

EESTI KUNSTIAKADEEMIA  
Kunstikultuuri teaduskond  
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond

Laura Ingerpuu

## **MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED**

**KAUBA TN 7 // KEAVA TN 1, TALLINN**

2018/2019 õppeaasta

Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituskursuse lõputöö

Tallinn 2019

## Autorideklaratsioon

Kinnitan, et olen koostanud antud lõputöö 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.

„...2..” mail 2019. a.

.....

(allkiri)

Töö vastab kehtivatele nõuetele ja lubatud kaitsmisele:

„.....” mail 2019. a.

.....

Kaitstud hindele:

.....

„.....” mail 2019. a.

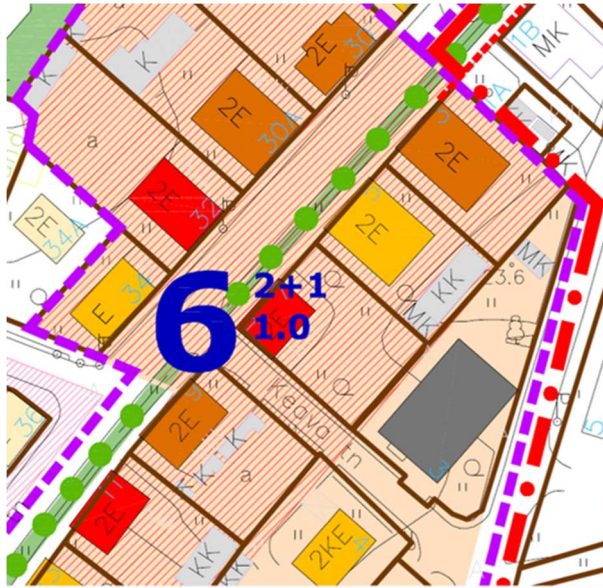
.....

# SISUKORD

SISSEJUHATUS .....	4
1. AJALOOLINE ÜLEVAADE JA KIRJELDUS .....	6
2. HETKEOLUKORRA KIRJELDUS.....	11
2.1 Eksterjööor .....	11
2.2 Interjööor.....	20
3. KULTUURIVÄÄRTUSLIKE OSADE, TARINDITE JA DETAILIDE LOETELU JA ASUKOHT JOONISTEL .....	22
3.1 Kultuuriväärtuslike osade ja detailide asukohad plaanil.....	22
4. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED .....	24
4.1 Miljööväärtuslikule hoonestusalale kehtestatud üldnõuded.....	24
4.2 Katus, vihmaveesüsteem, korstnad .....	24
4.3 Välisseinad ja sokkel.....	25
4.5 Avatäited .....	25
4.6 Interjööor.....	25
4.7 Kinnistu heakord ja piirded.....	26
4.8 Hinnang kavandatavatele muudatustele .....	26
KOKKUVÕTE .....	26
KASUTATUD KIRJANDUS.....	28
LISA 1. Fotode suunad .....	29
LISA 2. Hoone projekt.....	31

# SISSEJUHATUS

Korterelamu Kauba tänav 7 // Keava tänav 1 asub Tallinnas, Kesklinna linnaosas. Hoone paikneb Kitseküla (Tallinn-Väike) miljööväärtuslikus piirkonnas ning on vastavalt teemaplaneeringuga „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määratlemise ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine“ määratletud kui väga väärtuslik hoone (ill 1).



## KITSEKÜLA (TALLINN-VÄIKE) M 1:2000

TEEMAPLANEERING TALLINNA KESKLINNA MILJÖÖVÄÄRTUSLIKE HOONESTUSALADE PIIRIDE MÄÄRATLEMINE NING KAITSE- JA KASUTAMISTINGIMUSTE SEADMINE

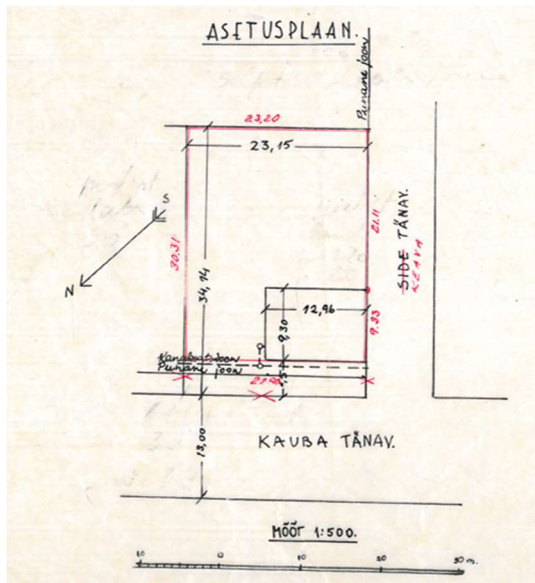
### TINGMÄRGID

- kultuurimälestis/registreerimisnumber
- kultuurimälestise kaitsevöönd
- väga väärtuslikud hooned
- väärtuslikud hooned
- miljööväärtuslikud hooned
- vähemväärtuslikud hooned
- muud hooned / rajatised
- uued hooned (pärast 1960, aastat ehtatud)
- hooned, mis linnaehtuslikel põhjustel võib tulevikus asendada
- miljööala piir
- piiranguvöönd
- võtmesstruktuur
- ehituspiirkond
- ehitusjoon

**4** piirkonna number

<sup>1/2</sup> piirkonna tihedus ja maksimaalne korruselisus: 3  
<sup>2/2</sup> korrust + arh. liigendatud korrus / katusekorrus

1. Väljavõte Kitseküla miljööväärtusliku piirkonna kaardist.



2. Kauba tn 7 // Keava tn 1 elumaja asendi plaan krundil. Tallinna Linnaarhiiv. Inventeerimise toimik nr 2226.

Elumaja katastritunnus on 78401:118:1270 ning see paikneb krundi nurgas, Kauba ja Keava tänavate ristumisnurgal (ill 2 ja 3). Hoone on ehitatud 1928. aastal elumajaks ning on tänasel päeval kasutusel kolme korteriga korterelamuna.

Kauba tn 7 // Keava tn 1 korterite omanikud soovivad vahetada katuse katte, soojustada hoone fassaadid ning võimalusel restaureerida hoone sokli. Muinsuskaitse eritingimuste eesmärk on esitada Kauba tn 7 // Keava tn 1 kinnistul paikneva puithoone ehitusajalooline ülevaade, seisukorra kirjeldus, hoone kultuuriväärtuslike osade, tarindite ja detailide loetelu, määrata kogu hoone restaureerimist puudutavad tingimused ja nõuded ning anda hinnang võimalikele kavandatavatele töödele. Käesolevas töös on arvestatud ka 2016. aastal koostatud eksperdihinnangut Kauba tn 7 // Keava tn 1 elamu katuse seisukorra ja taastamise ettepanekutega (koostaja arhitekt M. Maripuu). Selles dokumendis on käsitletud elumaja katuse olukorda ning tehtud ettepanekud amortiseerunud katusekatte vahetamiseks.

Muinsuskaitse eritingimused on koostatud lähtudes neist hooneosadest ja ruumidest, millele oli võimaldatud ligipääs 14. aprillil 2019. aastal toimunud hoone ülevaatus käigus. Sissepääs oli korterisse number 4 ja 5. Eritingimustes esitatud fotod on teinud Laura Ingerpuu 14. aprillil 2019. aastal.



3. Asendiplaan. Kauba tn 7 // Keava tn 1 on märgitud punase ringi ja sinise ristiga. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist.

# 1. AJALOOLINE ÜLEVAADE JA KIRJELDUS

Kitseküla miljöövärtuslik ala hõlmab kolme eripalgelist osa: tsariaegne töölisasum (Kauba, Paide, Hagudi tänavad), 1920.-30. aastate Tallinna tüüpi majade kogum (Magdaleena tn lõpp) ning 1940. aastate lõpu stalinistlik hoonestusansambel (Asula tänav). Tänapäeval miljöövärtusliku asumina käsitletav ala mõlemal pool Pärnu maanteed oli kuni 19.-20. sajandi vahetuseni märkimisväärse hoonestuseta. Ehitustegevus elavnes alates 1890. aastate keskpaigast, mil Kitseküla asustuse kujunemist mõjutasid raudtee väljaehitamine ja Lutheri mööbli- ja vineerivabriku rajamine. Selle piirkonna muudab tähelepanuväärseks küllalt väikesel territooriumil valitsev elamuarhitektuuri mitmekesisus, kus leidub ühekordsetest agulimajadest, Lenderi ja Tallinna maja tüüpi puitelamutest kuni stalinistliku klassitsismi ansambliteni välja.<sup>1</sup>

Teiste seas leidub piirkonnas ka üksikuid erilisemaid hooneid, milleks on ka tänasel aadressil Kauba tn 7 // Keava tn 1 paiknev elumaja. Puust elumaja ehitamise projekti esitas Tallinna linnavalitsusele krundi omanik, postivedaja Gustav Schleicher (eestistatud nimega Kusta Sillar)<sup>2</sup>. Projekt sai heakskiidu 2. novembril 1928. aastal.<sup>3</sup> Võimalik, et hoone on ehitatud Herbert Johanson projekti alusel.<sup>4</sup> 1928. aastal püstitatud elumaja kuulus ½ mõttelises osas Gustav Schleicherile (Kusta Sillarile) ja vastavalt 22. oktoobril 1928. aastal sõlmitud kinkelepingule ½ mõttelises osas tema abikaasale Elisabeth Schleicherile (eestistatud nimega Jelisaveta Sillar)<sup>5,6</sup>. Elumaja püstitamise ajal oli krundi aadressiks Kauba tn 7 / Side tn 1, kuid Nõukogude perioodil nimetati Side tänav ümber Keava tänavaks.

Ehitamise järgselt paiknes kahekorruselises hoones kuus korterit, ülemisel ja alumisel korrusel kolm korterit. Pärast II maailmasõda, nõukogude okupatsiooni perioodil, muutusid korterite omandisuhted ning mõlemal korrusel jagati üks korter kaheks, mille tulemusena oli hoones kaheksa eraldiseisvat korterit. Vastavalt pärimisõiguse tunnistusele ning ostu-müügi lepingutele

---

<sup>1</sup> Kitseküla. Miljööalad. Tallinn. – <https://www.tallinn.ee/est/ehitus/Kitsekula> (vaadatud 16. IV 2019).

<sup>2</sup> Geni. © 2019 Geni.com. – <https://www.geni.com/people/Gustav-Kusta-Schleicher-Sillar/600000007375880838> (vaadatud 16. IV 2019).

<sup>3</sup> Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv. Toimik: Krundiplaan nr 7 Kauba / Keava tn 1: Projekt elumaja ehitamiseks Kauba tänava ääres asuvale, kinnisvarast nr 3103 lahutatud krundile.

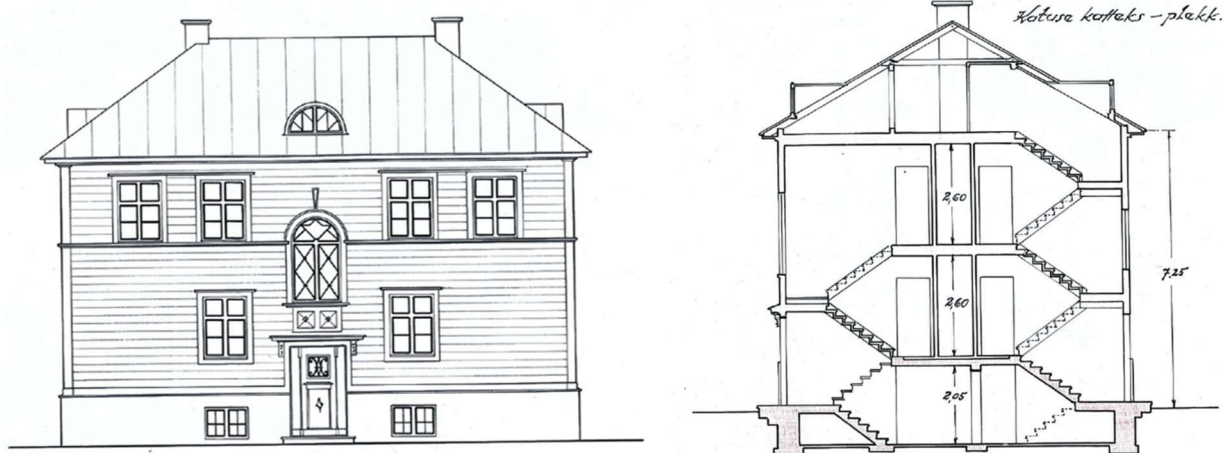
<sup>4</sup> Tallinna Linnaplaneerimise Amti kodulehel on kirjas, et Kauba tn 7 elumaja projekteeris Herbert Johanson. – <https://www.tallinn.ee/est/ehitus/Kitsekula> (vaadatud 16. IV 2019).

<sup>5</sup> Geni. © 2019 Geni.com. – <https://www.geni.com/people/Elisabeth-Schleicher-Sillar/600000008175660280> (vaadatud 16. IV 2019).

<sup>6</sup> Tallinna Linnaarhiiv. Inventeerimise toimik nr 2226: Õiend, 1958.

oli majal nõukogude perioodi lõpuks viis omanikku, kolmele isikule kuulus 2/8 osa ning kahele isikule 1/8 osa.<sup>7</sup> Taasiseseisvunud Eesti Vabariigi alguses vahetusid korterite omanikud veel mitmeid kordi.

Kauba tn 7 // Keava tn 1 kortermaja on riskülikukujulise põhiplaaniga, rõhtpalkidest kahekorruselise hoone. Peasissepääs avaneb Kauba tänavalt, peauks, mille kummalgi pool on üks aken paikneb fassaadi keskel. Ilmselt ei realiseeritud ehitamisel täpselt projektis esitatud fassaadilahendust (ill 4 ja 5)<sup>8</sup>, näiteks ei lisatud peaukse ja selle kohal paikneva trepikoja akna vahele dekoratiivset tahvlit, ning ei paigaldatud ka vahekarniisi. Kuna aga ühtegi ajaloolist fotot ei õnnestunud hoone kohta leida, siis ei ole võimalik ka täpselt hinnata, milline oli hoone algupärane fassaad võrreldes projektis esitatud joonistega. Olemas on 1947. aastal koostatud Kauba tn 7 majavalduse plaan, mille fassaadijoonisest on näha teatavad erinevused esialgse projekti fassaadijoonistega<sup>9</sup> (ill 6 ja 7).

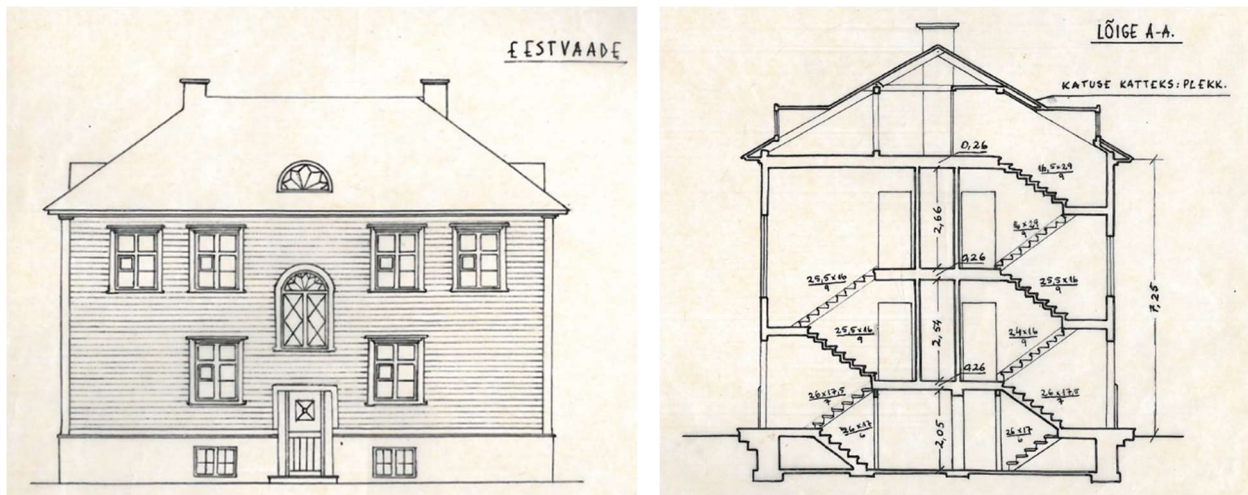


4. ja 5. Fassaadijoonis ja lõige projektist 1928. aastal. TLPA arhiivi toimik: Krundiplaan. Nr 7 Kauba / Keava tn 1.

<sup>7</sup> Tallinna Linnaarhiiv. Inventeerimise toimik nr 2226: Tõend, 1989.

<sup>8</sup> TLPA arhiiv. Toimik: Krundiplaan. Nr 7 Kauba / Keava tn 1: Projekt elumaja ehitamiseks Kauba tän. ääres asuvale, kinnisvarast Nr 3103 lahutatud krundile.

<sup>9</sup> Tallinna Linnaarhiiv. Inventeerimise toimik nr 2226: Tallinna linnas keskrajoonis Kauba tänav 7 asuva majavalduse plaan.



6. ja 7. Fassaadijoonis ja lõige 1947. aastal. Tallinna Linnaarhiiv. Inventeerimise toimik nr 2226.

Hoone sokkel on laotud paekividest ja kaetud lubikrohviga, mille pind on dekoreeritud plokiladu matkivate ehisvuukidega. Säilinud krohvipind on algupärane. Hoone rõhtpalkidest kehand on kaetud profileeritud rõhtlaudisega, mis on samuti säilinud algupärasena. Elumajal on kelpkatus, mis on kaetud algupärase topeltvaltsidega tsingitud terasplekiga. Majal on kaks korstent. Hoonel on säilinud algupärased puituksed koos piirdeliistudega. Säilinud on ka algupärane avade asukoht. Teise korruse akendel on säilinud algupärased piirdeliistud, kuid kõik esimese ja teise korruse aknaraamid on välja vahetatud. Säilinud on trepikodade akende puitraamid ning soklikorruse akende puitraamid, kuid osad soklikorruse aknaavad on puitkilpidega kaetud. Hoone katust ilmestavad neli uuki, kahel on säilinud algupärased raamid. Esifassaadi ilmestavad klaasiga peauks, selle kohal paiknev varikatus tänaseni säilinud sepistatud kandetarindiga ning keskne trepikoja aken, millel on säilinud originaalraamid. Hoone algne värv oli roheline<sup>10</sup>, tänaseks on maja olnud pikalt punase värvkatte all.

<sup>10</sup> Tallinna Linnaarhiiv. Toimik: 805/1/120: Kruntide ja majade lehed ühes krundiplaanidega. Statistika rajoon 11. Kvartalid 63, 64 ja 65. Tallinna kruntide ja hoonete kirjelduse majaleht. 1937.





8. Esifassaad aastal 2019.

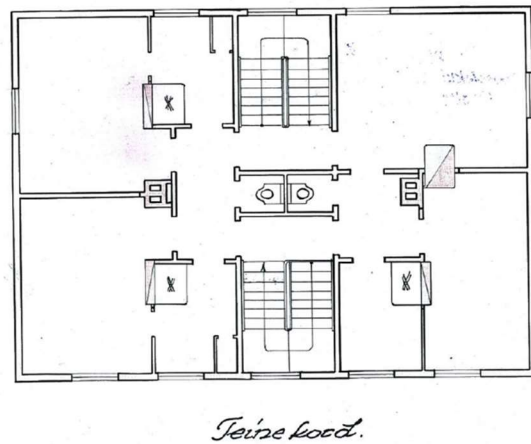
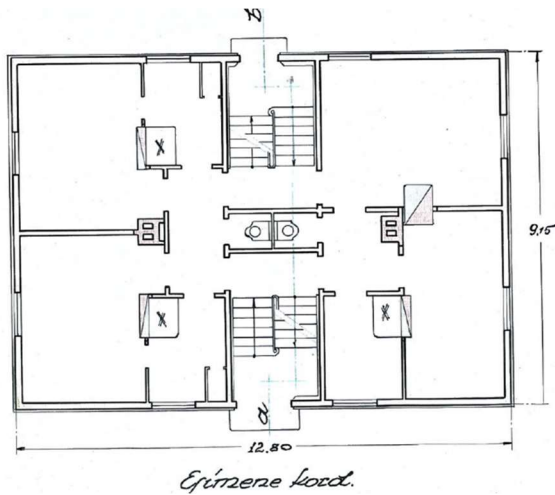
Ajalooliselt on elumajal olnud kaks trepikoda ja sissepääsu, mis on ka säilinud ning kasutuses. Tänapäevaks on tänava ja kõnnitee tasapinda ligi pool meetrit tõstetud ning hoone peauks on jäänud sügava astme võrra maa-alla. Majas oli algselt ahiküte ning igal korteril oli oma köök ning mõlemal korrusel kaks tualettruumi, millest üks oli ühetoalistele korteritel ühine. Majal on keldrikorrus, kus ajalooliselt paiknes pesuköök. Tänapäeval on Kauba tn 7 // Keava tn 1 elumaja kelder kasutusel laoruumidena ning kõikidesse korteritesse on ehitatud vannitoad. Teise korruse korterid on kokku ehitatud üheks korteriks (tänapäevaste korter numbritena 4 ja 5) ning esimese korrusel kaks kahetoalist korterit, millest üks on kahest ühetoalisest kokku ehitatud (tänapäevaste korterid 1 ja 2). Hoone küttesüsteemiks on õhksoojuspumbad ning lisaks kasutatakse ka kaminaid. Elumaja paikneb krundi nurgas, olles kahe küljega tänavapiirdeks, teistest külgedest piirab krundi plankaed.



9. Keava tänava poolne külg aastal 2019.



10. Hoovipoolsed küljed aastal 2019.



11. ja 12. Esimese ja teise korruse plaan projektis 1928. aastal. TLPA arhiivi toimik: Krundiplaan. Nr 7 Kauba / Keava tn 1.

## 2. HETKEOLUKORRA KIRJELDUS

Järgnevates tabelites on toodud hoone olemasolevate osade, tarindite ja detailide kirjeldus, nende tehnilise seisukorra hinnang ning lisatud illustreerivad fotod.

### 2.1 Eksterjöör

<b>Sokkel</b>	
Kirjeldus ja materjal	Sokkel on päekivist ja kaetud lubikrohviga, mis matkib ehisvuukidega plokiladu. Sokli veelaud on puidust.
Seisukord	Soklikrohv vajab uuendamist ning kohati leidub kivipinnal vetikaid. Soklilaud on kohati lagunenu ja värv koorunud. Keava tänava poolisel küljel on paigaldatud uus soklilaud. Tänavapoolsel, vasakul nurgal on soklilaud tükati kaetud plekiga.



13. Vetikatega kaetud sokkel.



14. Plekiga kaetud soklilaud.



15. Sokkel vaatega keldrikorrusel kunagisest pesuköögist.

<b>Sise- ja välisseinte ning vahelagede kandekonstruktsioonid</b>	
Kirjeldus ja materjal	Hoone on ehitatud rõhtpalkidest. Enamik vahelagesid on puittaladel (70%), keldrikorrusel on osaliselt vahelaed betoonist raudtaladel (30%) <sup>11</sup> .
Seisukord	Siseseinte olukorda hinnata keeruline, kuna enamikes korterites on need kaetud. Vaadeldud palkide seisukord valdavalt hea. Korteris numbritega 4 ja 5 on üks rõhtpalkidest vahesein vajunud, kuna alumisel korrusel on eemaldatud üks kandev vahesein. <sup>12</sup> Keldrikorruse laetaladel on näha vähesel määral vanu putukakahjustusi.

<sup>11</sup> Tallinna Linnaarhiiv. Inventeerimise toimik nr 2226: Hindamisakt nr 1.

<sup>12</sup> Suuline vestlus korteri nr 4 ja 5 omanikega, 16. IV 2019.



16. Korter nr 4 ja 5 vajunud köögisin.



17. Keldrikorruse vahelae talad.

<b>Välisseinte lahendus ja viimistlus</b>	
Kirjeldus ja materjal	<p>Säilinud on algne horisontaalne profiiliga voodrilaudis. Nurgapiirdeliistud on lahendatud laia profileerimata lauaga.</p> <p>Akende piirdeliistud on teise korruse ulatuses ja trepikodadel algupärased profiiliga liistud, veelauad on osaliselt uued. Esimese korruse ulatuses on paigaldatud uued, profileeritud aknapiirdeliistud ja veelauad.</p> <p>Uste profileeritud piirdeliistud on algupärased, tagauks algse plekist veelauaga.</p> <p>Peaukse kohal on varikatus sepistatud kandetarindiga ning kahel pool peaust paiknevad lipuhoidjad.</p>
Seisukord	<p>Voodrilaudise värv osaliselt koorub. Esifassaad sai II maailmasõja ajal, märtsipommitamise kahjustusi. Kahjustatud laudise osad on kaetud plekitükkidega. Keava tänava poolsel küljel on alumine voodrilauad välja vahetatud ning ühest otsast plommitud. Laudise seisund üldiselt hea, vana värv on jäänud hilisema värvikihi alla.</p> <p>Hoone tagaküljele on alumisse voodrilauda tehtud augud õhksoojuspumpade tarbeks.</p> <p>Parempoolne lipuhoidja, mis on ilmselt algupärane, on katki.</p>



18. Esifassaadi voodrilaudis.



19. Keava tn poolse külje voodrilaudis.



20. Algupärane lipuvardahoidja esifassaadil.



21. Tagakülje laudist läbivad õhksoojuspumpade torud.

### Katusekonstruktsioonid, katuse kate ja vihmaveesüsteem

<p>Kirjeldus ja materjal</p>	<p>Hoone kelpkatus on tehtud puitkonstruktsioonile, mis koosneb kohati ümarpalkidest sarikatest ning poomkandiga pennidest. Katuse harja tippudes on kaks tellistest korstnajakla.</p> <p>Katusekate on topeltvaltsidega tsingitud terasplekist, mis on oskustööna tehtud. Ajastukohased käsitöö valtsõmblused harjadel, kaldharjadel ning silindrilise vormiga nelja katuseuugi ümber on käsitletavad kui väga väärtusliku hoone arhitektuurise lahenduse lahutamatu osa. Katuse valtsrennid (püstrennid) on kõigil neljal katusetahul ning vesi suunatakse hoone nurkadesse, kus veesülitid suunavad vihmavee neljas nurgas paiknevatesse vihmaveetorudesse.<sup>13</sup> Vihmaveetorud</p>
------------------------------	---

<sup>13</sup> Märt Maripuu. Kauba tn 7 // Keava tn 1 elamu katuse seisukord ja taastamise ettepanekud. Ekspert hinnang. Tallinn, 2016. Ekspert hinnang on Kauba tn 7 // Keava tn 1 korteri nr 4 ja 5 omanike omanduses.

	paiknevad hoone neljas nurgas ning need ei ole algupärased. Hoone kõigil külgedel on kinnine räästakast.
Seisukord	Hoone katusekate on amortiseerunud. Katusekattest esineb läbijookse korstnate ja katuseuukide ning eelkõige valtsrennide juures. Vihmaveesüsteem on rahuldav.



22. ja 23. Katuse kandekonstruktsioon.



24. ja 25. Katuse läbijooks.

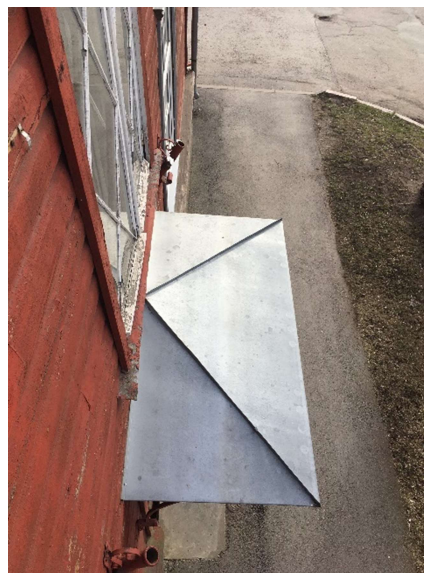


26. Hoovipoolse külje katuseuuk.

<b>Varikatus</b>	
Kirjeldus ja materjal	Hoone peaukse kohal paikneb sepistatud kandetarindil plekkist varikatus.
Seisukord	Varikatuse plekk-kate on välja vahetatud. Kandetarind vajab restaureerimist.



27. Varikatus ja sepistatud kandetarind.



28. Varikatus pealtvaates.

<b>Korstnad</b>	
Kirjeldus ja materjal	Hoonel on kaks korstent. Korstnajakalad on laotud keraamilistest savitellistest. Korstnapitsid on silikaattellistest.
Seisukord	Pööningul olid vaadeldavad korstnajakalad, mis on paar aastat tagasi uued laotud. Keldris on nähtav algupärane korstnajakal. Korstnapitsid on samuti uued.





29. Uus korstnajalg pööningul.



30. Algpärane korstnajalg keldris.



31. Vaade korstnatele esiküljelt.

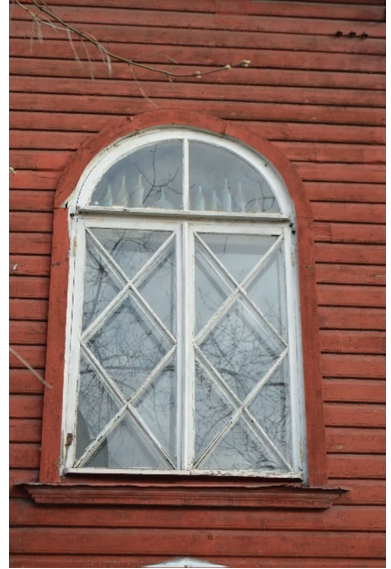
<b>Aknad ja katuseuugid</b>	
Kirjeldus ja materjal	Aknad on paigaldatud laudisega praktiliselt samasse tasapinda. Hoone kõigi korterite aknaavadeks on kaasaegsed pakettaknad. Trepikodade akende raamid, lengid ja klaasid on algpärased. Kõik aknad on kuuese raamijaotusega, välja arvatud esifassaadi trepikoja aken, mis on teistest erinev, ümarkaarega ja rombikujuliste iluraamidega. Kahel, maja külgedel asuvatel katuseuukidel on puitraam, klaas on asendatud plekiga. Esi- ja tagafassaadi uukide raamid ja klaasid on uued.
Seisukord	Korterite akende seisund on valdavalt hea, trepikoja akende raamid vajavad restaureerimist.



32. Esimese korruse aken.



33. Teise korruse aken.



34. Esikülje trepikoja aken.



35. Tagakülje trepikoja aken.



36. Keldriaknad.



37. Katuseuuk.

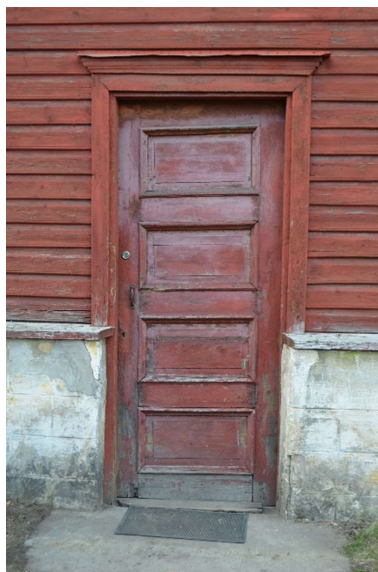


38. Säilinud katuseuukide raamid.

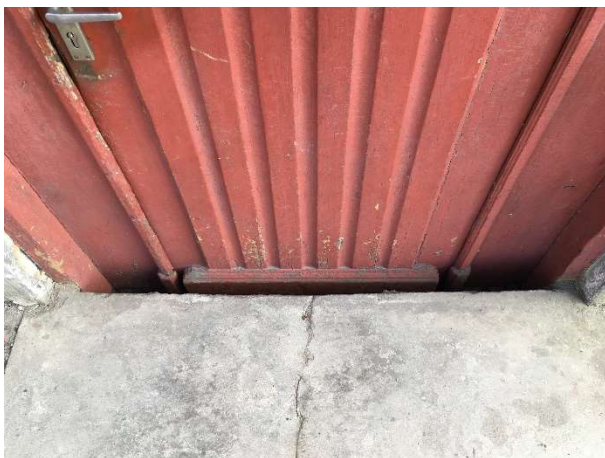
Välisused	
Kirjeldus ja materjal	Esifassaadil paikneb peauks algses asukohas. Peauks on ühepoolne, ukseklaasiga, sissepoole avanev okaspuust uks. Seoses tänava ja kõnnitee tasapinna tõstmisega ligi pool meetri võrra, on peauks jäänud sügava astme võrra maa-alla ning trepp puudub. Tagauks paikneb tagafassaadi keskel, algses asukohas. Tagauks on tagasihoidlikum, sissepoole avanev okaspuust tahveluks. Uste algupärased lingid ja lukud ei ole säilinud.
Seisukord	Uste seisukord on rahuldav või kehv. Värv koorub.



39. Peauks.



40. Tagauks.



41. Peauks, mis on jäänud tänavapinnast madalamale.

<b>Krunt, haljastus, piirdeaiad</b>	
Kirjeldus ja materjal	Krunt on hooldatud. Krundi põhjanurgas paiknevad küttepuude ladustamise varjualune ja puukuurid ning krundil kasvavad õunapuud, kreegid, kastan ja sirelid. Krunti piirab plankaed, algne aed ei ole säilinud.
Seisukord	Krundi olukord on hea.



42. Kauba tn 7 // Keava tn 1 hooviala.



43. Vaade hoovist Kauba tänava suunas.

## 2.2 Interjäär

Kuna esimese korruse eluruumidesse ei olnud ligipääsu ning kõikides korterites on tehtud muudatusi (eemaldatud algseid vaheseinu, muudetud ruumide otstarvet, siseuksi ja nende asukohti muudetud jne) ning kortereid kaasajastatud (tapeedid ja põrandakatted on vahetatud), siis käesolevas töös nende ruumide kohta põhjalikum seisukorra kirjeldus ei ole antud. Teise korruse korteris on osaliselt restaureeritud algupärased laudpõrandad ning eksponeeritud rõhtpalkidest vaheseinu.

<b>Trepikojad ja kelder</b>	
Kirjeldus ja materjal	Hoone peasissepääsust avanevas trepikojas on säilinud kivist ja puidust trepid, laudpõrandad ja osaliselt vahelagede viimistluslaudis. Tagaküljelt avanevas trepikojas on säilinud kivist ja puidust trepid, laudpõrandad ning osaliselt vahelagede ja seinte viimistluslaudis. Säilinud on algupärased keldriuksed ning keldris tellistest laotud uksevõlvid.
Seisukord	Trepikodade seisukord on rahuldav, puittreppide astmed on kulunud.



44. Esikülje trepikoja puidust trepp.



45. Vahelagi esikülje trepikojas.



46. Tagakülje trepikoja puidust trepp.



47. Tagakülje trepikoja seinte ja lagede viimistlus.



48. Keldriuks ja kivitrepp esikülje trepikojast.



49. Keldri siseuks ja uksevõlv.

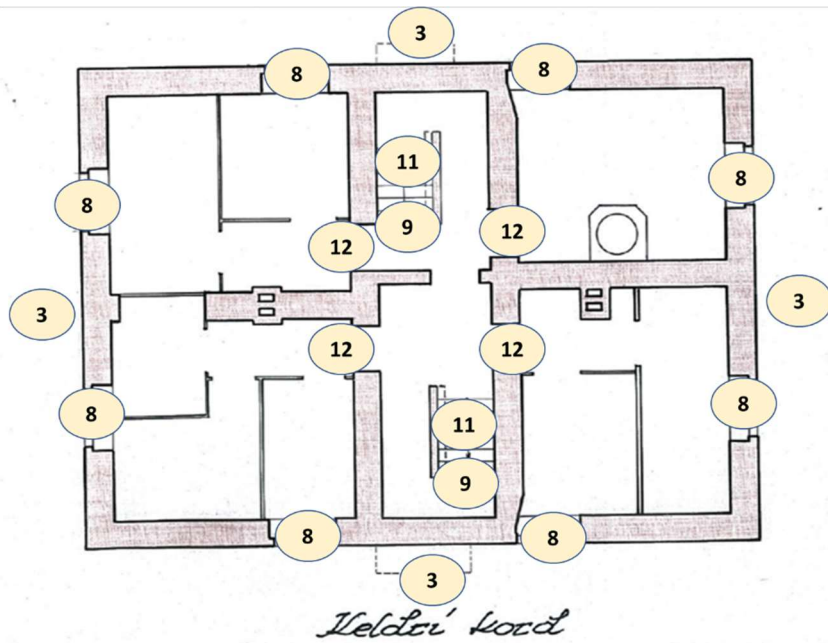
### 3. KULTUURIVÄÄRTUSLIKE OSADE, TARINDITE JA DETAILIDE LOETELU JA ASUKOHT JOONISTEL

Allolevas tabelis esitatud hoone kultuuriväärtuslikud osad, tarindid ja detailid tuleb säilitada ning vajadusel restaureerida kasutades traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale.

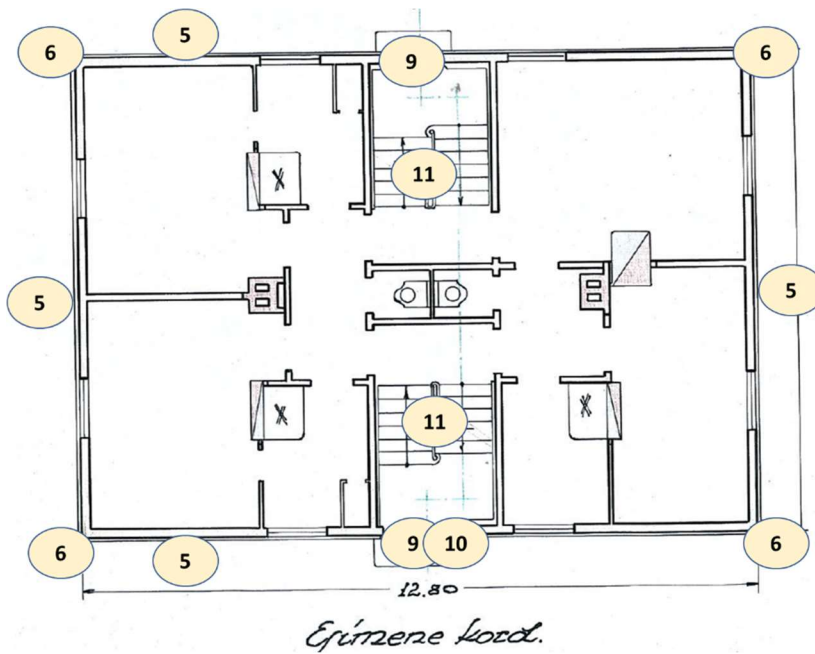
Nr	Väärtuslik osa, detail või tarind	Foto nr
1	Hoone katuse maht, fassaadijaotus ja olemasoleval kõrgusel räästajoon	8-10
2	Ajalooline katusekonstruktsioon	22-26
3	Paekivisokkel	13-15
4	Räästakast	9-10
5	Algne voodrilaudis	8-10, 18-21
6	Nurgapiirdelauad	8-10
7	Akende ja uste avade säilinud profileeritud piirdelauad	33-35, 37-38
8	Säilinud algupäraseid akende ja uukide raamid	34-35, 37-38
9	Pea- ja tagauks, säilinud siseuksed	39-41, 48-49
10	Varikatuse sepistatud kandetarind	27 ja 39
11	Trepikoja trepid, laudpõrandad ja seinte ning vahelagede viimistluslaudis	44-48
12	Keldris uksevõlv	49

#### 3.1 Kultuuriväärtuslike osade ja detailide asukohad plaanil

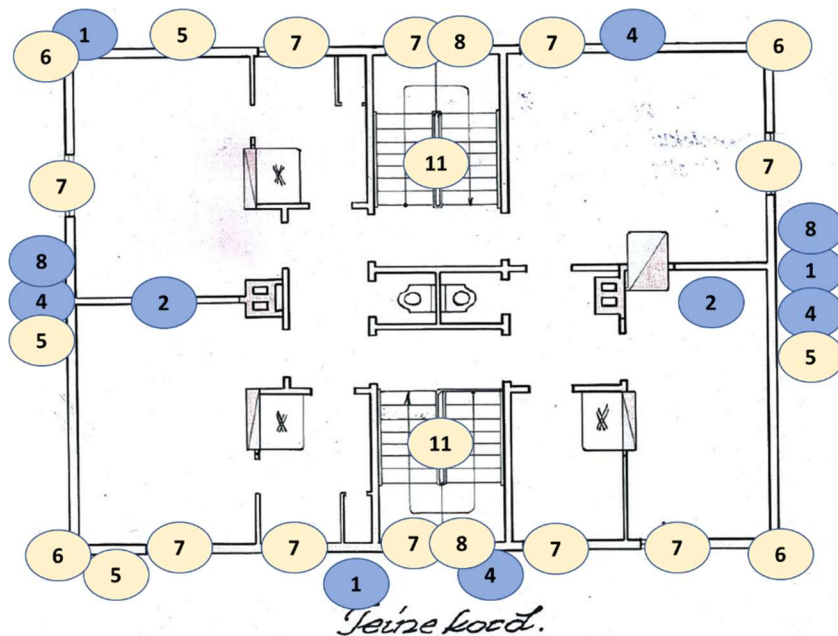
Järgnevatel plaanidel on näidatud Kauba tn 7 // Keava tn 1 elumaja väärtuslike osade ja detailide asukohad vastavalt ülevalpool tabelis esitatud numbritele. Sinised numbrid, mis on märgitud teise korruse plaanile, paiknevad tegelikult põõningu korrusel.



50. Väärtuslikud osad, detailid ja tarindid keldrikorruse plaanil.



51. Väärtuslikud osad, detailid ja tarindid esimese korruse plaanil.



52. Väärtuslikud osad, detailid ja tarindid teise korruse plaanil. Sinisega on märgitud pööningu korrus.

## 4. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

### 4.1 Miljööväärtuslikule hoonestusalale kehtestatud üldnõuded

Miljööväärtuslikus piirkonnas paikneva ajaloolise hoone rekonstrueerimisel ja restaureerimisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavalitsuse poolt kehtestatud miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimustest ning vastava miljööväärtusliku hoonestusala täpsematest nõuetest, mis on sätestatud vastavates üld- ja teemaplaneeringutes.

### 4.2 Katus, vihmaveesüsteem, korstnad

4.2.1 Säilitada hoone maht ja olemasoleval kõrgusel räästajoon. Katusekorruse (pööningu) võib välja ehitada olemasolevas mahus.

4.2.2 Säilitada ja vajadusel restaureerida algupärane katusekandmik.

4.2.3 Katusekattematerjalina kasutada traditsiooniliste mõõtudega käsitsi valtsitud terasplekki. Kasutada tugevdatud valtsrenne, mis taluvad lumekoormust.

4.2.4 Tagada valtsrennide veesülite ühendamine heas korras olevate vihmaveetorude lehtritega.

4.2.5 Säilitada korstnate asukoht.



### **4.3 Välisseinad ja sokkel**

4.3.1 Säilitada hoone fassaadijaotus ja algupärane arhitektuurne välisilme. Juurdeehitused ei ole lubatud.

4.3.2 Hoone fassaadide soojustamine on lubatud vaid selliselt, et säiliks sokli iseloomulik eenduvus. Soojustamisel kasutada konstruktsioonile sobivaid soojustusmaterjale. Säilitada avatäidete iseloomulik kaugus fassaadipinnast, aknad tuleb tõsta fassaadipinnaga tasa.

4.3.3 Säilitada ja vajadusel restaureerida rõhtpalkseinad. Palkide proteesimiseks kasutada olemasolevaga võimalikult sarnase ristlõikega kvaliteetsset kuiva puitu.

4.3.4 Säilitada ja restaureerida maksimaalselt algne fassaadilaudis, nurgaliistud ja räästakastid.

4.4.5 Kõik fassaadi puitosad viimistleda linaõlivärviga. Fassaadide värvilahendusel tuleks lähtuda algupärasest värvitoonist, milleks on vajalikud värviuuringud.

4.4.6 Krohvida hoone paekividest laotud sokkel. Sokkel värvida lubivärviga.

4.4.7 Sokli puidust veelauad säilitada, vajadusel remontida. Viimistleda linaõlivärviga.

4.4.8 Peaukse varikatus säilitada ning sepistatud kandetarind restaureerida.

### **4.5 Avatäited**

4.5.1 Säilitada olemasolevate avade suurus ja paiknemine.

4.5.2 Olemasolevad sobimatust materjalist (plastik, metall) avatäited asendada arhitektuurselt sobivate puidust avatäidete vastu. Aknad tuleb paigaldada fassaadipinnaga tasa.

4.5.3 Säilitada ja restaureerida olemasolevad profileeritud piirdeliistud ustel ning akandel. Vanade ja uute piirdeliistude värvitoon ühtlustada.

4.5.4 Säilitada ja restaureerida olemasolevad akende ja uukide originaalraamid ja -lengid.

4.5.5 Algne peauks ja tagauks säilitada ning restaureerida koos algupäraste hingedega. Peaukse link välja vahetada arhitektuurselt sobilikuma vastu. Tagakülje ukse avanemise suunda võib vajadusel muuta, lubatud on ehitada varikatus.

### **4.6 Interjäär**

4.6.1 Hoone sisemist plaanilahendust võib muuta, kui see ei mõjuta konstruktsioonide kandevõimet ja stabiilsust ning ei moonuta hoone välisilmet.

4.6.2 Säilitada ja restaureerida olemasolevad trepikodade põrandalauad, seinte ja lagede viimistluslaudis.

4.6.3 Säilitada trepikoja kivi- ja puittrepid. Puittrepid vajadusel värvida.

4.6.4 Säilitada olemasolevad originaalsiseused ja keldriuste võlvid.

#### **4.7 Kinnistu heakord ja piirded**

4.7.1 Planeerida maapind hoone ümbruses selliselt, et see tagaks vajalikud pinnase kalded sadevete äravooluks hoonest eemale.

4.7.2 Kinnistul parkimisala kavandamisel vältida suurte alade tänavakiviga katmist.

#### **4.8 Hinnang kavandatavatele muudatustele**

Kauba tänav 7 // Keava tänav 1 kortermaja restaureerimine aitab kaasa hoone ajaloolise ilme taastamisele ning selle säilimisele ajaloolises linnaruumis. Elumaja paikneb käidavas ning vaadeldavas asukohas, Kitseküla miljööväärtuslikus puitasumis teiste puithoonete seas, mistõttu on oluline hoone autentsel kujul taastamine ning väärtuslike detailide restaureerimine.

### **KOKKUVÕTE**

Kauba tn 7 // Keava tn 1 rõhtpalkidest kortermaja, mis on ehitatud 1928. aastal, paikneb Tallinnas Kitseküla miljööväärtuslikus piirkonnas. Hoone on säilinud küllaltki algupärasena, kuigi mõlema korruse korterite aknad on välja vahetatud plastikakende vastu ning aja jooksul on muutunud maja värvitoon, mis oli algupäraselt roheline, tänasel päeval aga punane. Säilinud on hoone maht, olemasoleval kõrgusel räästajoon, fassaadilaudis ning algupärased avade asukohad ning mõningad detailid, nagu näiteks uste ja teise korruse akende profileeritud piirdelauad. Maja esifassaadi ilmestavad algupärasena säilinud peauks ja selle kohal paiknev varikatus ning originaalraamidega trepikoja aken. Aastate jooksul on tänava katte tõstmise tõttu elumaja peauks jäänud ligi poole meetri võrra maa-alla. Korteriite plaanilahendust on muudetud ning nende interjööris ei ole säilinud palju algupärast. See-eest on säilinud mõlemas trepikojas algupärased trepid ning osaliselt ka seinte ja lagede viimistluslaudis.

Kauba tn 7 // Keava tn 1 elumaja korterite omanikud soovivad vahetada amortiseerunud katuse katte, soojustada fassaadid ning võimalusel korrastada sokli. Muinsuskaitse eritingimused on koostatud kogu hoone restaureerimiseks. Miljööväärtuslikul alal paikneva maja restaureerimisel ja välisilmet puudutavate remonttööde tegemisel tuleb aga lähtuda ka Tallinna Linnavalitsuse poolt kehtestatud miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimustest ning vastava

miljööväärtusliku hoonestusala täpsematest nõuetest, mis on sätestatud vastavates üld- ja teemaplaneeringutes. Lisaks on muinsuskaitse eritingimustega määratletud Kauba tn 7 // Keava tn 1 väärtuslikud osad, tarindid ja detailid, mille säilitamine ning restaureerimine kasutades traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale on oluline selleks, et hoida hoone autentset välisilmet. Kauba tn 7 // Keava tn 1 elumaja katuse maht, fassaadijaotus, räästajoon ja ajalooline katusekonstruktsioon tuleb säilitada. Väärtuslikud on ka maja paekivisokkel, algupärane voodrilaudis ja nurgapiirdelauad. Algupärasena säilinud avade profileeritud piirdelauad ja raamid vajavad restaureerimist ning plastikust avatäited tuleks soovitatavalt asendada arhitektuurselt sobivate puidust avatäidete vastu. Samuti on oluline säilitada algupärased ukсед ja varikatuse sepistatud kandetarind. Interjööris on säilitamist vääri vad algupärased siseuksed, trepikodade trepid, laudpõrandad, seinte ja vahelagede viimistluslaudis ning uksevõlvid keldris. Kuna tegemist on käidavas ja vaadeldavas asukohas paikneva majaga, mis on Tallinna linna poolt määratletud kui Kitseküla miljööväärtusliku ala väga väärtuslik hoone, siis on hoone autentsuse säilitamine olulise tähtsusega.

## KASUTATUD KIRJANDUS

Geni. © 2019 Geni.com. – <https://www.geni.com/people/Gustav-Kusta-Schleicher-Sillar/6000000007375880838> (vaadatud 16. IV 2019). Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv.

Toimik: Krundiplaan nr 7 Kauba / Keava tn 1: Projekt elumaja ehitamiseks Kauba tänava ääres asuvale, kinnisvarast nr 3103 lahutatud krundile.

Geni. © 2019 Geni.com. – <https://www.geni.com/people/Elisabeth-Schleicher-Sillar/6000000008175660280> (vaadatud 16. IV 2019).

Kitseküla. Miljööalad. Tallinn. – <https://www.tallinn.ee/est/ehitus/Kitsekula> (vaadatud 16. IV 2019).

Tallinna Linnaarhiiv. Inventeerimise toimik nr 2226: Hindamisakt nr 1.

Tallinna Linnaarhiiv. Inventeerimise toimik nr 2226: Tallinna linnas keskrajoonis Kauba tänav 7 asuva majavalalduse plaan.

Tallinna Linnaarhiiv. Inventeerimise toimik nr 2226: Tõend, 1989.

Tallinna Linnaarhiiv. Inventeerimise toimik nr 2226: Õiend, 1958.

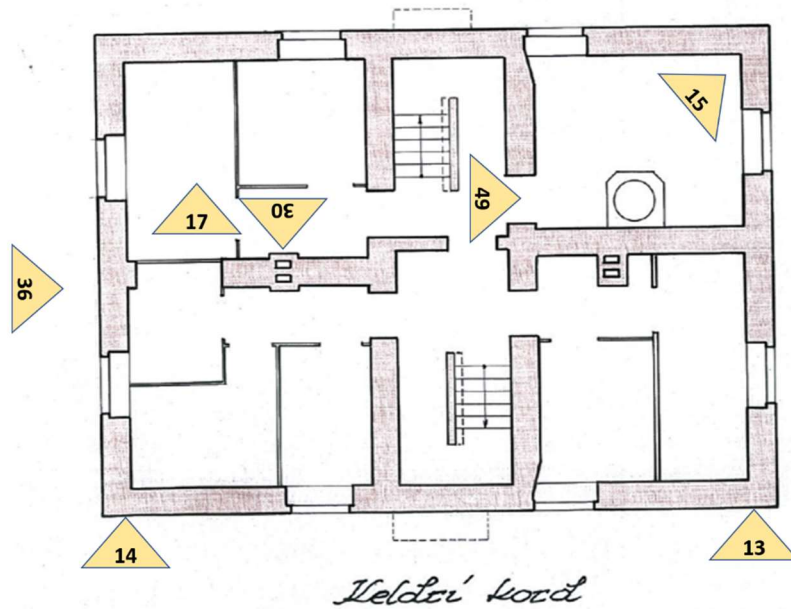
Tallinna Linnaarhiiv. Toimik: 805/1/120: Kruntide ja majade lehed ühes krundiplaanidega. Statistika rajoon 11. Kvartalid 63, 64 ja 65. Tallinna kruntide ja hoonete kirjelduse majaleht. 1937.

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koduleht. – <https://www.tallinn.ee/est/ehitus/Kitsekula> (vaadatud 16. IV 2019).

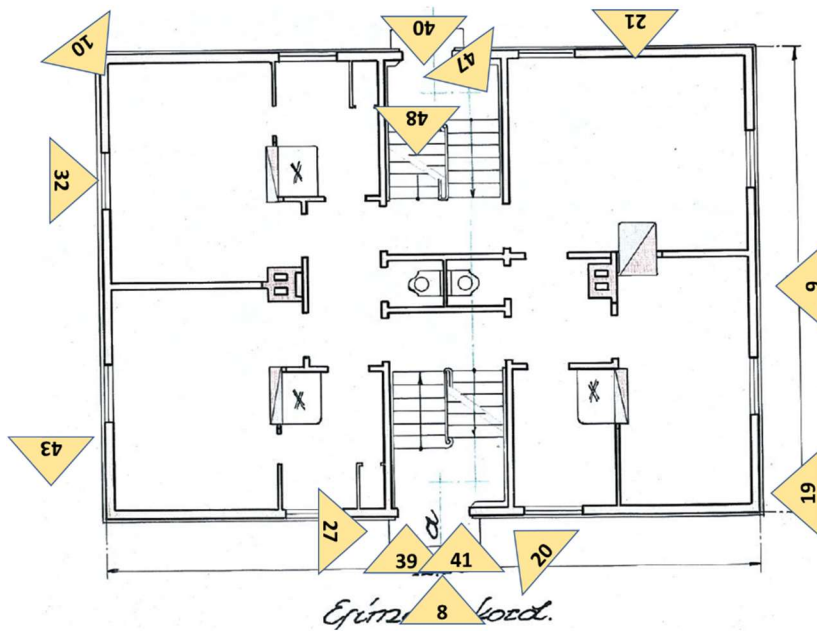
TLPA arhiiv. Toimik: Krundiplaan. Nr 7 Kauba / Keava tn 1: Projekt elumaja ehitamiseks Kauba tän. ääres asuvale, kinnisvarast Nr 3103 lahutatud krundile.

## LISA 1. Fotode suunad

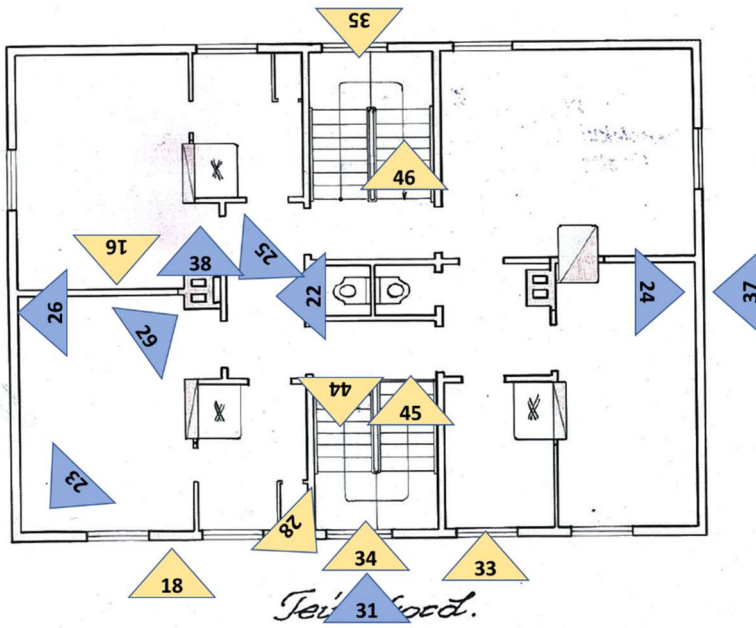
Järgnevatel plaanidel on näidatud fotode tegemise suunad korruste plaanidel. Sinisega märgitud numbrid käivad pööningu korruse kohta.



Fotode suunad keldrikorruse plaanil.



Fotode suunad esimese korruse plaanil.

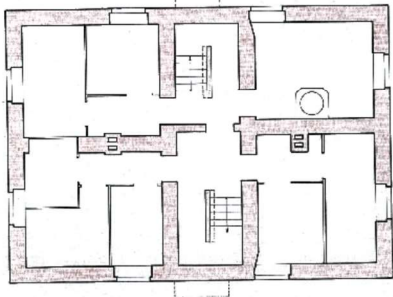
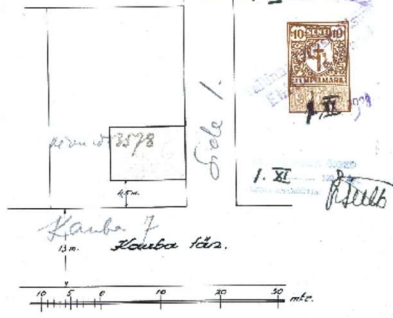


Fotode suunad teise korruse plaanil.

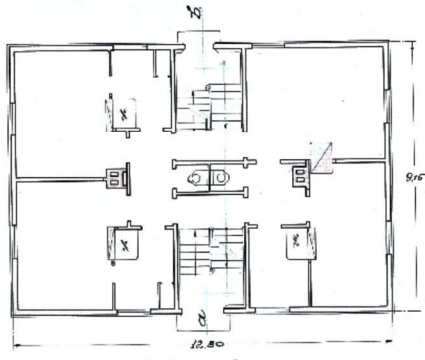
# LISA 2. Hoone projekt

Loojenu  
 eluraja ehitamiseks Louba linn. ääres  
 arvake, kinnisvara nr 3103 katkestatud  
 kaudule. Pol. Nr. 7. Kinnituse nr 2578

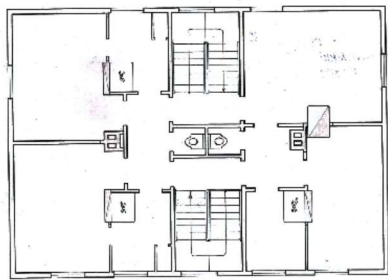
Aegkplaan  
 O.P.



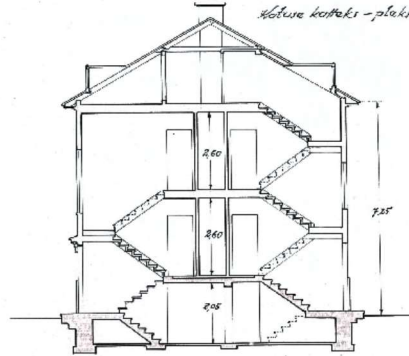
Kelderi kaud



Eritare kaud



*Seinä kood.*



*Läite a-b.*

See pjoan on tehtäessä kinnon  
konekellonrakennus 1928 ja  
ja kunnalliset jäsenmies-komitea

Pöytäkirja  
-3. XI. 1928 - 1088/25

11.11.1928  
Linnapea: *H. Järvenpää*  
Linnan arkkihtori: *M. Kalle*  
Sakrasti: *J. Järvenpää*

*H. Järvenpää*