

EESTI KUNSTIAKADEEMIA
Kunstikultuuri teaduskond
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond

Anna-Liis Lindeberg

**Korterelamu Kaupmehe tn. 2, Tallinn, olemasoleva olukorra
hinnang ja restaureerimise ettepanek.**

Kaupmehe tn. 2, Tallinn

2013/2014. õ-a. Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituskursuse
lõputöö

Tallinn 2014

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS.....	4
2. AJALOOLINE ÜLEVAADE KAUPMEHE 2 KORTERELAMU EHTUSLOOST.....	5
3. TEHNILSE SEISUKORRA HINNANG JA OBJEKTI EHTUSOSADE MATERJALIKASUTUS.....	7
3.1 Katus ja kandekonstruktsioonid.....	7
3.2 Korstnad.....	8
3.3 Seinad ja kandekonstruktsioonid.....	8
3.4 Välisseinad.....	9
3.5 Vundamendid, keldriseinad, sokkel.....	11
3.6 Vahelaed ja trepikojad.....	11
3.7 Avatäited.....	14
3.8 Sadevette äravool.....	14
4. RESTAUREERIMISKONSEPTSIOON JA SOOVITUSED TAASTAMISEKS.....	16
4.1 Katus, vihmaveesüsteem ja korstnad.....	16
4.2 Seinad, välisviimistlus.....	17
4.3 Arhitektuursed detailid ja kujunduselemendid.....	19
4.4 Vundament ja sokkel.....	20
4.5 Avatäited.....	20
4.6 Trepikodade siseviimistlus ja interjäär.....	21
5. KOKKUVÕTE.....	22
6. KASUTATUD KIRJANDUS JA ALLIKAMATERJALID.....	23
7. LISAD.....	24
Lisa 1. Asendiplaan.....	24
Lisa 2. Krundiplaan.....	25
Lisa 3. Keldrikorruse plaan ja I korruse plaan.....	26
Lisa 4. Lõige korrustest.....	27
Lisa 5. Rahvusliku ornamentikaga dekoorid.....	28
Lisa 6. Foto Artur Pernast.....	29
Lisa 7. Vaade katusele ja korstnatele.....	30
Lisa 8. Fassaadi kaunistused.....	31

Lisa 9. Vaade fassaadi lubikrohviga kaetud pinnale.....	32
Lisa 10. Vaade akentele ja veeplekile.....	33
Lisa 11. Vaade säilinud avatäitele.....	34
Lisa 12. Horisontaaltriipu terrasiit raidkrohv.....	35
Lisa 13. Välisseina müüritise lõige.....	36

1. SISSEJUHATUS

Uurimustööga käsitletav korterelamu asub Tallinnas Kesklinna linnaosas, Kaupmehe tn 2 (ehitisregistri kood 101015086, vt ka Lisa nr 1 ja 2).

Tegemist on 4-korruselise esindusliku üürimajaga (algselt Kaupmehe tn 14). Hoone on ehitatud 1935.a ja asub südalinnas miljööväärtuslikul alal. Hoone on projekteerinud üks esimesi eesti rahvusest kutselisi arhitekte Artur Perna (vt ka Lisa nr 6).

Korteri omanikud on moodustanud korteriühistu Kaupmehe 2. Olles uuritava hoone ühe korteri omanik, on käesoleva uurimustöö eesmärk jäädvustada ja säilitada ühe esindusliku üürimaja ehituslugu ja anda korteriühistu liikmetele soovitusi korruselamu restaureerimiseks.



Pilt nr 1. Vaade Kaupmehe 2 korterelamule. Allikas: Anna-Liis Lindeberg, aprill 2014.

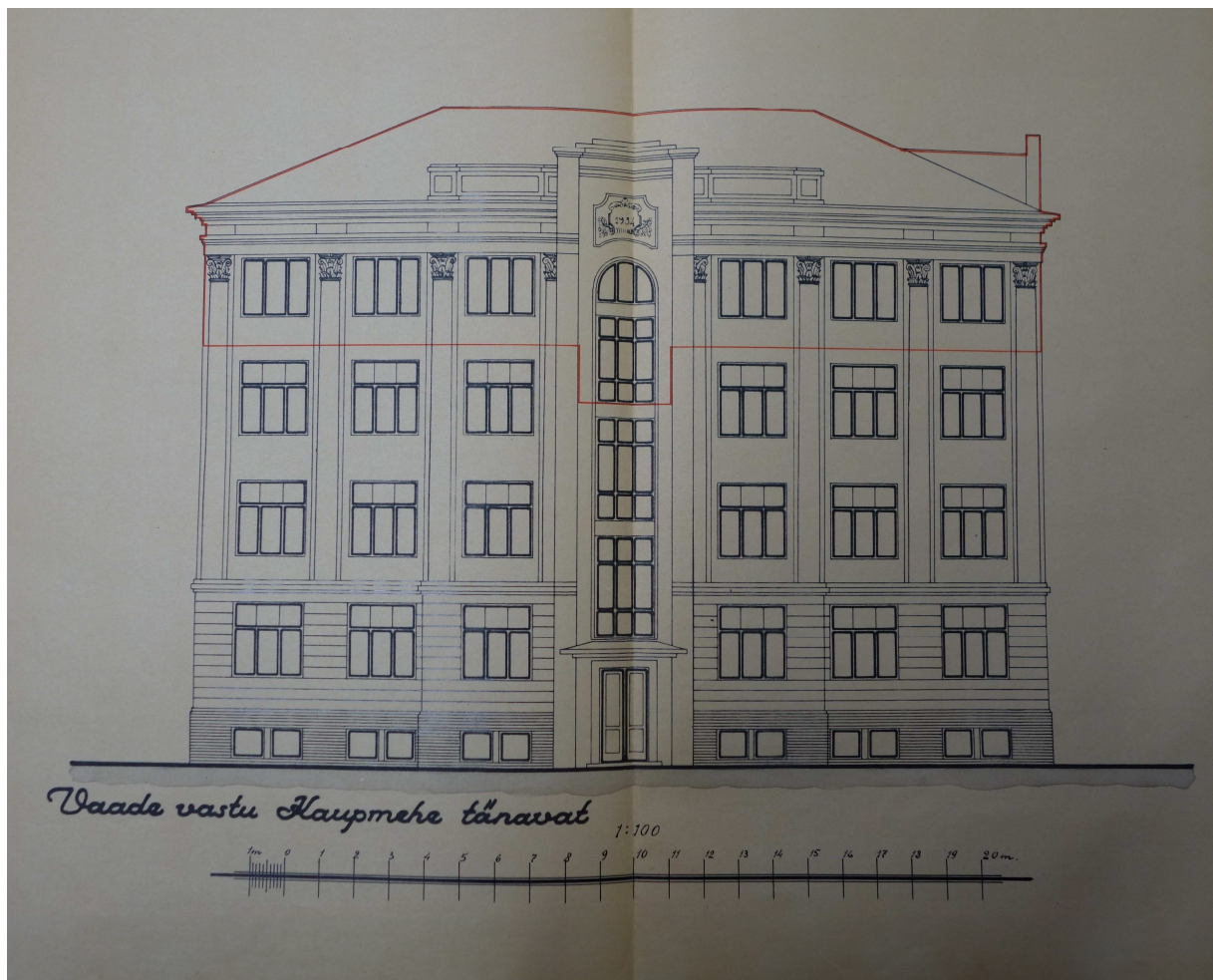
2. AJALOOLINE ÜLEVAADE KAUPMEHE 2 KORTERELAMU EHITUSLOOST

Antud uurimustööga käsitletav korruselamu valmis 1935. aastal. Kuid krundi, millel hoone asub, ostis Johannes Paaber juba 1917.a. Maatükil asuvate vanade kuuride ja lagununud hoone lammutamise taotluse tegi krundiomanik linnavalitsusele 1930.a. Mõte ehitada esinduslik üürimaja väga heale krundile, tekkis 1934. aastal. Samal aastal telliti ka projekt kolmekordse korruselamu ehituseks, projekteerijaks valiti Arthur Perna, kes oli juba toona tunnustatud arhitekt.



Pilt nr 2. Foto Artur Perna projektist. Allikas: Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv.

1935. aastal alustati ehitusega. Esialgselt oli projekteeritud 3-kordne korruselamu, kuid telliti uued tugevusarvutused ja telliti projekti lisa neljandale korrusele. Hoone valmis 1935.a. samal aastal, ostis korterelamu Eesti Speditsiooni AS.



Pilt nr 3. Foto Artur Perna projektist 4-korruselisena. Allikas: Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv.

Hoone visiitkaardiks on fassaad. Uuritava korruselamu Kauka ja Kaupmehe tänavapoolsed fassaadid on kaetud esindusliku terrasiitkrohviga, mida kaunistavad rahvusliku ornamentikaga dekoorid. (vt ka Lisa nr 5).

1944. aasta 9.märtsi pommitamisel, hävis hoone üks tiib tulekahjus. 1945. aastal alustati hoone renoveerimisega ja tööd lõpetati 1946.a. (vt ka Lisa nr 3 ja 4).

Sellesse endisesse esinduslikku üürimajja anti toona korterid ENSV raudtee kõrgemale juhtkonnale .

3. TEHNILISE SEISUKORRA HINNANG JA OBJEKTI EHTUSOSADE MATERJALIKASUTUS

Antud uurimustöö raames koostatud tehnilise seisukorra hinnang lähtub 2014. aasta aprilli- ja maikuu teostatud vaatlustel saadud andmetest. Samuti tutvuti hoone projekteerimisest säilinud jooniste ja visanditega.

Uurimuse käigus ei avatud konstruktsioone ega teostatud sondeerimist. Hetkeolukorrad fotograferiti ja kaardistati.

3.1 Katus ja kandekonstruktsioonid

Hoone algupärane katuseviimistlus oli valtsplekk. 1945 a. taastamistööde käigus kaeti katus osaliselt eterniidiga. Tööde teostus on ebakvaliteetne, pööningukorrusel, trepikodades ja fassaadidel on näha mitmed läbijookse. Eriti halvasti on teostatud eterniidi ja valtspleki ühenduskohad. Katusepealsete vihmaveerennide põhjad on auklikud ja roostes. Katusekonstruktsioonide vaatlusel ilmnisid mõned niiskuskahjustused ja pehkinud talad (vt ka Lisa 7).



Pilt nr 4. Vaade katusele ja katusekonstruktsioonidele. Allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014.

3.2. Korstnad

Korstnate seisukord rahuldav, osadel mütsid puudu.

Korstna ümbruste ülespöörded liiga madalad ja tihendamata (vt ka Lisa nr 7).



Pilt nr 5. Vaade korstnatele. Allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014.

3.3. Seinad ja kandekonstruktsioonid

Korruselamu välissein on silikaattellisest ja savitellisest õhkvahega müüritis, mis toetub murtud ja saetud paekivist laotud vundamendile (vt ka Lisa nr 13).

Vahelaed on valatud, kontuurile toetuv monoliitne raudbetoon.

Sekundaarsed kandekonstruktsioonid on trepimademed ja marsid. Trepiaastmed on väärivad täispaekivi astmed.



Pilt nr 6. Murtud paekivist vundamendi müüritis. Allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014.

3.4. Väliseinad

Hoone I korruse tänavapoolsed fassaadid on kaetud tumeda terrasiit raidkrohviga. Kolm ülemist korrust on tumehalli terrasiit silekrohviga.

Krohvipinnad on kaunistatud rahvusliku ornamentika detailidega – vertikaalsete stiliseeritud pilastrite ja kapiteelidega (vt ka Lisa nr 8).

Räästaalune vöö, horisontaalne, kujundatud ornamentikaga.

Domineeriv on peasissekäik, seda ümbritsev raamistus ja rahvuslikud kaunistused ning monoliitne kaarjas varikatus, selle kohal olevad reljeefid, risaliit ja raamistused. Raamistustel on väga kvaliteetne horisontaaltriipu raidkrohv (vt ka Lisa nr 12).

Otsaseinte ja sisehoovi fassaadid on kaetud lubikrohviga. Katuseräästa all paiknevad astmelised karniisid.

Korruselamu vundamendi ja seinte müüritööde teostus on hea, praod krohvis on tekkinud müüritise deformeerumisel, kui linna pommitati. Krohvi kahjustused on tekkinud ka halvasti toimiva ja osaliselt puuduva vihmaveesüsteemi tõttu. Samuti on valesti paigaldatud ja läbi roostetanud parapeti, karniiside ja akende veeplekid.



Pilt nr 7. Vaade tänavapoolsele fassaadile. Allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014



Pilt nr 8. Vaade peafassaadi terrasiitkrohvide ja sisehoovi lubikrohvide. Allikas: A-L. Lindeberg, aprill 2014.

3.5. Vundamendid, keldriseinad, sokkel

Korruselamu alusmüürid on laotud murtud paekivist ja on pealt isoleeritud kahekordse vahelt tõrvatud katusepapi kihiga. Maapealne, nähtav, sokli osa on laotud puhta vuugiga saetud pinnaga paekivist.

Sokli väliperimeetri paekivist müüritis on suhteliselt heas korras, ei ilmne suuri pragusid ega lagunenuid pindasid. Valitud oli õigest kihist ja õigesti saetud paas, mis on kestnud tänaseni, kahjuks igal pool seda täheldada ei saa. Hoone keldriseinad olid seestpoolt kuivad ja puudusid niiskuskahjustused.



Pilt nr 9. Vaade sokli saetud paekivi müüritisele. Allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014.

3.6. Vahelaed ja trepikojad

Hoone vahelaed toetuvad välis- ja vahekandeseintele ning on monoliitsetest raudbetoonist. Korterite ja trepikodade laed ja seinad olid esialgselt lubikrohv viimistlusega ja värvitud. Korruselamu vahelagedes ja kandekonstruktsioonides defekte märgata ei ole ning on töökorras.

Trepikodasid on hoonel kolm. Kaks on esinduslikud ja kolmas nn. teenijate trepikoda. Trepistmed on täispaekivist ja lihvitud. Trepimademed on plaaditud kahhelplaatidega. Trepipiirded on ehisepatöö.

Nn. teenijate trepikoja viimase korruse lael ja seintel on niiskuskahjustused kuna katuse konstruktsioonis on eterniidi ja valtsplekkkatuse ühenduskohad lahti ning kohati puudub kate.



Pilt nr 10. Vaade trepikotta. Allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014.



Pilt nr 11. Vaade niiskuskahjustustele trepikojas. Allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014

3.7. Avatäited.

Hoonel olid algselt kahekordsed puitaknad, originaalidest on säilinud ainult peafassaadil kolmanda korruse vasakpoolse korteri aknad ja sisehoovipoolsed korter 14 aknad.

80% korruselamu akendest on vahetatud PVC ehk plastikakende vastu.

Ka nende vahetusel ei ole järgitud terviklikku stiili ja esialgset värvitooni. Peasissekäigu trepikoja puidust paarisraamidega aknad vajavad põhjalikku renoveerimist või vahetust, järgides algset liigendust.

Korruselamule on paigaldatud 90-ndate algul 3 metallist välisust, mis ei sobi hoone arhitektuurset terviklikkust ja stiili arvestades.

Kindlasti tuleb kaaluda nende vahetust. Säilinud on 1 hoovipoolne välisuks.



Pilt nr 12. Restaureerimist vajav hoovipoolne välisuks. Allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014.

3.8. Sadevete äravool.

Olemasolevad katusepealsed rennid on lagunened ja roostes. Taastada tuleb kindlasti vihmaveetorude läbiviigid ja torude asetused. Vihmaveetorude alumised otsad on puudu.

Vihmavee ärajuhtimine ei ole tagatud. Karniiside ja sissekäikude varikatuste katteplekid läbiroostetanud või puuduvad üldse. Akende veeplekid on seoses nüüdsete akna vahetustega valesti paigaldatud või puuduvad üldse.



Pilt nr 13. Vaade katusepealsele rennile ja aegu näinud akna veeplekile. Allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014.

4. RESTAUREERIMISKONTSEPTSIOON JA SOOVITUSED TAASTAMISEKS

Säilitamiseks hoone väärikust ja eripära oleks mõistlik korruselamu katus, fassaad ja avatäited taastada võimalikult autentsel kujul.

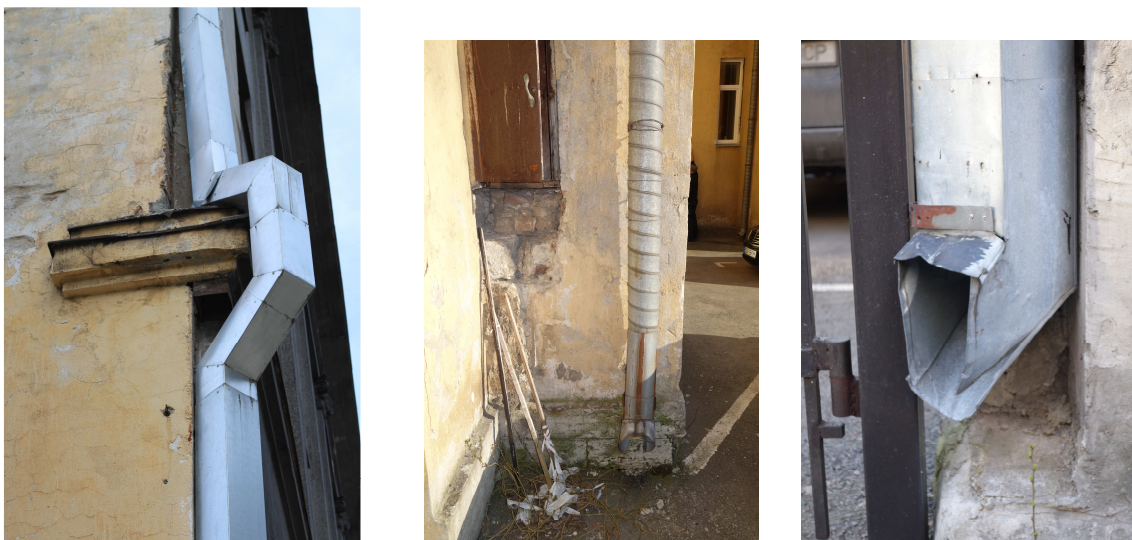
Eripära põhineb sellel, et selle projekteeris Artur Perna üks esimesi eesti soost kutselisi arhitekte ning et kõik ümbritsevad hooned said märtsipommitamise käigus purustatud. Kaupmehe tn.2 sai ainult tulekahjus kannatada ja jäi püsti ning teda ümbritsevad nn. Stalini-aegsed korterelamud.

4.1. Katus, vihmaveesüsteem ja korstnad

Esmaseks katusetöoks oleks eterniidiga kaetud pindade vahetus valtsplekk katte vastu. Kogu hoone perimeetris katusepealsete veerennide vahetus, taastada vihmavee äravoolu kohad rennidest algsetele asukohtadele. Ühistul on plaan pööningukorrus välja ehitada, kuna pööning on kõrge ja ruumi on neljale korterile. Selle arvelt saaks täiesti uue katuse ja vahetada välja hoone küttesüsteemid.

Korstnad vajaksid krohvimist, kuna osadel on praod ja katteplekkide puudumise tõttu on otstel niiskus- ja külmakahjustused.

Vihmaveesüsteem tuleb paigaldada uus, kuna olemasolevad ei vasta mingisugustele nõuetele. Originaalitorud olid kandilised ja need tuleb paigaldada vastavalt algsetesse kohtadesse. Katusel puuduvad ka käiguteed ja lumetõkked.



Pilt nr 14. Puudulikud vihmavee äravoolu süsteemid. Allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014.

4.2. Seinad, välisviimistlus

Hoone hooldamatus st. katuse ja vihmaveesüsteemide puudulikkus, karniisi - ja aknaveeplekkide vale paigaldus ja ka osaline puudumine on viinud selleni, et kvaliteetse terrasiitkrohvi ja lubikrohvi kahjustused väga suured.

I korruse raidterrasiit krohvil teostatud parandused ei vasta mingitele kvaliteedinõuetele.



Pilt nr 15. Vaade ebakvaliteetsele raidterrasiit krohvi parandusele. Allikas A-L.Lindeberg, aprill 2014.

Selleks et taastada esinduslik terrasiitkrohviga kaetud fassaad, tuleb kogu fassaadipind pesta kuumavee survepesuriga, kuid survega mitte üle 100 bar-i, et ei lõhuks krohvipinda. Enne pesu koputatakse läbi kõik fassaadi pinnad ja märgitakse seinast irdunud osad. Irdunud ja kinnise osa vahel teostatakse krohvipinnale lõiked, et lahtise krohvi eemaldamise käigus ei tuleks lahti ka kinnine krohv.

I- korrusel tuleb teha madalsurve sooda pesu, sest kogu korrus on üle värvitud musta värviga. Ebaprofessionaalselt paigutatud krohvipinnad tuleb eemaldada ja teostada kvaliteetne raidterrasiitkrohv.

Puuduvad ornamentika osad, kapiteelide ja reljeefide osad taastada olemasolevate eeskujul. Lubikrohviga kaetud pinnad on paremas olukorras, kuigi esineb ka niiskuskahjustusi ja juuspragusid. Hoone viimasest värvimisest on möödunud 60 aastat (vt ka Lisa nr 9).



Pilt nr 16. Vaade sisehoovi lubikrohviga kaetud pindadele. Allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014.

Ka lubikrohviga kaetud pinnad tuleb pesta ja lahtine värv ning krohv eemaldada, teha krohviparandused. Parandused tuleb teha võimalikult lähedase fraktsiooni ja sideaine sisaldusega mördiga. NB. Kõikide krohvisüsteemide korral, lubikrohvide kui ka lubi –tsement krohvide korral tuleb enne krohvitööde alustamist aluspinnad niisutada.

Igat kihti tuleb hoida niiskena min. kolm päeva. Olenevalt värvitüübist ja krohvikihide paksusest võib maalritöödega alustada kolm kuni neli nädalat peale krohvitööde lõpetamist. Värvida lubivärvi või silikaatvärviga.

4.3. Arhitektuursed detailid ja kujunduselemendid.

Korruselamu esinduslikud tänavapoolsed fassaadid on liigendatud 15 pilastriga.

Pilastri otsades asuvad kapiteelid on säilinud hästi.

Peasissekäigu kohal asuv keskrisaliit on tagasihoidlike kaunistustega, kuid parempoolsel küljel on krohv irdunud ja osa raamistusi lagunenu. Selle on põhjustanud katteplekkide puudumine. Hoone räästakarniisi alaosa kaunistab rahvusliku ornamentikaga vöö, mis on samuti heas seisukorras (vt ka Lisa nr 8).

Peasissekäigu kohal paikneb neli reljeefi, nendest kaks on kahjustatud, säilinud reljeefidel olevate vaaside järgi on vaase võimalik taastada. Kõige ülemisel reljeefil on maja esimese omaniku J. Paaberi initsiaalid ja maja valmimise aasta.



Pilt nr 17. Peasissekäigu kohal olev keskrisaliit. Allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014.

4.4. Vundament ja sokkel

Korruselamu vundament on murtud paekivi müüritis. Sokli osa on saetud pinnaga paekivi puhasvuuk müüritis.

Pinnad tuleb puhastada ja kahjustunud kivipindadele teha Remmers süsteemi paekivi pindade mördiga parandused. Mõistlik oleks asfaldi ja maapinna vertikaalse planeeringu kallet suurendada, et juhtida sadeveed hoonest kaugemale.

4.5. Avatäited

Korruselamu originaalaknaid on säilinud vaid mõned. Austusest vana hoone vastu tuleks tingimata restaureerida säilinud aknad ja need, mis on juba vahetatud, nende akende avatavus ja jaotus peaks vastama algsetele.

Fassaaditööde käigus vahetada ka akende veeplekid, et materjal ja kuju vastaks originaalidele (tsink, vt ka Lisa nr 10).

Hoone peasissekäigu uksest ja teistest välisustest ei ole säilinud ühtegi originaali. Säilinud hooviuks on ühepoolne ja seda ei saa võtta näidiseks, et teha selle järgi teised, kuid hoone arhitektuurse terviklikkuse ja stiili säilitamiseks tuleb tingimata vahetada välja metalluksed.



Pilt nr 18. Vaade peasissekäigu välisuksele. Allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014.

4.6. Trepikodade siseviimistlus ja interjäär.

Trepikodade põrandad, trepiastmed ja plaaditud trepimarsid on väga hästi säilinud. Puhastamist ja värvimist vajaksid trepi piirded ja käsipuud. Ühe trepikoja ülemisel korrusel on niiskuskahjustused.

Trepikoja krohvitud seinad vajaksid kergeid parandusi ja värvimist.



Pilt nr 19. Vaade trepikoja plaaditud põrandale. Allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014.



Pilt nr. 20. Vaade trepikoja täispaekivi astmetele. Allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014.

5. KOKKUVÕTE

Käesoleva uurimustööga on koostatud Kaupmehe tn.2, Tallinn, korruselamu tehnilise seisukorra hinnang ja restaureerimise ettepanek.

Uurimust teostades tõdesin, et see esinduslik korterelamu vajab juba lähiajal tõsist remonti ja restaureerimist, kuid hoone ei tohi muutuda valede materjalide kasutamise tõttu nii, et selle kultuuriajalooline iseloom satuks ohtu.

Esmalt tuleks taastada katus ja vihmaveesüsteemid. Restaureerimistööde edasi lükkamine tekitab kahjustuste suurenemist, mis hiljem tähendab veelgi suuremaid kulusid ühistu liikmetele. Mina ja ka kõik teised korteriomanikud st. ühistu liikmed peaksid jälgima, et toimuks pidev läbimõeldud hoone hooldus. Ligi 50-aastane nn. hoolduspaus on viinud selleni, et nüüd tuleb kanda suuri kulusi taastamiseks seda esinduslikku korterelamut tema algses ilus.

6. KASUTATUD KIRJANDUS JA ALLIKMATERJALID

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv, Kaupmehe 2 korterelamu ajalugu ja kesklinna linnaosa üldplaneering.

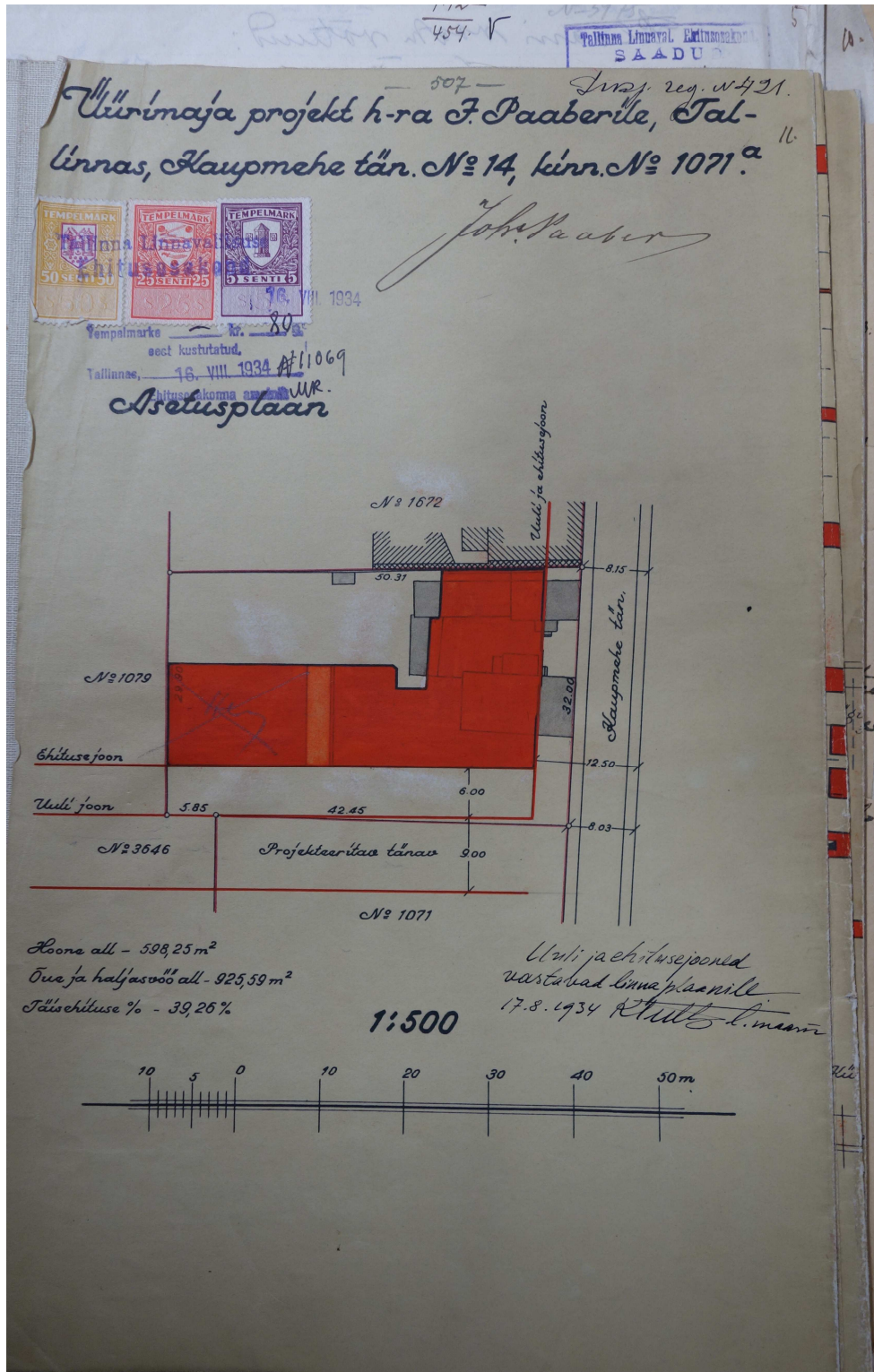
Ehitisregister, [ttp://ehr.ee/v12.aspx?loc=0101](http://ehr.ee/v12.aspx?loc=0101)

Foto Artur Pernast, <http://deephought.ttu.ee/ajaleht/tp2000/22mai2000/ajalugu.html>

<http://linnamajad.blogspot.com>

7. LISAD

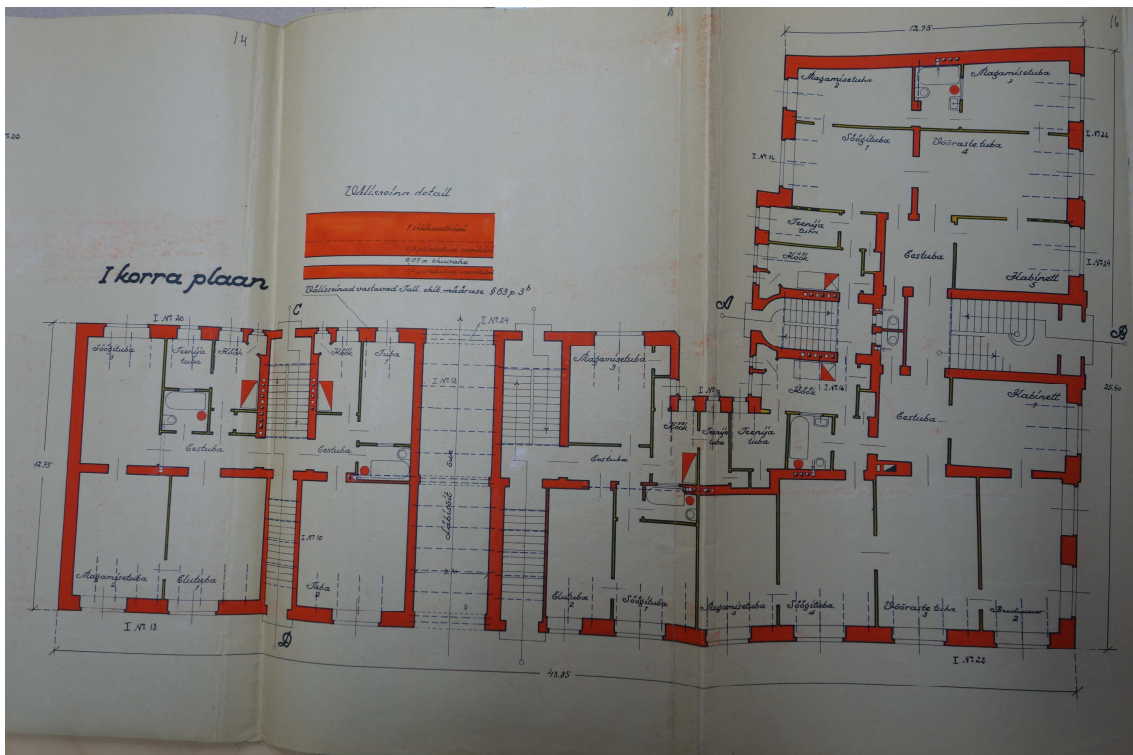
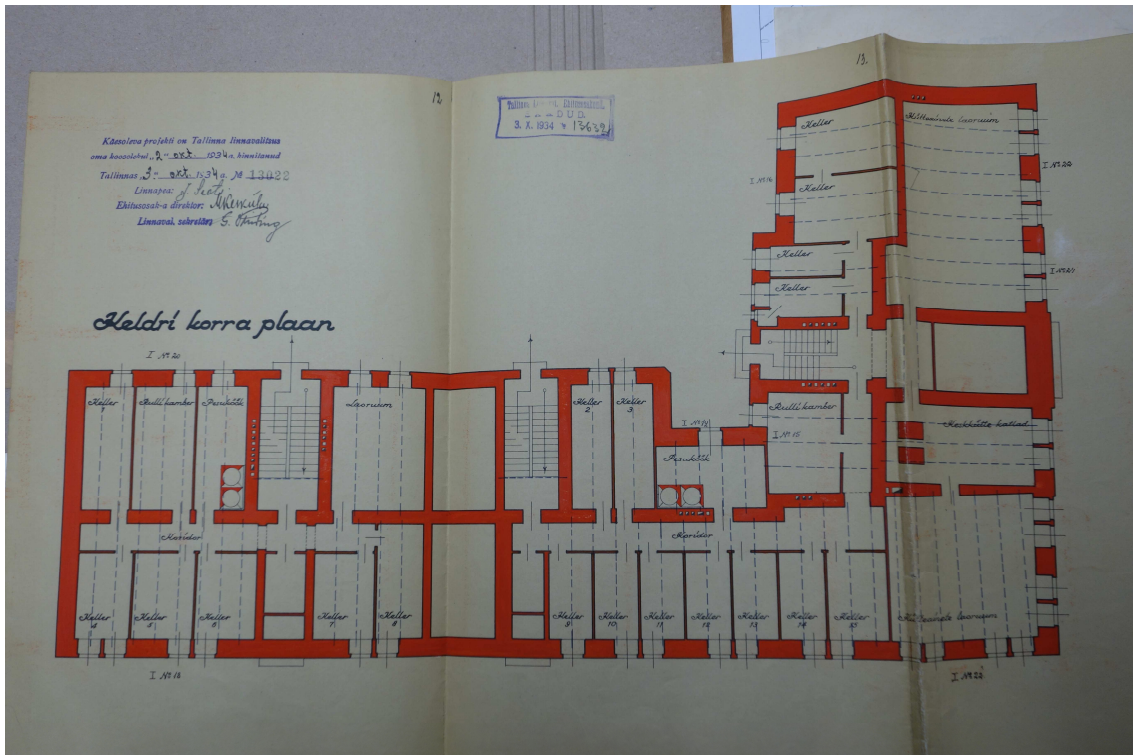
Lisa nr 1. Asendiplaan (allikas : Tallinna Linnaplaneerimise Amet, foto arhiivist).



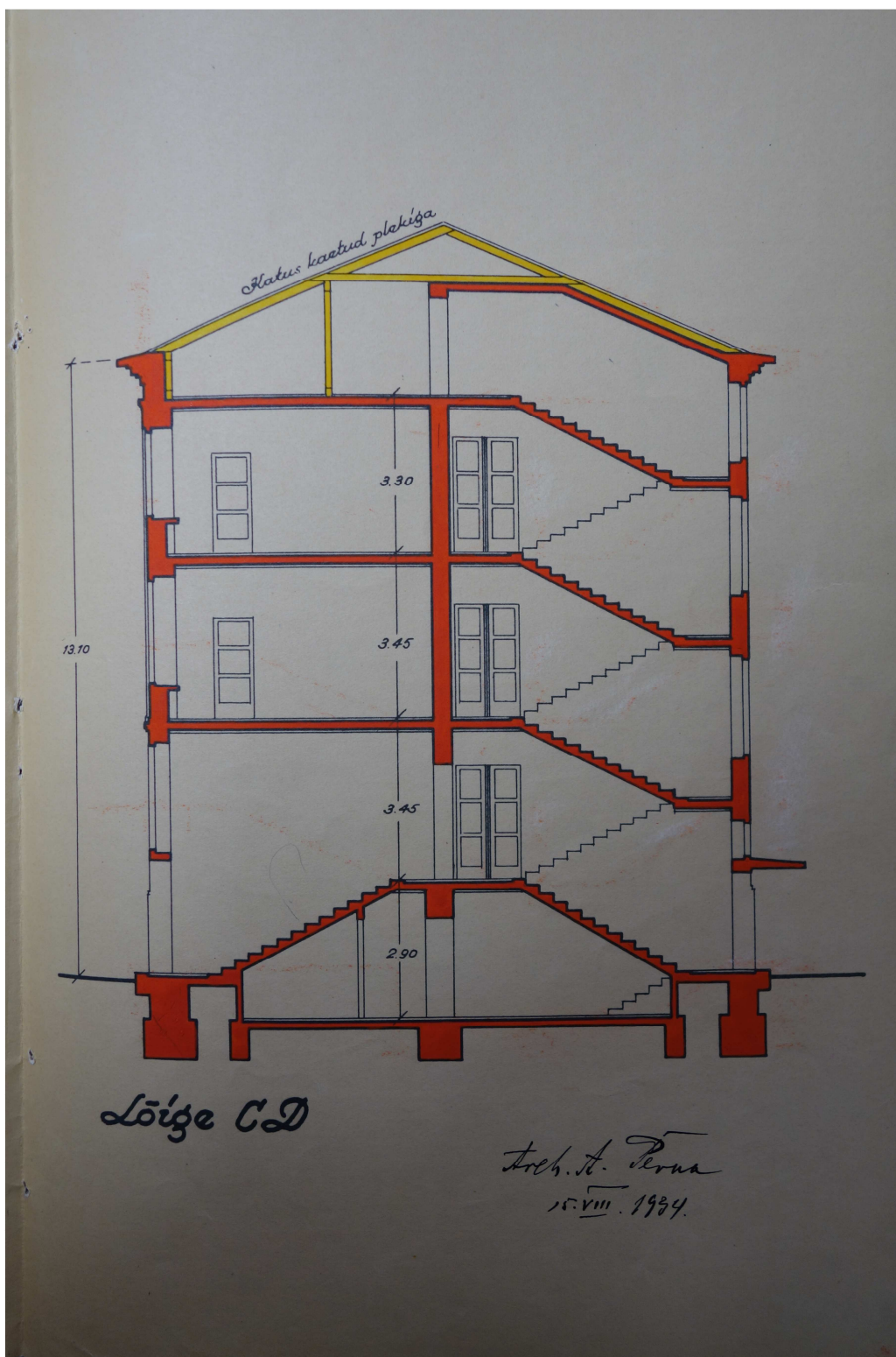
Lisa nr 2. Krundiplaan (allikas : Tallinna Linnaplaneerimise Amet, foto arhiivist).



Lisa nr 3. Keldrikorruse plaan ja I korruse plaan (allikas : Tallinna Linnaplaneerimise Amet, foto arhiivist).



Lisa nr 4. Lõige korrustest (allikas : Tallinna Linnaplaneerimise Amet, foto arhiivist).



Lisa nr 5. Rahvusliku ornamentikaga dekoorid (allikas : A-L.Lindeberg, aprill 2014).



Lisa nr 6. Foto Artur Pernast, esimesest reast vasakult kolmas.
(allikas: <http://deephought.ttu.ee/ajaleht/tp2000/22mai2000/ajalugu.html>)



Lisa nr 7. Vaade katusele ja korstnatele (allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014).



Lisa nr 8. Fassaadi kaunistused (allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014).



Lisa nr 9. Vaade fassaadi lubikrohviga kaetud pinnale (allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014).



Lisa nr 10. Vaade akendele ja veepilekile (allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014).



Lisa nr 11. Vaade säilinud avatäitele (allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014).



Lisa nr 12. Horisontaaltriipu terrasiit raidkrohv (allikas: A-L.Lindeberg, aprill 2014).



Lisa nr 13. Välisseina müüritise lõige (allikas : Tallinna Linnaplaneerimise Amet, foto arhiivist).

