlusega kuuselaudis on pehme ning kahjustub igapäevakasutuses kergesti. Hoonet silmas pidades on see arendaja ja sisearhitekti koostöös tehtud materjalivalik õigustatud. Põrandate asendamisest tuleks hoiduda ja panustada selle asemel korrektsesse hooldusesse - spetsiaalsebiga pesemisse, viimistluse uuendamisse.

Otseselt kasutaja korrektsusest ja tahtest sõltuva esteetilise poole kõrval on peitub põrandas akustikaprobleem. Korterisse ulatub allkorruse naabrite kõnekuma ning ülakorruse sammumüra.

### Kande- ja jäigastavad konstruktsioonid



Mansardkorrusel on katuse puitkonstruktsioonid kahe suurema korteri puhul eksponeeritud, väiksemates kinniehitatud. Väikeste ruumide avardamise huvides võiks kaaluda konstruktsioonide avamist.

### Välis- ja siseseinad



Renoveerimise aegsete ehitusvalikutega pole õnnestunud luua välisseintele tuulepidavust. Fassaadi suunalise tuule korral on ka siseruumi õhk märgatavas liikumises ning temperatuur alaneb.

Korteri välisseina, akende alla on tekkinud niiskusekahjustusi. Ilmselt on avatäidetel ebakorrektsed sõlmelahendused. Kuna defektid ei ole aja jooksul laienenud, st sein seisund on stabiliseerunud, siis tuleks viimistlus uuendada.

Nii välis- kui siseseinte viimistlusele on tekkinud märkimisväärsed praod. Lahtised krohvitükid tuleks eemaldada, teha lokaalsed parandused ja pinnad värvida. Kaaluda võib krohviimistluse asendamist loodusliku Fermacell-ehitusplaadiga.





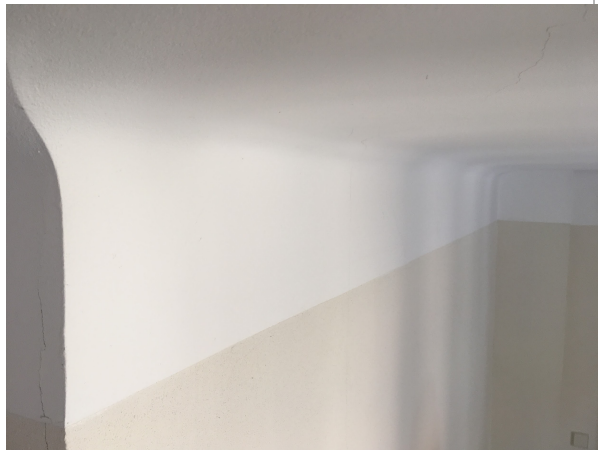
Nagu korteri põranda puhul, on kasutuse käigus ilmnenud ka seinte läbikostvus. Korter 11-st on ära kuulda vaheseinaga kontaktis oleva kööginõu- ja tehnika kasutamine, samuti köögitsoonis räägitud. Lähikostvuse vähendamiseks tuleks nimetatud vahesein isoleerida tihenditel kübarprofiilidele paigaldatud Fermacel-ehitusplaatidega.



Foto

Seisundi kirjeldus, probleemi lahendamiseks vajalikud tegevused

**Lagi**



Laeviimistlusse on tekkinud praod. Tuleks teha parandused ja pinnad värvida.



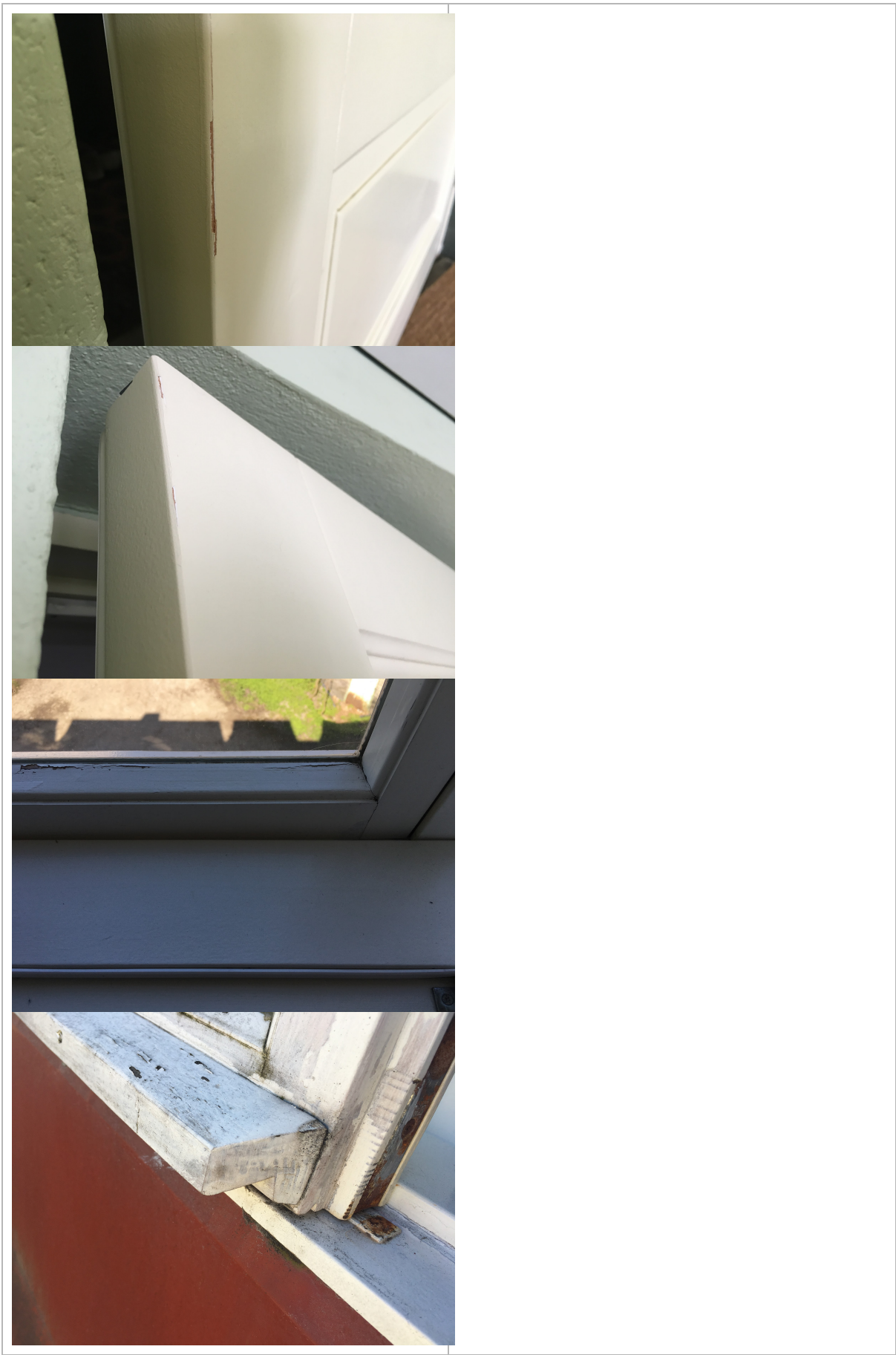
#### Välis- ja siseavatäited



Välisukse seisund on stabiilne, aga vajab jälgimist - küljel on märgata värvikahjustusi, mis võivad kiirelt laieneda.

Akende seisund on stabiilne, viimistlus vajab uuendamist. Seda tuleks teha olemasolevaga sama tüüpi värviga.

Duširuumi avatäitena ära kasutatud originaalse siseukse ja selle piirdeliistude seisund on hea. Klaasikitile on tekkinud mikropraod, aga uuendamist see veel ei vaja.







### Küttesüsteem - radikad



Foto

Renoveerimise aegsed paneelradiaatorid said peale hiljaaegset termostaatide häälestamist ja õhutamist uuesti korrektsesse töökorda. Pikemas perspektiivis võib kaaluda nende asendamist hoonele kohasemate ribiradiaatoritega.

Seisundi kirjeldus, probleemi lahendamiseks vajalikud tegevused

**Kommunikatsioonid***Veevarustus ja kanalisatsioon**Elektrisüsteem*

Korteri veevarustus toimib korrektselt. Probleemaatiliseks on osutunud renoveerimise põhitööde järgselt ümber mängitud köögilahendus; mööbli tagant piki seina veetud äravoolutoru on liiga väikese läbimõõduga ning vajab ca kord aastas põhjalikku puhastamist.

**Ventilatsioonisüsteem**

Nagu ülejäänud hoones, on ka vaatlusaluse korteri ventilatsioon lahendatud lihtsal põhimõttel; akende õhutuskappidest toimub sissepuhe, korstnalõõrist väljatõmme. Praktikas ei taga süsteem duširuumi ventileerumist ning seda tuleb ukse lahtihoidmisega toetada. Aegajalt satuvad õhtuslõõri ja seeläbi ka korterisse naaberipinna toidulõhnad. Väljapuhke aktiveerimiseks tuleks korstnale lisada sinna algselt planeeritud, aga paigaldamata jäänud mootor.



## 5. Kokkuvõte ja ettepanek uueks arhitektuurseks sekkumiseks

Üksteist aastat peale põhjalikku renoveerimist ei ole Kopli 18 hoone füüsiline seisund lootusetu, aga see võiks olla märksa parem. Põhjusena võib tuua praktikas halvasti toimivaid tehnilisi valikuid nagu ventilatsioonisüsteemi lahendamine korstnalõõride baasil või kesise tuulepidavusega fassaadilahendus, samuti kasutuses kergesti kulumisevaid materjale nagu kuusepuidust põrandalaudis. Maja probleemide peamiseks põhjustajaks on pigem nõ sotsiaalne pool. Kohe renoveerimise järel kodudesse sisse kolides algas elanike vastuolu kohvikutöötajatega. Pingeallikateks maja ees- või tagaküljel suitsetamine, välisuste sulgemine-mittesulgumine, toidulõhna levik trepikojas, suveõhtupoolikute terrassimelu jm. Samal ajal on korteriomanike hool oma kinnisvara eest olnud katkendlik; aknaid pole värvitud, korraldamata on fassaadipesu jm. Viimastel aastatel on maad võtnud paratamatu, üürnikest elanikega kaasnev umbisikulisus ja osavõtmatus maja heakorra suhtes.

Asjaosaliste tulevikuvisionid on erinevad. Korteriomanik Mailis kolis uuele pinnale ära ruumikitsikuse tõttu<sup>6</sup>; vallalisena ostetud elamine jäi seal koos elukaaslasega elamiseks väikeseks. Kopli 18 majja ei plaani ta ise kunagi naasta ning vastuolude ja tehniliste probleemide tõttu on küsimärgi all ka korteri säilitamine nõ investeeringuna. Kristil korterist 10 on hoonega endiselt tugev emotsionaalne side<sup>7</sup>; lapsepõlvetrajektooriga paiknevas majas veetis ta enne oma laste sündi õnnelikud aastad ning soovib elamisse nende täiskasvanuikka jõudes naasta. Kohvikuomanik Harry jaoks on Kopli 18 maja pere sissetulekuallikas ning see muudab tema seotuse väga tugevaks ja samas ka oma vajaduste suunas kallutatuks<sup>8</sup>.

Kõnealust hoonet on minu hinnangul oluliselt väärindanud Kauss Arhitektuuribüroo autorite Kaur Talpsepa ja Eva Nõmm-Vaga koostöös loodud ja 2018. aastal valminud Kopli 16 kinnistu hoonepaar<sup>9</sup>. Talpsep kinnitab, et majadest vasakpoolse, kollase mahu kavandamisel otsis ta teadlikult naaberkrundiga ühisosa. Hoone liftišaht aimab järele Tallinna maja kivitrepikoja hoonekeskse vertikaali loogikat. Murtud laudiskatus on moodne tuletis Kopli 18 mansardkatusest.

Uuel arhitektuuril on arvestatav võimekus energiat käivitada ning tõsta mitte ainult esteetilist, vaid elukvaliteeti laiemalt. Pakun esialgu ideena, aga ühel hetkel ehk ka tõsise lahendusvariandina täiendada vaatlusalust Kopli 18 maja hoovikülge paari rõdu ja moodsas võtmes sissepääsumahuga. Kui Talpsepa ja Nõmm-Vaga laenasid maja fassaadiloogikat oma Kopli 16 hoone vormimiseks, siis nüüd võiks nende kavandatu omakorda peategelasmaja pinnale tagasi peegeldada.



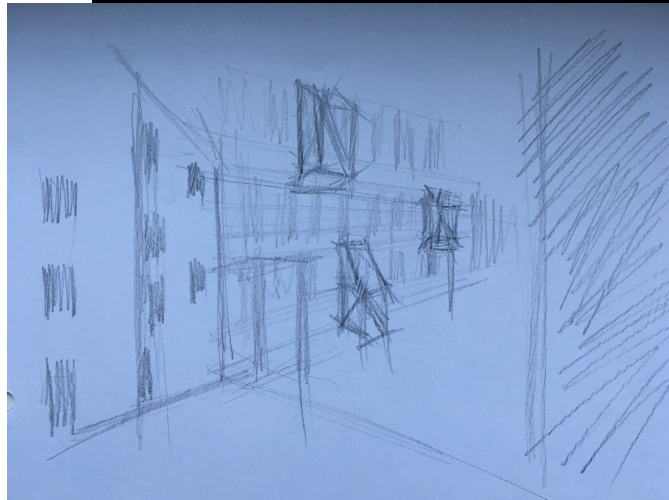
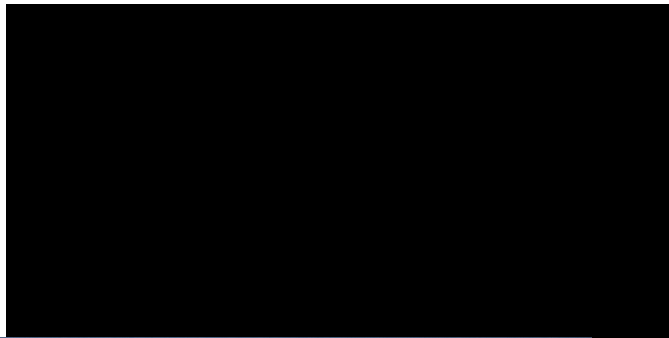




*III. 4. Referents - McCullough Mulvin Architects, ajaloolise sakraalhoone täiendamine selle vormiloogikat kordava lisamahuga Irimaal Kilkennys. Dezeen.com.*



*III. 5. Referents - Edmonds + Lee, naaberhoonete vormi laenav eramu San Francisco. Dezeen.com.*





## 6. Läbi töötatud, kasutamata allikad

- a. Ais
- b. Muis
- c. Fotis
- d. Vau
- e. TPR
- f. Kaja

## 7. Kasutatud allikad

- a. Intervjuud
  - Maire Semper, Kopli 18 hoone pärija - endine omanik (vestlus peetud aastal 2010)
  - Jaanus Hallik, omaaegse Asunik OÜ omanik, Kopli 18/ Malmi 3 kinnistu arendaja
  - Kristi Jõeäär, Kopli 18 - 10 korteri omanik
  - Mailis Timmi, Kopli 18 - 5 korteri omanik
  - Harry Randma, kohvik Boheemi omanik
  - Kaur Talpsep, arhitektuuribüroo Kauss osanik, Kopli 16 hoone arhitekt
- b. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv
- c. Ehitisregister
- d. Ajapaik
- e. Vanalinnad.moou
- f. Eramu & korter, detsember 2010
- g. Dezeen.com

---

<sup>1</sup> Tallinna kaardid alates aastast 1872. Vanalinnad.moou

<http://vanalinnad.moou.com/>

<sup>2</sup> Ajalugu. Balti Jaama Turu koduleht

<https://astri.ee/bjt/turust/ajalugu/>

<sup>3</sup> Jüri Renter, Rekonstrueerimise muudatustega ehitusprojekt. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv

<sup>4</sup> Intervjuu Maire Semperiga

<sup>5</sup> Intervjuu Jaanus Hallikuga

<sup>6</sup> Intervjuu Mailis Timmiga

<sup>7</sup> Intervjuu Kristi Jõeäärega

<sup>8</sup> Intervjuu Harry Randmaga

<sup>9</sup> Intervjuu Kaur Talpsepaga