

EESTI KUNSTIAKADEEMIA
Kunstikultuuri teaduskond
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond

Jevgeni Drozdov

PUITMAJA RENOVEERIMINE KADRIORUS

Vesivärava tänav 13 ja Johann Köleri tänav 14a, Tallinn, Harjumaa

2017/2018 õppeaasta

Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituskursuse lõputöö

Tallinn 2018

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.

„.....” mail 2018. a.

.....
(allkiri)

Töö vastab kehtivatele nõuetele ja lubatud kaitsmisele:

„.....” mail 2018. a.

.....

Kaitstud hindele:

.....

„.....” mail 2018. a.

.....

Sisukord

Sissejuhatus	3
1. Ajalooline ülevaade	5
2. Tehniline seisukord enne renoveerimist	8
3. Renoveerimistöde käik	13
Kokkuvõte.....	20
Allikad.....	21
Lisad	22
Lisa 1	22
Lisa 2.....	22
Lisa 3.....	23
Lisa 4.....	23
Lisa 5.....	24
Lisa 6.....	24

Sissejuhatus



I. Vesivärava tänav 13 tänavapoolne fassaad¹

Minu lõputöö objekti valikuks on 2011 aastal kaks renoveeritud puitmaja Kadrioru piirkonnas. Majad pole mälestised, kuid paiknevad miljööväärtuslikul alal ja kuuluvad miljööväärtuslikke hoonete hulka.

Majade asukoht: Vesivärava tänav 13 ja Johann Köleri tänav 14a, esmase kasutuselevõtu on 1911 aastal². Muidu ehitati korraga kolm maja, kolmanda aadress on Johann Köleri tänav 14. Kolmas maja tänase päevani seisab mahajäetuna.

Kolme 4-korterist majade ehitus koos kanalisatsiooniga oli kooskõlastatud 1908-1909 aastal, ning 1911 majad said valmis.

2008 aastal oli koostatud rekonstrueerimis eelprojekt.

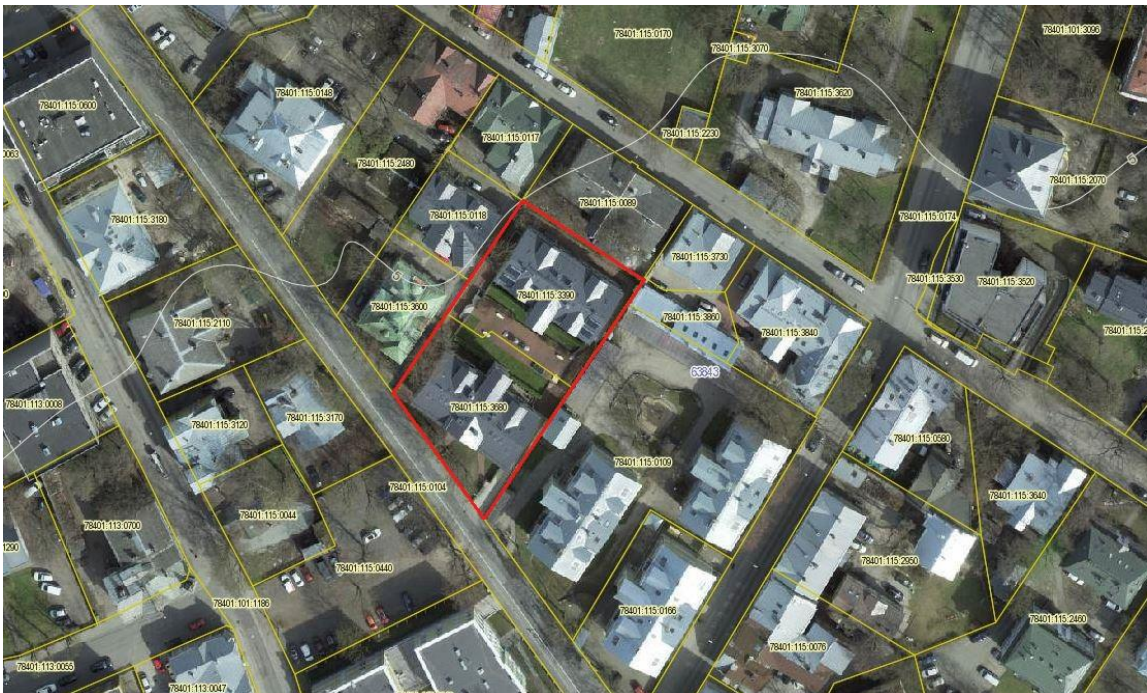
2010-2011 aastal kaks maja olid renoveeritud, 4-korteristest majadest sai valmis 14-korterised majad ja maa-aluse parkla 35 parkimiskohaga.

Käesoleva töö eesmärk on anda ülevaade renoveerimistööst, tekkinud probleemidest, projekti lahendamisest ja lõplikust tulemusest.

¹ Vesivärava tänav 13 tänavapoolne fassaad - <https://goo.gl/maps/dNQi7vDwc3E2>

² Esmase kasutuselevõtu on 1911 aasta - Ehitisregister (vaadatud 10.04.2018)

Olen nende objektide renoveerimisega kokku puutunud, kuna valtsplekkkatuse paigaldas minu ettevõtte meeskond.



II. Ortofoto: Vesivärava tänav 13 ja J.Kõleri tänav 14a³



III. Kaart: Vesivärava tänav 13 ja J.Kõleri tänav 14a⁴

³ Ortofoto <https://geoportaal.maaamet.ee/>

⁴ Kaart <https://geoportaal.maaamet.ee/>

1. Ajalooline ülevaade

Lõputööde valitud majad kuuluvad Eesti Vene tsaaririigi koosseisus ajastule 1710 – 1918 aastal aastal. Elamude autor on Voldemar Lender⁵.

Majad on kahekorruselised, täiskeldri ja pööninguga, paekivist vundamendiga, palkseinte ja laudvoodriga. Majad on kahe puidust trepikojaga – peatrepikoda esifassaadil ja teine trepikoda tagafassaadil, kõigisse nelja korterisse oli võimalik pääseda mõlemast trepikojast, neist ühest teenijatoaga köögipoolle. Mõlemas rekonstrueeritavas majas on siseruume mitmel moel ümber ehitatud ja kummaski majas oli majutatud kuni 12 leibkonda.

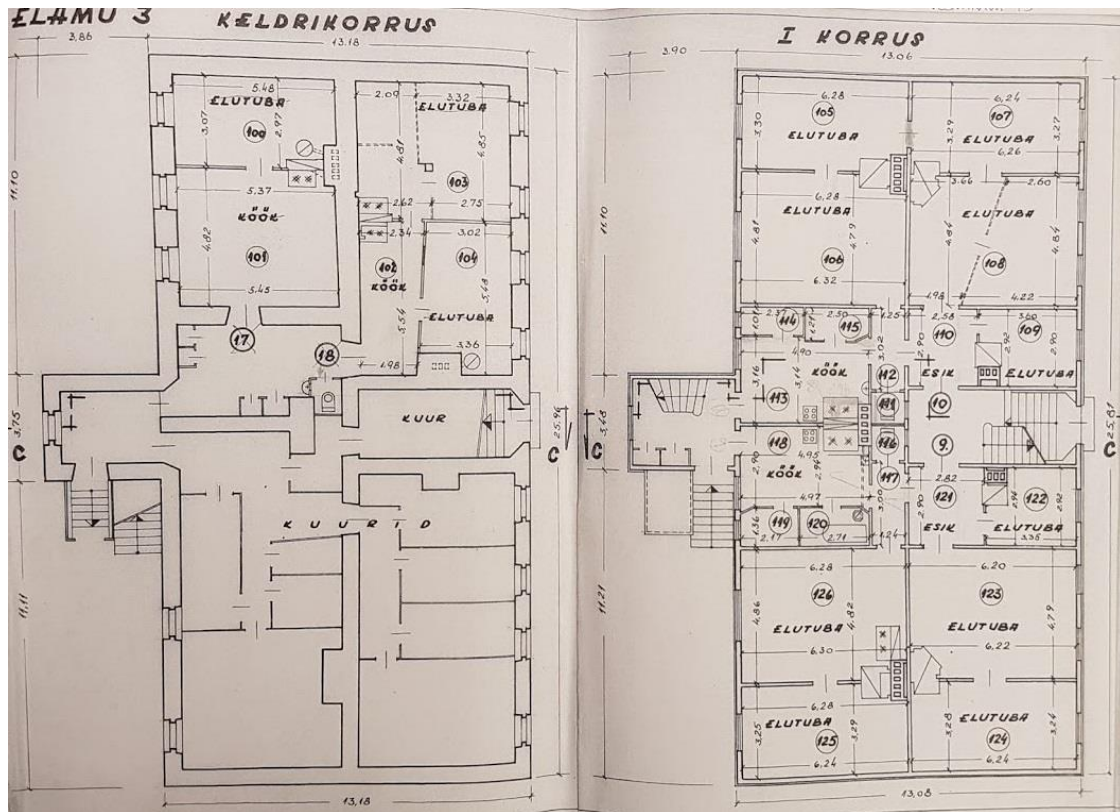
Vesivärava tänav 13 asuv korterelamu ehitusregistri kood on 101026171. Ehitusregistri 2007 aasta andmetel oli hoone pind 354 m² ja suletud netopind 859,8 m² ning hoones oli 4 korterit eluruumide pindalaga 552,2 m². Korteri numbrid olid 9, 10, 11 ja 12. Ilmselt on põhjus selles, et varemadel aegadel on hoone aadressiks olnud Johann Köleri tänav 14, mille koosseisu kuulus kolm maja. J.Köleri tänav 14 hoone eksisteerib praegu majana, kus on korterid numbriga 1,2 3, 4. Teine maja kannab praegu aadressi J.Köleri tänav 14a, ehitusregistri kood on 101030777, ning selles olid korterid numbriga 5, 6, 7, 8. 2007 aastal ehitusregistri andmete hoone ahituslune pind oli 350 m² ja suletud netopind 846,2 m² ning hoones oli samuti 4 korterit eluruumide pindalaga 543,4 m².



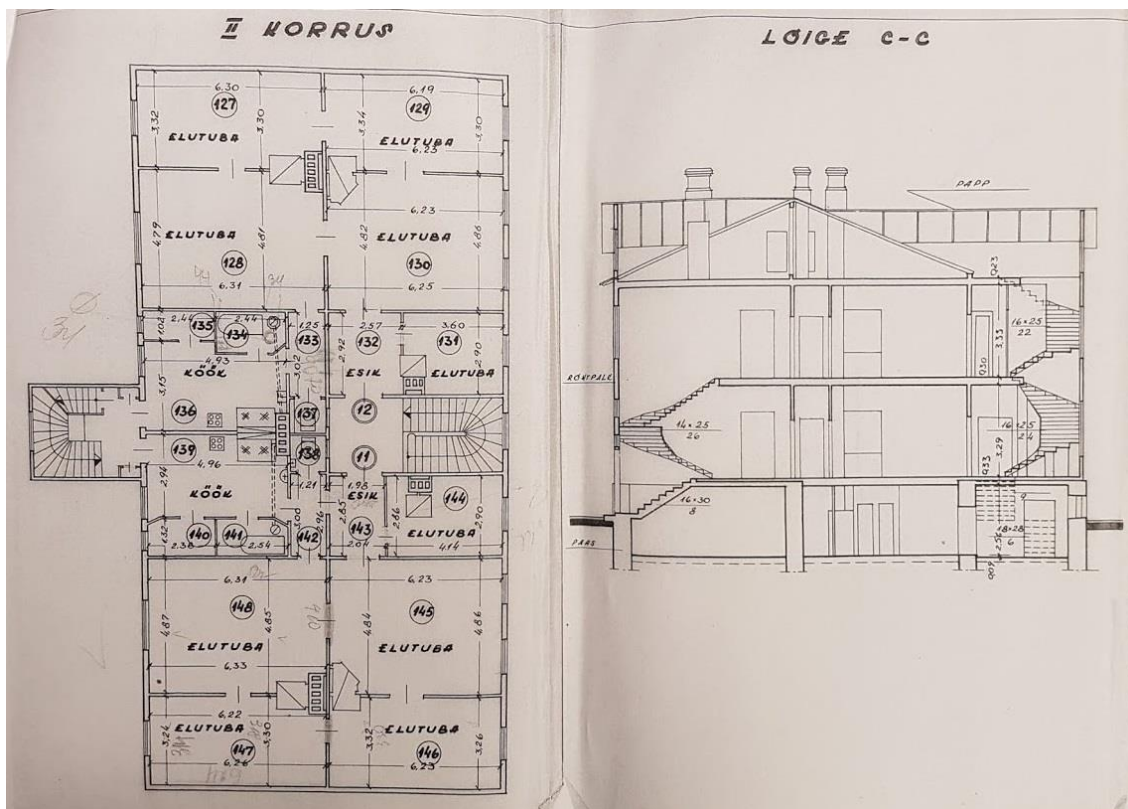
IV. Vesivärava tänav 13 tänavapoolne fassaad ja tagafassaad⁶

⁵ Voldemar Lender (18.02.1876 – 30.09.1939) oli eesti insener, Tallinna linnapea aastail 1906–1913

⁶ Vesivärava tänav 13 tänavapoolne fassaad ja tagafassaad, Tallinna Linnaplaneerimisameti arhiiv



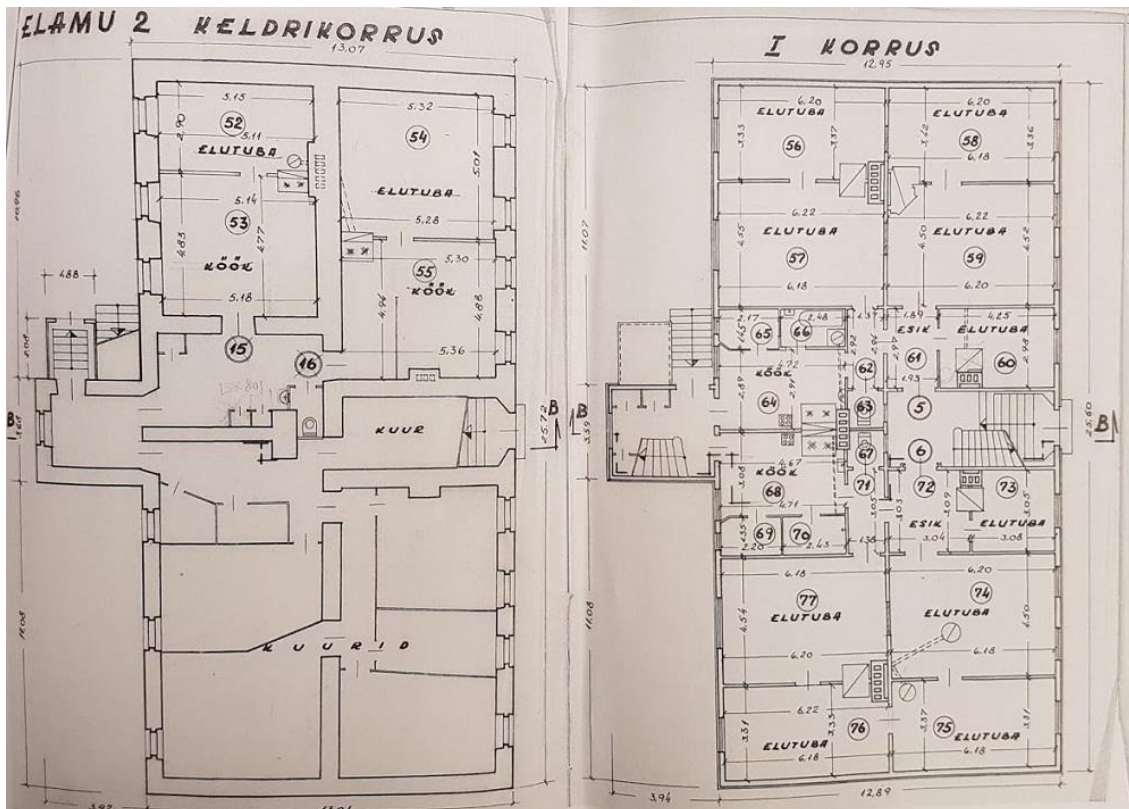
V. Vesivärava tänav 13 – Keldrikorruse ja I korruse plaan⁷



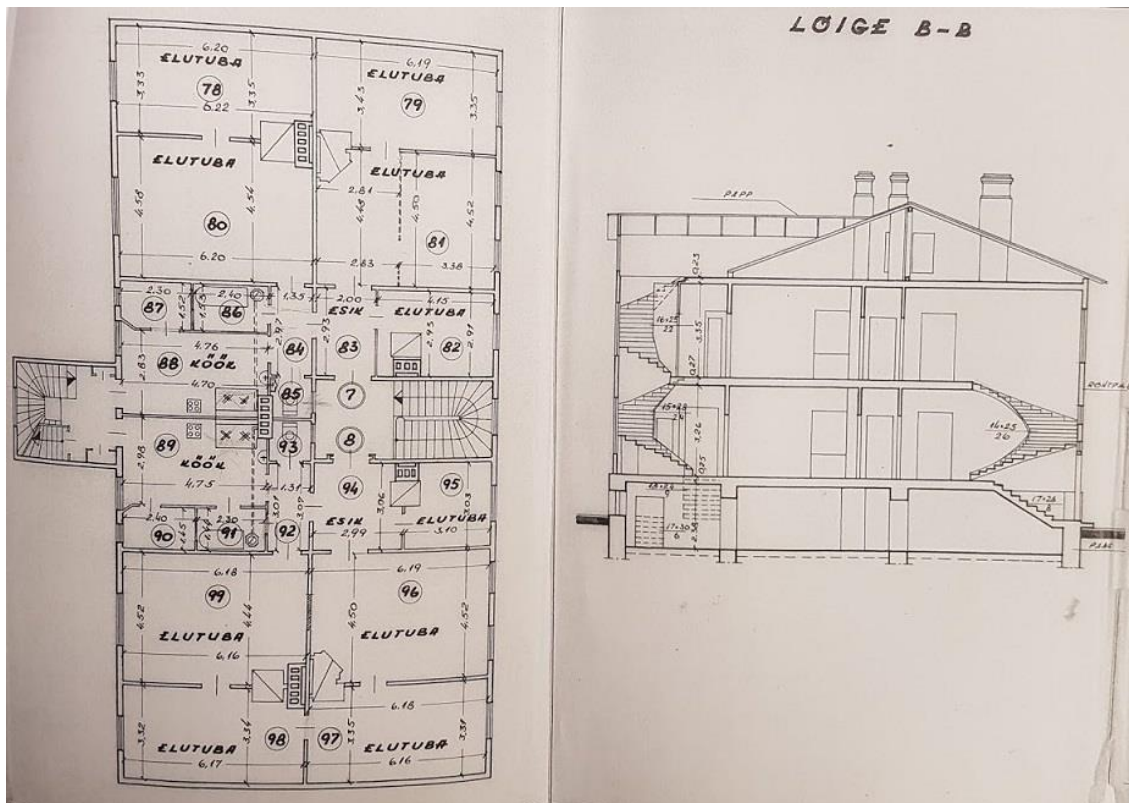
VI. Vesivärava tänav 13 – II korruse plaan ja maja lõige⁸

⁷ Vesivärava tänav 13 kaust. Tallinna Linnaplaneerimisameti arhiiv

⁸ Vesivärava tänav 13 kaust. Tallinna Linnaplaneerimisameti arhiiv



VII. J.Kõleri tänav 14 – Keldrikorruse ja I korruse plaan⁹



VII. J.Kõleri tänav 14 – II korruse plaan ja maja lõige¹⁰

⁹ J.Kõleri tänav 14 kaust. Tallinna Linnaplaneerimisameti arhiiv

¹⁰ J.Kõleri tänav 14 kaust. Tallinna Linnaplaneerimisameti arhiiv

2. Tehniline seisukord enne renoveerimist

Vastavalt ekspertiisi aruandele¹¹ mõlemad majad, nagu palju teised puumajad üle Eesti sajandi alguses, olid halvas seisukorras.

Hoonede vundamentideks olid paekivist keldri kandvad seinad. Keldri kandvate seinte paksus oli 65...80 cm. Sokkel oli krohvitud, kuid krohvikate oli amortiseerunud ja kohati lagunenu. Õuest oli näha, et keldri välissein on välja nõtkunud, pikifassaadide soklid on kumerad ja selle tulemusena olid ka hoone palkseinad tasapinnast välja nihkunud.

Köleri maja soklis, kus krohvikate oli lagunenu, oli paekivist müüritise viikides mörti näha, kuid esines ka tühje vuuke. Keldris oli paekivist välissein krohvimata ja osaliselt lagunenu ning keldri välisseina sisemises kihis polnud müüritise ladumisel mörti kasutatud, vundamendi kivide vahel oli liiv.



Foto nr.3. Keldri välissein. Keldri paekivist välisseina sisemine kiht on keldri akna juures lagunenu. Keldri akna kohal on paekivist lamevõlvilluses olevad paekivid allapoole vajunud ning sillus võib puruneda. Keldri aken on kaetud vineeriga.



Foto nr.4. Keldri paekivist sein on lagunenu ning keldri vahelae puidust kandetala ei toetu enam keldri seinale, mistõttu vahelae kandetala alla on paigaldatud ajutine ümarpuidust post.

VIII. Maja J.Köleri tänav 14a, kelder¹²

Hoone keskosas, kus keldri välisseina sisemine kiht oli purunenud, oli näha, et paekivist vundament on pikisuunas lõhenenu, purunenud. Keldri välisseina sisemine kiht kandis keldri vahelae. Välimine kiht kandis hoone välisseina, millele rakendas ka esimene korruse vahelae ja teise korruse vahelae ning katuse koormus.

Kuna keldri välisseinte välimine kiht oli suurema koormuse all kui sisemine kiht ning vundament oli mittekvaliteetselt laotud. Vundamendi keskosas ja sisemisel küljel polnud

¹¹ Ekspertiisi aruanne 2007, töö nr. 0701-04, 0701-03, Ehitusekspertiisibüroo OÜ

¹² Maja J.Köleri tänav 14a, kelder, Ekspertiisi aruanne 2007, töö nr. 0701-03

vuugikivide vahele mörti pandud. Vundamendi deformeerimise tulemusena vundament oli purunenud ja välinime kiht väljapoole nõtkunud.

Kuna vundament oli väljapoole nõtkunud ning sisemine kiht ka oli lagunened, oli tunduvalt vähenened keldri vahelae toetuspind keldri välisseinal. Vahelae ühe puidust kandetala otstoetunud üldse seinale ning selle tala otsa alla oli paigaldatud ajutine ümarpuidust post.

Keldri välisseina oli nõrgestatud keldri akendega, kusjuures probleemseteks kohtadeks oli keldri akende paelsed lamevõlvsillused, mis võiksid puruneda, sest osa kivisid oli silluses allapoole vajunud.

Ka korstnate vundamid olid osaliselt lagunened. Keldri kandvad paekivist siseseinad olid tunduvalt rohkem vajunud ka hoone keskosa seinad, vahelae ja korstnad. Selle tulemusena oli põrand ja laed viltu vajunud ning uksepiidad olid kiivas.

Köleri tänava poolse trepikoja ehk peatrepikoja paekivist alusmüürid olid väga tugevasti välja nõtkunud.

Keldri kandvad siseseinad olid nõrgestatud ukseavadega, kusjuures probleemseteks kohtadeks oli ukseavade kohal olevad paekivist lamevõlvsillused, mis olid lagunened ja nende alused puitsillused, mis olid pehkinud.

Ekspertiisi kokkuvõte Köleri maja kohta:

„Hoone vundamentideks on keldri kandvad seinad, mis on väga halvas seisukorras. Vundamente tuleb kas lõikude kaupa asendada (toetades) või tuleb olemasolevate vundamentide välis- ja sisepinnale ehitada raudbetoonist „särgid“.

Peatrepikoja paekivist alusmüür on avariohtlikus olukorras ja vajab kohest tugevdamist.

Keldri akende kohal olevaid silluseid tuleb toetada nurkterasega või aknaavad kinni laduda, jättes tuulutavad. Sokkel ja keldri siseseinad tuleb krohvida. Keldri uste kohal olevaid silluseid tuleb tugevdada.“¹³

Vesivävava tänava maja vundament oli paremas seisukorras:

„Vundament on kohati välja nõtkunud ja vundamendi kivide vahelised vuugid tühjad, kuid vajadust nenede tugevdamiseks käesoleval hetkel ei ole. Sokkel tuleb remontida ja krohvida. Keldri ukseavade kohal olevaid silluseid tuleb asendada. Korstnate vundamente tuleb remontida.“¹⁴

¹³ Ekspertiisi aruanne 2007, töö nr. 0701-03, Ehitusekspertiisibüroo OÜ

¹⁴ Ekspertiisi aruanne 2007, töö nr. 0701-04, Ehitusekspertiisibüroo OÜ

Põrand keldris suures osa puudus ning käigukoridoridesse oli paigaldatud laudadest käiguteed, sest kanalisatsiooni torustike lekete tõttu oli keldris sageli reovesi. Kunagistes keldrikorterites oli laudpõrand, mis oli ehitatud otse liivale. See põrand oli osaliselt pehkinud ja osaliselt lõhutud. Keldrid olid prahti täis.

Keldris oli osaliselt terstalade vahele valatud betoonlagi ja osaliselt puitlagi. Vehelae kandvad terstalad olid roostes ja läbi vajunud, J.Köleri tänava majas neid oli alt toetatud ümarpuidust postidega.

Iseenesest mõistetavalt kaasnes terstalade läbivajumisega ka terstalade vahelise betoonlae läbivajumine ning sellega kaasnes betoonlae pragunemine, pragude laius oli kuni 30 mm.

Puidust vahelagi oli suures osas pehkinud, laes olid vohavaid hallitusseened. Puittalad olid läbi vajunud ning mõnes kohas oli neid ka ajutiselt toetatud puitpostitidega. Köleri maja korteris nr.5 oli näiteks köögipõranda kalle ca 10 cm ja esiku põranda kalle ca 15 cm, mistõttu WC ust ei saanud avada.

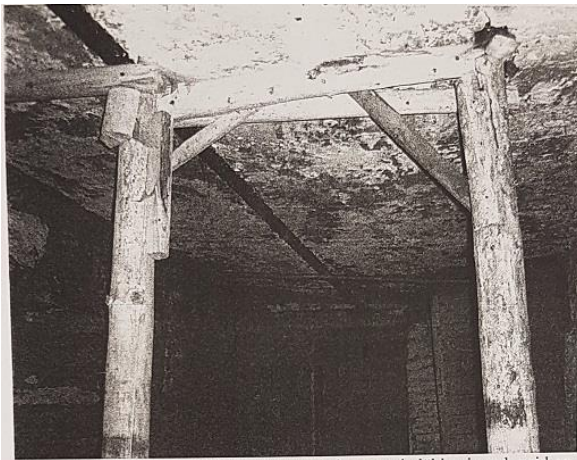


Foto nr.9. Keldri laes on kandvad terstalad roostes ja läbi vajunud, neid on toetatud ümarpuidust ajutiste postidega. Terstalade vaheline betoonlagi on samuti läbi vajunud ja pragunenud.



Foto nr.10. Keldri puidust vahelae kandetalad ja vahelae puitlaudis on pehkinud.

IX. J.Köleri tänava maja keldri vahelagi¹⁵

Välisseinad olid ehitatud rõhtpalkidest ning väljastpoolt voodrilauaga. Seestpoolt seinad olid krohvitud.

Keldri välisente väljanõtkumise tulemusena olid hoonede palkseinad tasapinnast välja nõtkunud, ilmselt olid hoonede palkide vahekised sidemed ja nurgaseotised liialt nõrgad.

¹⁵ Ekspertiisi aruanne 2007, töö nr. 0701-03, Ehitusekspertiisibüroo OÜ

Sokli servakattelaudad olid lagunened ja osaliselt puudusid ning hoonede alumised palgid olid pehkinud.

Mööda hoonede perimeetrit kulgesid katteplekid esimese ja teise korruse akende all ning esimese ja teise korruse vahel oli roostes ja kohati lagunened ning sademete vesi oli nendes kohtades tunginud voodrilaudade alla ja pehastanud rõhtpalke. Välisvoodrilauad olid rahuldavas olukorras, kuid värvkate oli kulunud ja osaliselt maha koorunud. Välisseinte soojustus ei vastanud normidele ning eriti probleemne oli olukord nendes kohtades, kus rõhtpalgid olid välisvoodri all pehkinud.

Ekspertiisi kokkuvõtte välisseinte kohta:

„ Välisseinte soojustus on mittepiisav ning väga paljudes erinevates kohtades on välisvoodri alused rõhtpalgid osaliselt pehkinud. Seetõttu tuleb välisvooder eemaldada ja proteesida palkseina ning soojustada välissein ja paigaldada tuuletõkke plaat ning uus välisvoodri laudis.“

Siseseinteks oli osaliselt rõhtpalksein ja osaliselt sõrestikseinad, mis oli laudisega kaetud ja krohvitud. Seinte olukord oli eman-vähem rahuldav, kuid köökide ja tualettruumide vaheliste seinte ja vannitubade seinte krohivialused puitlaudised olid kohati pehkinud.



Foto nr.9. Korteris nr.11 vannitoa seinalt on krohv lagunened ning seina puitlaudis on kohati pehkinud.



Foto nr.12. Korteris nr.7 köögi ja WC vahelise siseseina krohvikate on lagunened ja sõrestikseina puitlaudis on pehkinud.

X. Majade siseseinad¹⁶

Teise korruse vahelae kandetaladeks olid puittalad, mis toetusid pikikandeseintele. Talade alumise pinna külge oli kinnitatud teise korruse lae laudis, mis oli alt krohvitud. Laelaudise taga oli teine laudis, mille peale oli paigaldatud liivakiht kuni vahelaelade ülemise servani. See liivakiht oli ühtlasi pööningu põrandaks.

¹⁶ Ekspertiisi aruanne 2007, töö nr. 0701-04, 0701-03, Ehitusekspertiisibüroo OÜ

Katuse läbijooksude tõttu oli vahelae puittalad paljudes kohtades pehkinud ja läbi vajunud ning vahelae puittalade vaheline laudis oli pehkinud ja isegi sisse varisenud.

Pööningul liikumine oli väga ohtlik, sest võis läbi teise korruse lae alla kukkuda.

Kõige hullem seisekord oli Köleri majas, kuna oli kõva katuse läbijooks mitu aastad.

Ekspertiisi kokkuvõtte Köleri maja teise korruse kohta:

„Teise korruse vahelagi on avariihohtlikus olukorras ja tuleb täielikult lammutada ja uuesti ehitada. Talade vaheline liivakiht tuleb asendada kaasaegse soojustusega ja pööningule ehitada käguteed või out põrand.“¹⁷

Katuse kandekonstruktsioonid, puidus toolvärk ja sarikad, oli väga paljudes kohtades pehkinud. Eterniitkatte alune tihe roovitus oli praktiliselt kogu ulatuses pehkinud.

Katusekatteks oli eterniit, see oli amortiseerunud. Vihmaveesüsteem puudus.

Väliuksed olid amortiseerunud, kuid kasutuskõlblikud.

Peatrepikoja välisukse kohal varikatused puudusid.

Keldriaknad olid täielikult amortiseerunud ja kaetud vineeriga. Trepikodade, pööningu ja korterite aknad olid amortiseerunud. Keldris siseuksed puudusid.

Trepid olid amortiseerunud, kuid kasutuskõlblikud. Treppide puitpiirded oli osaliselt lagunened.

Trepikodade ja korterite viimistlus oli amortiseerunud ja väga halvas olukorras.

Tehonosüsteemide ekspertiisi osas on kirjas, et elektrijuhmestik, veetorustik, kanalisatsioonitorustik olid amortiseerunud, samas gaasitorustik oli korras.

Ekspertiisist tuleks välja, et Vesivävara elamu oli halvas olukorras, aga Köleri elamu oli avariihohtlikus olukorras, mistõttu see oli elamiskõlbmatu. Ekspertiisi tulemusena hoone remont kujuneks tunduvalt kallimaks kui selle hoone lammutamine ja samasuguse uue hoone ehitamine. Peraku, hoonet loetakse miljööväärtuslikuks ning tõenäoliselt ei oleks antud hoone lammutamiseks luba.

Ekspertiisis soovitati taotleda hoone renoveerimiseks projekteerimisluba, et renoveerida hoone enam-vähem analoogse fassaadilahendusega: paekivist vundamentidega, puitvälisvoodriga ja viilkatusega.

¹⁷ Ekspertiisi aruanne 2007, töö nr. 0701-04, 0701-03, Ehitusekspertiisibüroo OÜ

3. Renoveerimistöõde käik

Käsitletavast hoonepaarist oli Köleri 14a halvemas seisus ja vastav ekspertiis näitas, et osa konstruktsioone oli varisemisohtlikud. Samal ajal oli mõlema maja kaunistavad detailid, trepid ja peauksed küllalt hästi säilinud.

Kruntidel kasvavad suured puud, millest säilitamisväärteteks on hinnatud Vesivärava tänava ääres olevad puud. Majade vahel kasvasid üksikud puud olid viltused ja haiget ning need likvideeriti. Kruntidel oleva haljastuse kohta oli tehtud dendroloogiline hinnang selle kohta.

Majade vahel oli ka kergplokkidest garaaz, mis läks likvideerimisele.

Projekterimise ajal linnaruumi analüüs näitas parkimise probleemi. Juba 2006-2007 aastal oli nähtav, et tänavaruumi oli parkimiseks ebapiisav. Selgus, et parkimise lahendamiseks tuleb hobustranspordi ajal kujunenud miljööts otsida kompromisse, mis rahuldaksid ka uuema aja vajadusi. Üks valutumaid võimalusi oli poolmaa-aluste parklate rajamine kruntistügavuses ja kaotatud haljastuse taastamine terrassina parkla katusel. Terrassi pind üldjuhul ei oleks kõrgem, kui esimese korruse põranda kõrgusetase.

Tellija hinnangul oli otstarbekas kavandada kummassegi majja 14 korterit suurusega 1 kuni 3 tuba. Sellest tulenes vajadus parkla järgi vähemalt 35 autole. Vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014 oli olemasolevate elamute parkimisnormatiiv vahevööndis 1-2 toalisele korteritele 1,2 ja 3 toalisele korteritele 1,4 kohta, elanik+külaline, seega arvutuslik parklakohtade arv oleks:

$$1,2 \times 20 + 1,4 \times 8 = 35,2 \text{ autot}$$

Projektijärgselt asuvad 32 kohta õuealuses kaetud parklas ja 3 kohta krundil kõnnitee laiendil. Kadrioru miljööts välja kujunenud avaruumi säilitamise võimaldas poolmaa-alune parkla majadevahelise haljastatud õue all ja vaadeldavate kruntide suuruste tõttu oli võimalik.

Välisseinte alused päevundamendid olid ebasümmeetrilise laekoormise all tugevalt väljapoole vajunud ning osaliselt lagunened. Hoovipoolse elamu vundamendid kuulusid täies ulatuses lammutamisele kuna nende rekonstrueerimine vastavalt tehnilise seisukorra ekspertiisi aruandele polnud võimalik. Tänaväärsel elamul, Vesivärava tänaval, kuulusid lammutamisele hoovipoolne ja külgmised osad vundamendist. Lammutatud päevundamendid, eelprojekti järgi, taastati monoliitbetoonist valatud vundamentidega ja krohvitati. Teistest konstruktsioonidest oli kõige enam kahjustatud keldri- ja pööningu vahelaed. Vundamentide jäigastamise ja ka tuleohutuse huvides ehitatakse majadesse uued raudbetoonist keldrilaed.

See võimaldas õuealust parklat laiendada osalt soklikorruse mahtu. Soklikorruusel asuvad ka korterite panipaigad. Arvutuste kohaselt oli parkla maapinnast välja ulatuv maht minimaalse kõrgusega. Parkimistasapind pidi olema süvendatud maapinda nii palju, kui võimaldas olemasolevate vundamenditaldmike sügavus.

Renoveerimisel oli esmährgiks säilitada hoonete maht ja silueti proportsioonid. Vastavalt Ehitusekspertsibüroo OÜ poolt koostatud tehnilise seisukorra aktile¹⁸ oli katuse olemasolev kandekonstruktsioon pehkinud ning tuleb asendada uuega. Katusekallet, harja- ja räästakõrgusi ei muudeta. Katusekatte materjaliks oli valinud plekk-katus. Fassaadide laudvooder ja ehisedetailid on vaja uuendada vajaduse järgi, maksimaalselt korrastada ja taaskasutada vanu elemente. Lisasoojustuse paigaldamisel puitseina ja sokli välispinnale on vaja tagada fassaadipindade ja veelaua originaalitrüü asend soklijoonel.

Välispiirete lisasoojustus on vaja paigaldada nii seinte kui sokli osas väljaspoole, kusjuures seinte osas säilitada sel moel laudvoodri originaalipähene tagaiaste soklipinna suhtes.

Fassaadid katta uuesti laudvoodriga ja endistele kohtadele kinnitada säilinud ning vajadusel uuendatud puitkaunistused. Akende paigaldamisel on vaja säilitada fassaadi algupähane lahendus.

Ettevaatlikult on vaja eemaldada fassaadi puitkaunistused ja liistud, maja ja korterite välisüksed, taastada kohapeal ning paigaldada tagasi. Hoonete olemasolevad aknad eemaldada ja taastamiskõlblikud restaureerida, amortiseerunud aknad asendada võimalikult originaalilähedaste puitakendega.

Vanade voodrilaudade taaskasutamist oli vaja kooskõlastada hoonete renoveerimise käigus Kultuurivährtuste Ameti spetsialistidega.

Mittekandvad ja hilisemate ümberehituste käigus lisatud vaheseinad, samuti kõik korstnad, ahjud ja pliivid olid lammutatud.

Renoveerimine algas hoonede lahti võtmist. Maha läksid pörandad, fassaadid, aknad, ukсед, katuseosa, jäi ainult palk seinad koos vundamendiga.

Suureks murekohaks sai Köleri tänava asuva maja vundamenti seisund. Kui hakati seda kinnistamiseks tasapisi lahti kaevama siis vundament hakkas lagunema töötajate silmade all. Vundamenti juures oleva uue krundi eemaldamisega oli üsna selge olukord, et sellises seisundis ei saa vundament täita oma rolli. Tekkis olukord, kus oli selge, et maja renoveerimine planeeritud moel ei saa jätkata ja on vaja maja maha lammutada ja ehitada

¹⁸ Ekspertsiooni aruanne 2007, töö nr. 0701-04, 0701-03, Ehitusekspertsibüroo OÜ

analoogset uut maja. Maja maha lammutamiseks oli vaja aga Kultuuriväärtuste Ametilt selleks loa.



XI. Olemas olev vaade 04.02.2010 ja renoveerimise algus¹⁹



XII. Olemas olev vaade 04.02.2010 ja renoveerimise algus²⁰

¹⁹ Olemas olev vaade 04.02.2010 ja renoveerimise algus¹⁹- Arendaja arhiivist

Kultuuriväärtuste Ametis oli tehtud kindel otsus, et tuleb säilitada maja palkseinad. Olukorra lahendamine oli leitud projekti inseneride poolt lahendus, mis toll hetkel maksis lisaks 1 000 000 eesti krooni ja 2. kuu võrra rohkem tööd. Lahenduseks oli „riputada“ maja õhku, eemaldada kogu vana vundament ja ehitada selle asemele maja alla uus vundament.



XIII. J.Köleri maja õhus²¹

²⁰ Olemas olev vaade 04.02.2010 ja renoveerimise algus²⁰- Arendaja arhiivist

²¹ J.Köleri tn 14a majade tõstmise renoveerimise käigus²¹- Arendaja arhiivist

Samas selline olukorra lahendus oli kasulik, kuna projekti kohaselt majas oli vaja teha ka maa-alumist parklat, mida võimaldas täiesti uue vundamenti ehitamine.

Vesivärava tn 13 maja vundament oli paremini säilinud ja vajab vaid tugevdamist.



XIV. Vesivärava tn 13 vundament²²

Maja sisehoovipoolse vundamenti osa võeti osaliselt maha, mis vastas projektile. See võimaldas teha maja alla vajadustele vastavat maa-alumist parklat. Seoses sellega arvutati ümber maja kandevundamenti seinte asukohad üle.

Visuaalselt võrreldes maja algse fassaadi projektiga lisati majale 2 rõdu sisehoovi fassaadile. Minu arvates nad väga hästi sulandusid maja fassaadiga, kuna neil on kerge konstruktsioon, mis kordab maja kaunistuselemente. Selleks, et rõdule saaks majast minna oli muudetud akende kuju, õigemini lisati ukseava. Renoveerimisetööde tagajärjel põõning muutus elamiskõlblikuks ja sinna tulid korterid. Esialgse plaani järgi vintskappide asemel pidid olema rõdud, küdi renoveerimisetööde käigus sellest loobuti.

²² Vesivärava tn 13 vundament – Arendaja arhiivist

Katusekateks oli valitud pural kattega valtsplekk katusepealse renniga.



XV. Vesivärava tn 13, hoovi fassaadiosa²³

Majade renoveerimistöde käigus ei saanud realiseerida esialgseid plaane seoses kasutada olemasolevaid aknaraame, uksi ja dekoratiivelemente maja fassaadil. Tööde käigus selgus, et akende, uste ja dekoratiivelementide restaureerimine on ebaotstarbeline, kuna nende seisund ei vastaks energiasäästmis normidele. Samuti nende restaureerimine oleks võtnud palju ressursse nii ajalist, kui ka finantsilist. Seda olukorras, et andud majade restaureerimise eesmärk oli uute korterite müügist tulu teenimine. Seega oli võetud otsus teha akendest, udest ja dekoratiivelementidest kvaliteetseid koopiaid. See oli võimalik tänu säilinud elementide osadele ja oskuslikele spetsialistidele, kes võtsid palju väga täpseid mõõte (eriti see puudutas maja uksi).

²³ Vesivärava tn 13, hoovi fassaadiosa. Arendaja arhiivist



XVI. J.Köleri maja aken²⁴

Restaureerimise käigus paigaldati majadesse kahekordseid aknaid, mis avanesid sisse- ja väljapoole. Vaatamata sellele, et originaalüksed olid hästi säilinud paigaldatud välisüksed olid täielik koopia originaalustest. Paraku ilmselt mitte keegi polnud vanadest ustest huvitatud ja neid utiliseeriti nagu kogu teist puitprahti.

Maja tehnilised kommunikatsioonid olid kõik uuendatud ja Köleri 14a majas asub nüüd majade katlamaja, mis annab sooja vett ja kütmist mõlematele majadele.

²⁴ J.Köleri maja aken – Arendaja arhiivist

Kokkuvõte

Majade renoveerimistöõde käigus oli tehtud täiesti uus majade sisuplaneering, mille tulemusena nüüd on majades kokku 28 korterit ja ainulaadne maa-alune parkla 35.parkimiskohaga. Parkla katusel on ilus ja hubane õueala. Säilis ilus majade algne fassaadide kujundus, kuhu oli lisatud paar detaile, mis sulundasid väga hästi ja vaadates tänapäeval neid maju on kergesti ära tuntav stiil ja majade arhitektuuri autor - Voldemar Lender.

Minu arvates renoveerimine oli kvaliteetne, kuid mitte kõik restaureerimis võimalused oli kasutanud, siiski majad said uue elu.

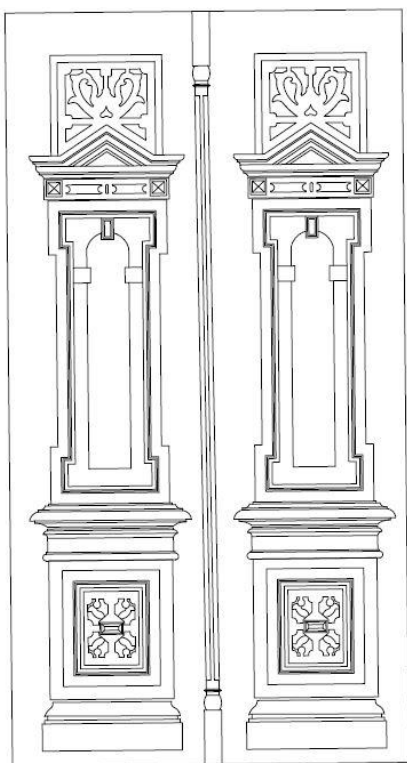
Allikad

1. Tallinna Linnavalitsuse Tallinna Linnaplaneerimise ja tehniline arhiiv. J.Köleri tn 14a ehitusprojektide kaust.
2. Tallinna Linnavalitsuse Tallinna Linnaplaneerimise ja tehniline arhiiv. Vesivärava tn 13 ehitusprojektide kaust.
3. Tallinna Linnaplaneerimisamet Muinsuskaitse osakond. Ekspertiisi aruanne 2007, töö nr. 0701-03, Ehitusekspertiisibüroo OÜ.
4. Tallinna Linnaplaneerimisamet Muinsuskaitse osakond. Ekspertiisi aruanne 2007, töö nr. 0701-04, Ehitusekspertiisibüroo OÜ.
5. Tallinna Linnavalitsuse Tallinna Linnaplaneerimise ja tehniline arhiiv. J.Köleri tn 14a Projektide muudatused, AS Nord Projekt.
6. Tallinna Linnavalitsuse Tallinna Linnaplaneerimise ja tehniline arhiiv. Vesivärava tn 13 Projektide muudatused, AS Nord Projekt.
7. Tallinna Linnavalitsuse Tallinna Linnaplaneerimise ja tehniline arhiiv.
8. Rekonstrueerimise eelprojekt J.Köleri tn 14a, Väärtnõu ja Ringo Arhitektuuribüroo.
9. Rekonstrueerimise eelprojekt Vesivärava tn 13, Väärtnõu ja Ringo Arhitektuuribüroo.
10. <http://kinnisvaraportaal-kv-ee.postimees.ee/>
11. Ehitisregistr <https://www.ehr.ee/app/esileht?0>
12. Maa-amet <https://www.maaamet.ee/et>
13. Maa-ameti geoportaal <https://geoportaal.maaamet.ee/est/>
14. <https://www.google.ru/maps/>

Lisa 3. Vesivärava tänav 13. Esiuks originaalis ja olemasolev koopia.



Lisa 4. Välisukse eskiis. Arendaja arhiivist.



Lisa 5. Fassaadi puitkaunistused ja aken. Olemasolev koopia.



Lisa 6. Fassaadi puitkaunistused ja aken. Olemasolev koopia.

