

EESTI KUNSTIAKADEEMIA
Kunstikultuuri teaduskond
Muinsuskaitse ja restaureerimise osakond

Margit Valma

**Kalevi tn 33 tehnilise seisundi analüüs ja
restaureerimisettepanekud**

Kalevi tn 33 / Kungla tn 24, Tallinn

2009/2010. õ-a. Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituskursuse lõputöö

Tallinn 2010

Sisukord

1.Sissejuhatus.....	3
2.Ajalooline ülevaade.....	3
2.1.Piirkonna ajalooline ülevaade.....	3
2.2.Hoone ehitusajalooline ülevaade.....	4
3.Hoone tehnilise seisukorra hinnang ja ettepanekud restaureerimiseks.....	5
3.1.Hoone ümbrus.....	5
3.2.Sokkel ja vundament.....	6
3.3.Põrand ja vahelaed.....	7
3.4.Seinad	8
3.5.Fassaadid.....	8
3.6.Trepikoda.....	8
3.7.Aknad.....	9
3.8.Välisüksed.....	10
3.9.Siseüksed.....	11
3.10.Katus.....	11
3.11.Korstnad.....	12
3.12.Vihmaveesüsteem.....	12
4.Kokkuvõte.....	12
5.Kasutatud kirjandus ja teised allikmaterjalid.....	14
6.Lisad.....	15

1. Sissejuhatus

Käesoleva töö objektiks on Tallinnas Kalamaja miljööväertuslikul alal asuv kolmekordne korterelamu (vt joonis 1) aadressiga Kalevi tn 33/Kungla tn 24 (katastriüksuse tunnus 78408:801:0203). Tegemist on nn Tallinna tüüpi majaga, mis, kuuludes Salme, Tõllu, Kungla ja Kalevi tänavate vahelisse kvartalis (kaasates ka Leigeri põiktänavat), on koos teiste sama tüüpi hoonetega 1997.a. võetud tervikliku kvartalina arhitektuurimälestistena kaitse alla (vt lisa 1).

Krundi suurus on 806 m², millest ehitisealune pindala on 208 m², suletud netopind on 652 m². Mälestise registri number on 8147.

Analüüs käsitleb hoone ajaloolist tausta, hetke tehnilist seisukorda ning annab soovitusi renoveerimise osas piirdudes peamiselt üldkasutatava pinnaga (st fassaadid, katus, trepikojad, kelder ja pööning).



Joonis 1: Vaade hoonele Kalevi ja Kungla tänavate nurgalt.

Olles veetnud selles hoones suure osa oma lapsepõlvest, tunnen senini emotsionaalset seotust. Loodan, et käesolev analüüs aitab kavandatavate remonttööde käiku hoida rajal, mis väärtustaks hoone ajaloolist tausta ja säilitaks (ning vajadusel ka taastaks) ajastutruud olemust.

2. Ajalooline ülevaade

2.1. Piirkonna ajalooline ülevaade

Kalamaja on Tallinna üks vanemaid ning läbi sajandite ka suurimaid eeslinnu. Esimesed kirjalikud viited piirkonna asustusest pärinevad 1421. aastast, kuigi tõenäoliselt oli asustus seal juba tunduvalt varem. Arvatakse, et Suur-Patarei tänava piirkonnas olid juba muinasajal ümberkaudsete külade kalameeste ajutiselt kasutatavad hooned.¹

1 Nerman, R. (1996). Kalamaja ajalugu. Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda.

Oma asukoha tõttu on Kalamaja läbi aegade olnud tihedalt seotud merega. Keskajal elasid linnaosas mündrikud, kalurid, kalakaupmehed. Hooned olid enamasti väikesed ja peale elumajade asus sel ajal seal ka määratu hulk kõrtse (põhjuse selleks andis sadama lähedus, mis tollal asus tõenäoliselt Suure Rannavärava ja praeguse Tallinna elektriijaama vahelises lahesopis). Juba 15. sajandi keskpaigast oli linnaosas oma kirik ning 1527. aasta nimestiku järgi oli Kalamajas juba 78 iseseisvat majapidamist. Kalamaja piiridesse kuulusid tollal ka vahetult linnamüüri taga paiknenud alad.²

18. sajandi alguse kaartidelt on näha, et asustust leidub pea kogu Kalamaja ulatuses, tänapäevases mõistes linlikku ehk tiheasustust kohtame aga eelkõige Suur- ja Väike-Patarei tänavatel. Erilise hoo sai Kalamaja areng 19. sajandi lõpul kui koos raudtee rajamisega kerkisid piirkonda ka mitmed tehased. See kõik tähendas linnaelanike arvu kasvu eelkõige tööliste arvelt, kes kõik ka peavarju vajasid. Algas eeslinnade tormiline areng - eelkõige lihtsate ja odavate puitkonstruktsioonis üürimajade massilise ehitamise näol.³

2.2. Hoone ehitusajalooline ülevaade

19. sajandi lõpul ja 20. alul oli puitagulate levinuimaks hoonetüübiks nn Lenderi maja – lihtsa põhiplaaniga väikeste korterite ja keskese koridoriga kahekordne puitmaja. Pärast Vene tsaaririigi karmistunud tuleohutusseadust asendus Lenderi maja Tallinna tüüpi majaga – kivitrepikojaga 2-3-korruselise puitmajaga.⁴

Esimesed märkmed Kalevi tn 33 / Kungla tn 24 krundile hoonestuse rajamisest pärinevad Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivi andmetel 1934. aastast, mis on tõenäoliselt ka krundi esmase hoonestatmise aeg, (varem laius seal haljasala, mida kutsuti Lausmanni heinamaaks lähedalasuva Lausmanni metallitööstuse järgi). Sellest aastast pärineb Ilse Grünbergi poolt tellitud ehitusprojekt (vt lisad 3..8), mille arhitektiks on tuntud arhitekt Eugen Sacharias. Tegemist on funktsionalistliku Tallinna tüüpi kolmekorruselise 10 korteriga püstpalkmajaga. Hoone on kavandatud madala kaldega kelpkatusega ning liigsete kaunistusteta krohvitud fassaadidega. Kahele esimesele korrusele on ette nähtud 4 kahetoalist ja kolmandale kaks neljatoalist korterit, keldrisse kuurid, väike kaupluse pind otsepääsuga Kungla tänavale ning elanikele ühine vannituba ning pesuköök.

2 Nerman, R. (1996). Kalamaja ajalugu. Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda.

3 Viidat. Artikkel sealsamas

4 Tallinna maja: hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. (2008). / koost. Sepp, M ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet. Tallinn: Tallinna Kultuuriväärtuste Amet.



Joonis 2: Tallinna tüüpi majadega hoonestus Salme ja Kalevi tänaval endisel nn Lausmanni heinamaal ja park praeguse Salme Kultuurikeskuse kohal. Foto 1930. aastatest.

Juba järgmise – 1935. aasta alguses on esitatud Tallinna Linna ehitusosakonnale avaldus kolmanda korruse plaanilahenduse muutmiseks (vt lisad 9 ja 10), mis annab võimaluse ühe suurema korteri jagamiseks (mida on hilisemal ajal ajutiselt ka kasutatud).

1938. aastast pärineb insener Georgi Pavlovi poolt kavandatud krundi piirde joonis ning avaldus piirde ehitamiseks ja hoone fassaadide krohvimiseks (vt lisad 11 ja 12).

Vahepealse perioodi omandisuhete muutumise kohta dokumente ei leidunud, kuid 1949. aastal natsionaliseeritakse majavalidus, mille endisteks omanikeks on selleks ajaks juba Helene Lüdigi $\frac{1}{4}$, Anton Lüdigi $\frac{1}{4}$, Maali Kask $\frac{1}{4}$ ja Otto Kask $\frac{1}{4}$ (vt lisad 13 ja 14).

Edaspidi pole märkimisväärseid ehitustöid hoones teostatud (peale väikesemahuliste remonttööde). Viimaste aastate jooksul on vähesel määral muudetud mõnes korteris siseseinte paiknemist ja avade suurusi, kuid üldjoontes on algne plaanilahendus ja ka hoone väljanägemine üsna autentselt säilinud. Tagastamisega seotud omandivaidluste tõttu ei ole suuremaid ehitus- ega remonttöid hoones ette võetud, kuigi tehniline seisukord seda nõuaks.

3. Hoone tehnilise seisukorra hinnang ja ettepanekud restaureerimiseks.

3.1. Hoone ümbrus

Hoone paikneb nii Kalevi kui Kungla tänavate ehitusjoonel peasissepääsuga Kalevi tänavalt. Hoovialale pääseb Kalevi tänava poole jääva värava kaudu. Hoonestusest paikneb krundil kõne all olev kolmekorruseline elamu ja lõunapoolses nurgas kaks kivi- ning üks plekk-garaaž (vt lisa 2).

Suurem osa hoovialast on kaetud muru-
kattega, kõrghaljastusest on kaks puud-
täiskasvanud vaher ja jalakas krundi
lääneservas ning mõned viljapuud.
Piiretest on säilinud tänavajoontel aset-
sevad kunagised betoonpostid, püst-
plankpiire on amortiseerunud (vt jooni-
sed 3 ja 4). Kvartalisisesed piirded on
asendatud piirkonda sobimatute kõrgete
võrkpaneelaedadega.



Joonis 3: Säilinud värava nurgapost.



Joonis 4: Piire koos betoonpostidega.

Säilinud betoonpostid tuleks puhastada
ning kaaluda tasuks uute
püstlippaedade ja väravate rajamist 1938.

aasta jooniste järgi. Kõrghaljastus säilitada.

3.2. Sokkel ja vundament

Sokkel on paekivist laotud ja üle
krohvitud. Tänavapoolsetel fassaadidel
on kasutatud terrasiitkrohvi. Krohvi on
kohati pragunenud ning esineb
niiskuskahjustusi, mis on tingitud
lagunenud vihmaveesüsteemist ning
hoovis ka vihmavee kogumisest
hoone seina äärde (vt joonised 5 ja 6).
Lagunenud on ka hoovipoolne
paekiviastmetega keldritrepp.



Joonis 5: Pragunenud lahtine soklikrohvi.

Vajumisest tingitud suuremaid
deformatsioone visuaalsel vaatlusel ei
esine.

Krundi vertikaalplaneerimise käigus
tuleb juhtida sadevesi hoonest eemale
ning vundament väljastpoolt
hüdroisoleerida. Sokkel puhastada,



Joonis 6: Märgunud soklisein.

lahtine krohv eemaldada ning krohvida üle vähese tsemendisisaldusega lubikrohviga ning värvida lubivärviga. Seestpoolt müüritis puhastada ning lahtised vuugid täita, võimalusel võiks paekivist müüripinnad jätta katmata, et vältida niiskuse kogunemist müüridesse ja võimalike hallituste teket.

Paigaldada uued sokli katteplekid.

3.3. Põrand ja vahelaed

Keldrikorruse põrand on betoonpõrand, mis on pidevate sadeveekanaliseerimise avariide tõttu suures osas keldrist peaaegu täielikult hävinud (vt joonis 7). Ülejäänud osas esineb kohati pragunemist. Põrandad tuleks puhastada betoonijääkidest ja muust sodist kuni aluspinnaseni ning rajada uus hüdroisolatsiooniga betoonpõrand. Eelnevalt kontrollida hoonealuste torustike seisukorda.



Joonis 7: Hävinenud keldri põrand.

Soklikorruse ja esimese korruse vahelagi on metalltaladel betoonlagi, mille seisukord on üldiselt hea. Paaris kohas on taladelt viimistluskiht maas (vt joonis 8). Lagi puhastada mustusest, talad puhastada roostest, katta tuletõkkevõõbaga ning lagi viimistleda altpoolt krohviga.



Joonis 8: Keldri betoonlagi.

Ülemiste korruste korterite vahelaed on puittaladel. Mitmetes korterites on säilinud ka laudpõrandad ning peegelvõlvidega laed.

Korterisiseste ehitustööde teostamise käigus on soovitatav põrandad avada ja kontrollida konstruktsioonide seisundit. Märgade ruumide rajamisel jälgida, et rajatud oleks kõik vajalikud isolatsioonikihid ja äravoolud. Lagede krohvimise käigus tuleks säilitada ja võimalusel taastada hävinud peegelvõlvivid.

3.4. Seinad

Välisseinad on kahekordsed püstpalkseinad. Sisemised kandeseinad kombineeritud rõht- ja püstpalkidest. Piirete seisukorra hindamiseks tuleks konstruktsioonid avada.

Korterisisese kapitaalremondi käigus võib seinad palkideni puhastada, takutada palgivaheed hoone välisseintes tuulekindluse tõstmiseks, sooja- või helipidavuse tõstmise soovi korral võib seinad katta seestpoolt pilliroomattidega ning krohvida lubikrohviga.

3.5. Fassaadid

Fassaadid on krohvitud. Krohv on mitmelt poolt pragunenud ja eemaldunud. Põhjusteks kohati vahepeal katki olnud vihmaveesüsteem, akende hoolimatul vahetusel tekkinud kahjustused, lõunapoolsel küljel päike ja aeg (vt joonis 9).

Lahtine krohv eemaldada, teha krohviparandused lubikrohviga ning värvida lubjapõhise värviga. Taastada ka mitmel pool katkised ehisraamid akende ümber. Paigaldada uued õhuvõturedid.



Joonis 9: Murenev fassaadikrohv.

3.6. Trepikoda

Trepikoja seinad on laotud silikaattelistest, seestpoolt kaetud krohvi ja värviga (vt joonis 10). Trepid on hästi säilinud paekiviastmetega, kivipiirdega ja puidust käsipuuga (vt joonised 11 ja 12). Põrandatel on Tallinna majale iseloomulikud must-valged kahhelplaadid, mis ülesmistel korrustel on üsna hästi säilinud, välisukse ees on mitmed purunenud ning tehtud on sobimatuid parandusi. Taastamist vääriks ka omaaegsed postkastid ning tänapäevase funktsiooni leidmise korral ka keldrikorrusel asuvad hoiukapid (vt joonised 13 ja 14).



Joonis 10: Trepikoda.



Joonis 11: Purunenud trepipiire.



Joonis 12: Säilinud trepipiire.

Paeastmed ja säilinud kahhelplaadid tuleb puhastada ning puuduolevad asendada. Puidust käsipuu restaureerida ja puuduvad osad taastada olemasolevate eeskujul. Seintelt eemaldada vana värv, krohvida ning värvida heledates toonides.



Joonis 13: Postkastid.



Joonis 14: Hoiukapid keldris.

3.7. Aknad

Soklikorrusel on säilinud mõned vanad aknaraamid, kuigi kõik on kaetud papiga või laudadega kinni löödud (vt joonis 15). Ka trepikojas on säilinud vanu aknaid, kuid ka nende olukord on kehv – osaliselt pehkinud raamid (vt joonis 16). Korteritega on olukord kurvem – enamik omanikke on jõudnud paigaldada PVC-aknad, mitmed neist ka sobimatute jaotistega. Originaalid (või vähemalt ajastutruud) kahekaamsed aknad on säilinud ainult ühes põhjapoolses korteris (vt joonised 17 ja 18).

Olemasolevad vanad aknad tuleks restaureerida. Säilinud akende eeskujul tuleks valmistada uued kahekordses



Joonis 15: Keldriaken.

puitraamis aknad järgides vanu profiile ja jaotisi. Soojapidavuse tõstmiseks võib sisemisel raamil kasutada klaaspaketti ning paigaldada tänapäevased tihendid. Manuseid (hingi, nurgikuid ja lattkremoone) võiks kasutada ajastule omaseid. Eri aegadel paigaldatud hoone ilmega mittestobivad aknad tuleb asendada originaalakende koopiatega.

Restaureerida trepikoja akende vahel asuvad puittahveldised.



Joonis 16: Trepikoja aknad.



Joonis 18: Säilinud korteriaken.

3.8. Välisüksed

Paraaduks on ornamentidega kaunistatud klaasitud ning valgimikuga tahveluks (vt joonis 19). Raampuu on kõvasti muukimise ja erinevate lukkude paigaldamise tagajärjel kõvasti kahjustunud, varvaslauad kadunud ning värv murenenud. Hoovi avanev välisüks ning Kungla tänavale avanev keldri äripinna uks on asendatud käepärastega.

Peauks restaureerida – uks mustusest ja vanast värvist puhastada, plommida kahjustused puitdetailides, väiksemad praod kittida, klaasid vahetada ning uks värvida linaõlivärviga. Paigaldada varvaslauad ning ajastule omased manused. Keldri välisüksed valmistada naabruses säilinud samast perioodist pärit sarnaste uste eeskujul.



Joonis 19: Välisüks.

3.9. Siseuksed

Mitmel korteril on säilinud iseloomulik aaderdatud tahveluks, mõnel isegi koos linkide ja lukuplaatidega (vt joonised 20, 21 ja 22). Säilinud ukсед koos manustega restaureerida ning varustada tuleohutusnõuetele vastavate tihenditega ning tänapäevase lukustusega. Ülejäänud valmistada olemasolevate originaaluste eeskujul.



Joonis 20: Aaderdatud korteri välisuks.



Joonis 21: Käepide koos lukuplaadiga.



Joonis 22: Uksekell.

3.10. Katus

Hoonel on puitkonstruktsioonil madala kaldega kelpkatus, mis on kaetud tsinkplekiga. Konstruktsioonide seisukord on üldiselt üsna hea – paaris kohas on esinenud läbijookse (vt joonis 23). Plekk-kate on korduvalt parandatud.

Konstruktsioonidel tuleb pehkinud kohad proteesida ning vahetada kahjustatud aluslaudis. Katusekate oleks otstarbekas asendada uue valtsitud tsinkplekk-katusega – ehitada korralikud räästarennid ja pöörata erilist tähelepanu läbiviikudele. Paar aastat pärast paigaldamist (kui kaitsvad kemikaalid on maha kulunud) tuleks tsinkplekist katus kruntida tinamennikuga ja värvida üle linaõlivärviga.

Peaukse kohal olev varikatus tuleks samuti katta uue plekiga.



Joonis 23: Läbijooksu koht korstna läbiviigu ümbruses.

3.11. Korstnad

Korstnate tehniline seisukord tundub visuaalsel vaatlusel hea, kuid oleks soovitatav tellida ekspertiisi spetsialistilt. Katusepealses osas tuleb eemaldada mingil perioodil osaliselt krohvitud viimistlus (vt joonis 24), vajadusel teha parandusi, puhastada ajastule omane puhasvuuk-silikaatladu ning paigaldada korstnaplekid.



Joonis 24: Osaliselt krohvitud korsten.

3.12. Vihmaveesüsteem

Vihmaveetorud on mõned aastad tagasi küll parandatud, kuid praeguseks on mõni neist vandalismi tagajärjel kahjustatud. Samuti ei ole valitud profiil kõige sobivam hoone välisilmega. Katuserennid on amortiseerunud. Seda arvestades oleks põhjalikke remonttöid tehes mõistlik paigaldada uus vihmaveesüsteem. Valmistada tuleks uued katuserennid ning paigaldada kandilise profiiliga vihmaveetorud, mis sobituks esifasaadi nurkadesse. Maapinna kalletega tuleb vesi juhtida hoonest eemale.



Joonis 25: Deformeerunud vihmaveetoru.

Paigaldada uued akna-, karniisi- ja sokliplekid.

4. Kokkuvõte

Kalevi tn 33 hoone on ajas üsna kenasti püsinud – eriti ajaloolises plaanis. Hoone ajalooline olemus on säilinud originaalilähedasena nii välisilme kui planeeringu osas.

Restaureerimise käigus tuleb jälgida, et hoone välisilme ei moonduks. Hoone osade lammutamine ja juurde- ning pealeehitamine ei ole lubatud. Ka väljastpoolt soojustamine ei ole soovitatav. Kui sedasi ikkagi toimida, tuleb avatäited tõsta edasi fassaadi välispinda, et ei tekiks ebaloosulikul sügavaid aknapõski ning taastada tuleb fassaadielemendid, nagu näiteks aknaid ümbritsevad krohvitud fassaadist eenduvad ehisraamid. Katusekorruse väljaehitamine pole nii madala kaldega hoone puhul mõttekas ning katuseharja märkimisväärne tõstmise rikuks hoone arhitektuurse proportsiooni.

Kuigi käesolev analüüs korterite osa ei käsitle, oleks ka korteritesisese remondi korral

üldiseks eesmärgiks võimalikult suures mahus säilitada algupärast plaanilahendust.

Hoone ehitustehniline seisukord on rahuldav. Esteetilises plaanis vajab hoone remonti, kuid vähemalt visuaalse vaatluse põhjal suured konstruktiivsed kahjustused puuduvad. Suletud konstruktsioonide olukorda tuleks kontrollida nende avamisel.

Hoone korrastamisel on hea tulemuse saavutamiseks vajalik kasutada algupäraseid (või sarnaseid) materjale ja töövõtteid.

5. Kasutatud kirjandus ja teised allikmaterjalid

1. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv. Toimik nr 5903. Ehituseprojektid Kalevi ja Kungla t. politsei nr 33/24 kinnistu nr 1620.
2. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv. Toimik nr 5903 I. Inventariseerimine.
3. Tallinna Linnaarhiiv. Arhiiv nr R-413. Nimistu 5. Säilik 3171. Lehed 1, 2, 3, 11.
4. Kalm, M. (2001). Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn: Prisma Print.
5. Nerman, R. (1996). Kalamaja ajalugu. Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda.
6. Tallinna maja: hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. (2008). / koost. Sepp, M ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet. Tallinn: Tallinna Kultuuriväärtuste Amet.
7. Maa-ameti kaardiserver. <http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis>. 20.05.2010.
8. Ehitisregister. <http://www.ehr.ee/v12.aspx?loc=0197>. 20.05.2010.

6. Lisad

- Lisa 1. Situatsiooniskeem M 1:5000. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist.
- Lisa 2. Asendiplaan M 1:1000. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist.
- Lisa 3. Asendiplaan. Mahapildistus 1934. a projektist.
- Lisa 4. Keldrikorra plaan. Mahapildistus 1934. a projektist.
- Lisa 5. Esimese ja teise korra plaan. Mahapildistus 1934. a projektist.
- Lisa 6. Kolmanda korra plaan. Mahapildistus 1934. a projektist.
- Lisa 7. Lõige "A-B". Mahapildistus 1934. a projektist.
- Lisa 8. Fassaadid Kalevi ja Kungla tänaval. Mahapildistus 1934. a projektist.
- Lisa 9. Avaldus vaheseinte muutmiseks. Mahapildistus 1935. a projektist.
- Lisa 10. Projekt kolmanda korra vaheseinte muutmiseks. Mahapildistus 1935. a projektist.
- Lisa 11. Avaldus piirde ehitamiseks ning fassaadide krohvimiseks. Mahapildistus 1938. a projektist.
- Lisa 12. Piirde joonis. Mahapildistus 1938. a projektist.
- Lisa 13. Natsionaliseerimisdokumendid 1949. a.
- Lisa 14. Natsionaliseerimisdokumendid 1949. a.
- Lisa 15. Keldrikorruse inventariseerimisjoonis 1958. a.
- Lisa 16. 1. korruse inventariseerimisjoonis 1958. a.
- Lisa 17. 2. korruse inventariseerimisjoonis 1958. a.
- Lisa 18. 3. korruse inventariseerimisjoonis 1958. a.
- Lisa 19. Lõige inventariseerimisjoonis 1958. a.
- Lisa 20. 3. korruse inventariseerimisjoonis 2005. a.