

EESTI KUNSTIAKADEEMIA  
Kunstikultuuri teaduskond  
Muinsuskaitse ja restaureerimise osakond

Taavi Leis

## KORTERELAMU ÕLE 43

Õle 43, Tallinn, Harjumaa

2008/2009. õ-a. Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituskursuse  
lõputöö



Tallinn 2009

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.

„ .... ” ..... 2009. a.

.....  
(allkiri)

Töö vastab kehtivatele nõuetele ja lubatud kaitsmisele:

„ .... ” ..... 2009. a.

.....

Kaitstud hindede:

.....

„ .... ” ..... 200... a.

.....

## Sisukord

1. Sissejuhatus	4
2. Ajalooline ülevaade	4
2.1 Piirkonna ajalooline ülevaade	4
2.2 Hoone ajalooline ülevaade	5
3. Hoone üldkirjeldus, seisukorra hinnang	6
3.1 Hoone ümbrus	6
3.2 Plaanilahendus	7
3.3 Katus	8
3.4 Korstnad	8
3.5 Fassaadilahendus	9
3.6 Vundament ja sokkel	11
3.7 Välisüksed	12
3.8 Aknad	13
3.9 Trepid	14
3.10 Tehnosüsteemid (vesi, elekter, gaas, küte, ventilatsioon)	15
3.11 Kandekonstruktsioonid	15
3.12 Haljastus ja heakord	17
4. Kokkuvõte	19
5. Kasutatud materjalid	20
6. Lisad	21
Lisa 1.	21
Lisa 2.	22
Lisa 3.	23
Lisa 4.	24
Lisa 5.	25
Lisa 6.	26
Lisa 7.	27
Lisa 8.	28
Lisa 9.	29
Lisa 10.	30

## **1. Sissejuhatus**

Lõputöö objektiks on valitud kahekorruseline puitlamu, mis asub Pelgulinna miljööväärtuslikus alas Harjumaal, Tallinnas, Põhja-Tallinna linnaosas, aadressil Õle 43, katastriüksuse tunnus 78408:803:2370 (lisa 1 ja 2). Kinnistu on hoonestatud kahekorruselise korterelamu, ühekorruselise abihoonega ja puukuuriga.

Korterelamu on kahekordne, madala kedrikorruse ja pööninguga ning selles on 10 korterit. Kinnistu suurus on 916 m<sup>2</sup>, hoonealune pind on 170 m<sup>2</sup>, hoone maht on 1619 m<sup>3</sup>.

Minu seos majaga on tänaseks päevaks kinnistu kaasomanik korteri ostmise läbi.

Kuna majas on toimumas ulatuslikud renoveerimistööd, siis minu lõputöö eesmärgiks on anda ülevaade kinnistul toimuvast, ehitusloost ja eelmistest ning tänastest omanikest. Samuti on töö eesmärgiks hinnata ja kirjeldada maja üldist seisukorda, planeeringut ja erinevate ehituslike detailide hetkeseisundit ning leida parim tegevuskava ja suunised erinevate renoveerimis- ja restaureerimistöde lahenduste osas. Hoone üldine seisukord on suhteliselt rahuldav, osaliselt halb ning nõuab kiiret asjatundlikku sekkumist.

## **2. Ajalooline ülevaade**

### **2.1. Piirkonna ajalooline ülevaade**

Läheduses asuvate Kalamaja, Kopli, Kelmiküla ja Kassisaba linnaosadega võrreldes on Pelgulinn tunduvalt noorem. Tõuke hoonete ja aedade rajamiseks väheviljakatele savistele aladele andis Balti Raudtee Peatehaste rajamine 1870. aastal Telliskivi tänava piirkonda. Seega saame tänapäeval kõnelda vaid 130-140 aasta vanusest linnaosast. Pelgulinnaga peaaegu üheaegselt tekkis väljaspool tolleaegset linnatumikut rajatud suuremate ettevõtete juurde teisigi töölislinnajagusid (Sitsi, Sikupilli, Poriküla, Uus-Maailm, Torupilli jt).

Veel 19. sajandi keskel laiusid tänase Pelgulinna aladel rabad vaheldumisi kanarbikuliste küngaste ja männikutega. Väheseid rohumaid kasutati karjamaadena. Hoonestus tekkis esimesena Paldiski maantee äärde, kus varasemaid andmeid elamute kohta on 18. sajandi keskpaigast. Peale Balti Raudtee rajamist kiirenes linnaosa areng jõudsalt. Raudteega seotud töölised asusid meelsasti elama lähedasse eeslinna ja nii tekkisid varasema Paldiski maanteele ka Telliskivi, Härjapea, Heina ja Õle tänavad. Esimese maailmasõja alguseks oli hoonestatud ala, mis ühelt poolt piirnes Kolde ja teisalt Roo tänavaga.

1920. aastate algul planeeriti elamupiirkondadeks ka seni heinamaadena kasutusel olnud alad. Tänu soodsale ehituslaenule kattusid need kiiresti uute kvaliteetsete elamutega, neist tähelepanuväärsemad on eelkõige Kolde puiesteel asuv ühistu „Oma Kolle” ja Maisi tänav



linnateenistujate elamud. Need sajandialguse Saksamaal levinud aedlinna liikumisest kantud ideed on meie kultuuriruumis küllalt ebatavalised ja ei leidnud laiemat järgimist. Nende selgelt elitaarsema maiguga ja pisut erandlike elamukomplekside kõrval ehitatud 20-30ndatel aastatel massiliselt kivitrepikojaga nn Tallinna maju, aga ka arvukalt paarismaju. Üsna orgaaniliselt liituvad Pelgulinna miljööga ka 1940ndate lõpus ja 1950ndate algul ehitatud elamud Ristiku tänava lõpus ja Rukki tänava piirkonnas.<sup>1</sup>

## 2.2. Hoone ajalooline ülevaade

Uued 1910. aastatel ehitatud majad omavad väljaehitatud keldreid ja eraldatud köögiosaga kortereid. Püsima jääb keskne koridor. Fassaadidel mängitakse suhteliselt kitsa horisontaallaudise ja akende alt kulgevate vertikaallaudisest horisontaalsete vöödega. Sissepääsu kohale jääb valgimikuaken, selle kohal lihtne trepikojaaken, mida kroonib omakorda katuse harjani ulatuv viil. Fassaadidel võib harvem leida peent saelõike ornament, dekoratiivseid tahveluksi või metallsest uksevarjusid. Kirjeldatud korterelamu paikneb reeglina kõnnitee piiril ning krundipiir on tõkestatud kuni 2,5 meetrise tiheda planguga või kõrge väravaga. Voldemar Lenderi ehitusbüroo on projekteerinud sellist hoonetüüpi Tallinna agul-eeslinnadesse palju, siit on tulnud hoonetüübi koondnimetus Lenderi maja.<sup>2</sup>

Õle 43 kinnistu kasutamise aluseks oli toona kruntrendimaa (obrokimaa). Elamu ehitusprojekt on tellitud märtsis 1909.a. O.Ula palvel ja selle ehitusprojekti (lisa 3-5) autoriks on insener Voldemar Lender. Elamu püstitamisaastaks 1909.a. Järgmisel 1910.a. aprillis on tellitud samale kinnistule teine ehitusprojekt (lisa 6) J.Hinno palvel abihoone püstitamiseks.

Kuna tegemist oli töölislinnajaoga ja elamispindade järele oli suur puudus, siis ehitati sellele krundile 10-ne korteriga üürimaja. Korteriid olid väikesed kööktoad ja nende suurused olid 14,8m<sup>2</sup>-25,1m<sup>2</sup>. Elamu esimeseks omanikuks oli Jaan Hinno (1880-1932). Peale Jaan Hinno surma läheb majavalduse valitsemine üle Anett Hinnole 1932.a. novembrist.

1940.a. inventarikaardi nr.1 (lisa 7) järgi olid hoone omanikud: 1) Jaan Hinno pärijad abikaasa Anett Hinno, pojad Heldur-Johannes Hinno ja Heino Hinno ½ mõttelist osa ning 2) Helene Luik ½ mõttelist osa.

1941.a. maja natsionaliseeritakse Majade Natsionaliseerimise Komisjoni otsusega (lisa 8).

1942.a läheb maja valitsemine ühes selle juurde kuuluva maa ning kõrvalhoonetega Elamu-Korteri ametilt Hinno Anetile ja Luik Helenele.

<sup>1</sup> [http://www.miljooala.ee/harju-maakond?region\\_id=46](http://www.miljooala.ee/harju-maakond?region_id=46)

<sup>2</sup> <http://www.uusmaailm.ee/meie-agul/planeering-ja-elamutuubid/>

1952.a. arvati majavalldus Johannes Hinno'lt ja Helene Luik'elt kohaliku nõukogu elamufondi Tallinna Linna TSN TK otsusega (lisa 9).

1994.a. tagastati elamu Õle tn 43 Tallinna Linnavalitsuse korralduse alusel Leili-Mimosa Kangerile. Kinnistu tagastati 1998.a.

Harju Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri järgi on praegused (05.2009.a.) kinnistu kaasomanikud: Nurme Invest OÜ, Taavi Leis, Kadi Haukka-Leis, Mart Toom ja Piret Vaht. Maja on seisnud paar viimast aastat tühjana ja seoses uute omanikega on saanud see omale uue hingamise. Kavas on põhjalikud renoveerimis/restaureerimistööd. 10-ne korteri asemel jääb majja 3 kokku liidetud avarat korterit. Arendaja plaan on lisaks olemasoleva maja korrastamisele hoovist lammutada abihoone ning puukuur ja ehitada asemele lähitulevikus uus 3 korteriga hoovimaja. Algatatud on ka detailplaneering (lisa 10).

### **3. Hoone üldkirjeldus, seisukorra hinnang**

#### **3.1. Hoone ümbrus**

##### *Olemasolev olukord*

Juurdepääs kinnistule on kirdest Õle tänavalt. Kinnistu piirneb loodes Timuti tn 13 kinnistuga, kirdes Õle tänavaga, kagus Õle tn 41 kinnistuga ja Ristiku tn 44 kinnistuga.

Taimestikust on hoovi tagaosas esindatud suured puud, mis kasvavad krundi servades.

Õle tn 43 ilme kujundavad kolm suurt puud: tamm loodeservas, tamm kaguservas ja künnapuu edelaservas (joonis 2). Puude vanus on u.80 aastat. Kinnistu piireteks on puidust lippaed.

##### *Tegevuskava:*

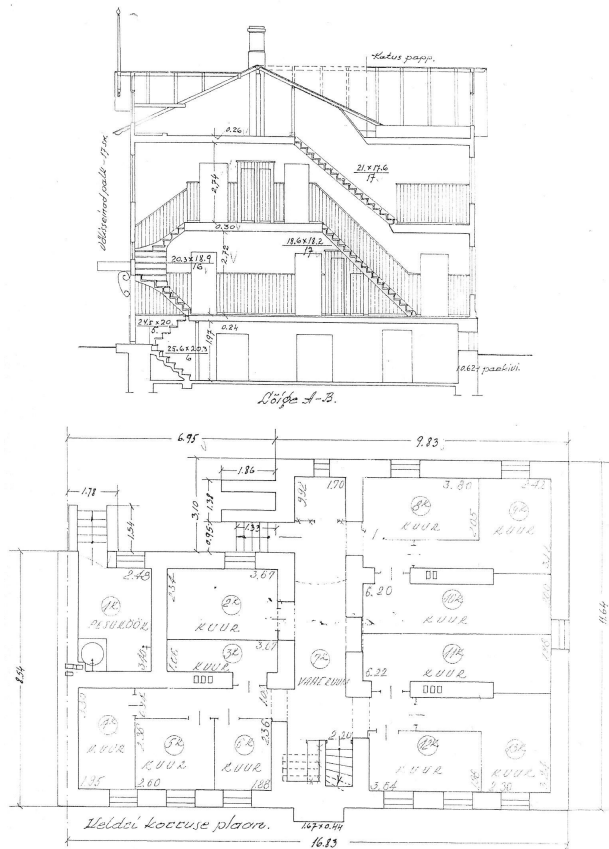
Hoov (joonis 1) korrastada, kõrghaljastus säilitada, amortiseerunud piirdeaiad välja vahetada, paigaldada uus sissepääsuvärv.



*Joonis 1 Hoovivaade edela suunas*



*Joonis 2 ~80.a. künnapuu hoovis*



Joonis 3 Inventariseerimisplaan aastast 1948

abiruumid. 2.korruse kortereid laiendatakse 2. korruse trepikotta ja katusealusele kuhu planeeritakse korterite abiruumid (eluruumide rajamine on välistatud katusealuse madala kõrguse tõttu). Erinevad tasapinnad ühendatakse korterisisestest treppidega.

Trepikojas olevad sirged trepid 1.korruselt 2.korrusele ja 2.korruselt pööningule lammutatakse. 1.korruselt 2.korrusele viiv keerdtrepp säilitatakse ja restaureeritakse. Trepikojas olevad ühiskasutuse WC-d lammutatakse. WC ja pesemisruumid projekteeritakse korteritesse. Üldkasutatavate ruumide (trepikoda, kelder) siseviimistluses näha ette naturaalseid ja traditsioonilisi viimistlusmaterjale.

Korterite renoveerimisel välisseinte (seest poolt) lisasoojustamiseks kasutada linavilti ja 5 cm paksust rooplaati. Vahelagede soojustamisel kasutada tselluvilla. Pinnaviimistluses kasutada võimalusel ajastukohaseid ja traditsioonilisi viimistlusmaterjale (puit, lubi- ja savikrohvid, looduslikud värvid, naturaalsed õlid).

### 3.2. Plaanilahendus

#### Olemasolev olukord:

Pikalt hoolduseta seisnud kahekorruseline rõhtpalk korterelamu 10-ne korteriga on säilinud enamjaolt põhiplaani (joonis 3) järgselt.

#### Tegevuskava:

Koostada renoveerimisprojekt, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti ja Tallinna Linnaplaneerimisametiga ja taotleda ehitusluba. Korterelamu räästa ega katuseharja kõrgust ei ole plaanis muuta. 1. ja 2. korruse plaanilahendust muudetakse – vähendatakse korterite arvu kümnelt kolmele ja suurendatakse korterite üldpinda.

1.korruse korterid laiendatakse keldrikorrusele kuhu planeeritakse korterite

### 3.3. Katus

*Olemasolev olukord:*

Algselt oli hoone kaetud tõrvapapiga ja hilisemalt eterniidiga. Katuse kalle on u. 25-kraadi. Räästa kõrgus 7,2 m, katuseharja kõrgus 9,6 m. Katuse kandekonstruktsiooni üldseisukord on hea. Olemasolevad sarikad säilitatakse (joonis 4).



*Joonis 4 Sarikaotsad*



*Joonis 5 Katusekate Klassik Profiil*

*Tegevuskava:*

Katusekate vahetuse käigus eemaldati eterniit ja tõrvapapp täielikult. Paigaldati uus alusroovitus, aluskate ja tuulutused distantssliistud. Hoone katus (joonis 5) on kaetud terasplekist kattega Klassik Profiil. Katusekate vahetus on tehtud 2008. a. lõpus. Veetorud ja muud vihmaveesüsteemi tarvikud on tehtud PVC-kattega ümaratest plekkitorudest  $\varnothing 100\text{mm}$

### 3.4. Korstnad



*Joonis 6 2-lõõriline korsten*

*Olemasolev olukord:*

Hoonel on kolm punasest tellisest korstnat (joonis 6). Üldiselt on korstnad rahuldavas seisukorras. Algsed korstnapitsid olid avariilised ja on uuesti laotud 2008 a. lõpus koos katusekate vahetusega. Kasutatud on tavalist valget silikaattellist (joonis 7).



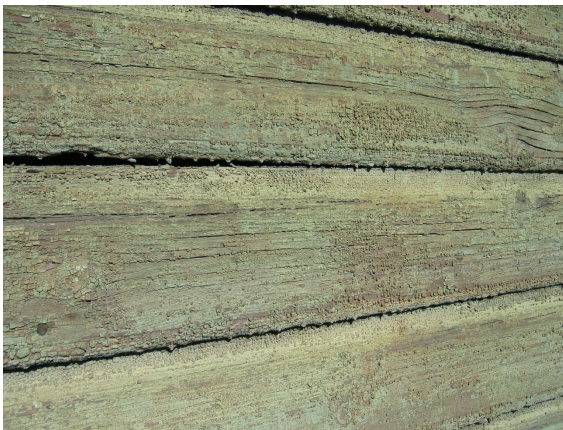
*Tegevuskava:*

Korstnad on ilma korstnaplekita – paigaldada korstnaplekid ja sädemepüüdjad. Korstnate teenindamiseks paigaldada katuseredel, katusesillad ning turverööbas, lisaks võimaldada pääs katusele läbi katuseakna. Korstnalõõrid puhastada.



*Joonis 7 Korsten*

### 3.5. Fassaadilahendus



*Joonis 8 Kulunud ja lahtine värv*

*Olemasolev olukord:*

Korduvalt üle värvitud ja pikki aastaikümneid hooldamata jäetud fassaad mitterahuldavas olukorras. Värv kulunud ja lahtine (joonis 8). Osaliselt voodrilaud (joonis 9) läbi pehkinud, veelaud amortiseerunud. Akende ja uste piirdelaud osaliselt pehkinud ja osaliselt välja vahetatud vale profiiliga laudade vastu.

*Tegevuskava:*

Fassaadil säilitada esialgne fassaadilahenduse jaotus (joonis 10 ja 11), restaureerida ja taastada olemasolevad detailid – sarikaotsad (joonis 12), profileeritud voodri- ja piirdelaud.

Vana ja autentset voodrilauda maha ei võeta ja välispiirdeid ei lisasoojustata.



*Joonis 9 Pehkinud voodrilaud*



*Joonis 10 Voodrilaua jaotus tänaval*



*Joonis 11 Voodrilaua jaotus hoovis*



*Joonis 12 Sarikaots*

Laudis puhastada lahtisest värvist ja sinna kogunenud paatinast kaabitsate ja pehmete messing- ning kapron harjastega. Värv täielikult ei eemaldata (ainult lahtine värv). Ajaga kriidistunud linaõlivärv on muutunud nn krokodillinahaks, mis on väärtus omaette. Seejärel pinnad puhastada tolmust. Puuduolevad ja pehkinud detailid (voodrilauad, piirdelauad, veelauad) asendada samakvaliteedilise puiduga ja pinnad kruntida. Peale kruntimist tuleb lõhenenud ja pragunenud voodrilauad kittida. Pinnad katta kaks korda linaõlivärvidega. Õige koostisega traditsioonilise linaõlivärvi all vana maja hingab ja värv püsib kaua. See tagab ühele vanale hoonele selle ajastuomase väärrika väljanägemise. Värvilahendus kooskõlastada Kultuuriväärtuste ametiga (koostada välisviimistluse pass).

### 3.6. Vundament ja sokkel

*Olemasolev olukord:*

Vundamendid on laotud savikale liivapinnasele paekivist lubimördiga. Vundamentidel üldiselt vajumise deformatsioone ei esine. Küll on aga avariilises seisukorras üks korstnapatjadest (joonis 14 ja 15), mis vajab tugevdamist ja kindlustamist. Sokkel (joonis 13) on väljast krohvitud lubikrohviga - enamus krohvi maha kukkunud. Sokli veelaua seisukord rahuldav-halb.



*Joonis 13 Sokkel*

*Tegevuskava:*

Avariiline korstnapadi tugevdada – praod tsement liimsegu täis pumbata ja valada korstnapadjale ümber uus raudbetoonist 100 mm. paksune sarkofaag.

Sokkel puhastada ja vana krohv eemaldada. Asendada amortiseerunud veelauad uutega ja katta need plekiga (veelaua õige kalle vähemalt 15°). Krohvida sokkel uuesti hüdrauliliste omadustega traditsioonilise lubikrohviga vähemalt 4-5 cm paksuselt õhukestes kihtides (~1cm kihi kohta). Sokkel värvida lubivärviga.



*Joonis 14 Lõhenenud avariiline korstnapadi*



*Joonis 15 Avariiline vundament*



### 3.7. Välisüksed



*Joonis 16 Peauks tänavale*

#### *Olemasolev seisukord:*

Paraaduks (joonis 16), mis on kahepoolne ja akendega on kõvasti kulunud ja amortiseerunud- üks tahveldistest lõhenenud, uksele esineb pragusid, klaasid asendatud pleksiklaasiga, valgmiikuaken katki, varikatus puudu.

Hooviuks rahuldavas seisukorras, värvilahendus mittestobiv, varikatus puudu, hoonesse viiv trepp katkine, käsipuud puudulikud ja lahti (joonis 17).

Pesuköögi uks amortiseerunud, varikatus puudu.

#### *Tegevuskava:*

Paraaduks restaureerida – uks mustusest ja lahtisest värvist puhastada, plommida kahjustunud raampuu, peenemad praod kittida, pleksiklaas vahetada klaasi vastu, valgmiikuaken uuesti klaasida, uks värvida vastavalt välisviimistluse passile linaõlivärviga. Sissepääsu kohale paigaldada ajastukohane sepisvarikatus.

Hooviuks puhastada lahtisest värvist ja uuesti üle värvida linaõlivärviga vastavalt välisviimistluse passile. Paigaldada ajastukohane sepisvarikatus. Trepp ja selle käsipuud restaureerida. Pesuköögi uks asendada koopiaga, paigaldada ajastukohane sepisvarikatus.



*Joonis 17 Hooviuks*



### 3.8. Aknad



*Joonis 18 akende olukord*

#### *Olemasolev olukord:*

Vanad aknad (joonis 18 ja 19) on valmistatud okaspuidust (määnd), akende seisukord halb, osati väga halb ja osaliselt aknad puudu. Aknaplekid puudu või amortiseerunud. Osaliselt on akendel ajastuomased hinged, nurgikud, tuule- ja kinnitushaagid. Keldriaknad (joonis 20 ja 22) enamuses puudu ja vineeriga kinni löödud.



*Joonis 19 1. korruse aken*

#### *Tegevuskava:*

Kuna enamus aknaid on restaureerimis kõlbmatud, siis otstarbekam on nad asendada puidust koopiaakendega (joonis 21). Akende suurused, jaotus ja kinnitusdetailid teha samasugused. Olemasolevad kinnitusdetailid restaureerida ja kasutada uutel akendel. Koostada tööjoonised.



*Joonis 21 Uus koopiaaken*



*Joonis 20 Keldriaken 1*



*Joonis 22 Keldriaken 2*

### 3.9. Trepid



*Olemasolev olukord:*

Puidust keerdtrepp 1. korruselt 2.-le korrusele (joonis 23); puidust trepid 1.korruselt 2.le (joonis 24) korrusele ja 2.korruselt pööningule (joonis 25); paekivitrepp trepikojast keldrisse (joonis 26) ja peaukeset korruse tasapinnale. Treppide seisukorrad rahuldavad.

*Joonis 23 Puidust keerdtrepp korruste vahel*

*Tegevuskava:*

Keerdtrepil asendada üksikud puuduolevad käsipuu piirdepulgad. Trepp puhastada vanast värvist ja mustusest. Trepp värvida õlivärviga.

Planneringu muutusega kasutuks jäävad trepid 1.korruselt 2.le ja 2.korruselt pööningule nummerdada ja võtta koost lahti. Trepid säilitada ja anda neile uus elu mõnel teisel objektil.

Paekivitrepp puhastada mustuses, trepi metallist käsipuu puhastada roostest ja värvida.



*Joonis 24 Trepp 2.korruselt 1.-le*



*Joonis 25 Trepp 2. korruselt pööningule*



*Joonis 26 paekivitrepp*

### 3.10. Tehnosüsteemid (vesi, elekter, gaas, kütte, ventilatsioon)

*Olemasolev olukord:*

Hoone tehnosüsteemid (va gaasivõrk, mis on juba uuendatud) on täielikult amortiseerunud ja vajavad väljavahetamist - elektijuhtmed puudu ja katkised, vee- ja kanalisatsioonitorud puudu või katki, ahjud, pliidid välja lõhutud, ventilatsioon puudulik.

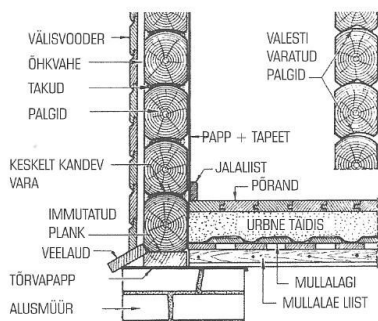
*Tegevuskava:* Tehnosüsteemide uuendamine näha ette renoveerimisprojekti. Korterite kütte lahendada lokaalse ahju ja/või tsentraalgaasi keskküttega.

Maja peaelektrikilp on uuendatud, uued voolumõõdikud paigaldatud. Korterite el.süsteemid välja ehitada vastavalt projektile.

Vesi ja kanalisatsioon keldris olemas, majasisene võrk välja ehitada vastavalt projektile.

Korterite ventileerimine lahendada loomuliku pealevooluga ning mehaanilise väljatõmbega. Igasse korterisse paigaldada välisseina akende kõrvale õhuklapid, pesemisruumidesse ja köökidesse paigaldada sundventilatsioon.

### 3.11. Kandekonstruktsioonid



Joonis 27 L.Jürgenson "Elamu soojapidevus" 1942

*Olemasolev olukord:*

Maja kandeseinad on 17cm paksustest rõhtpalkidest, mis toetuvad paekivi vundamendile (joonis 27). Pesuköögi ja 1.korruse trepikoja vahelagi on raudbetoonist. Ülejäänud maja vahelaed on puittaladest ja mustast lauast. Maja kandetarindite üldseisukord on hea-

rahuldav, kohati väga halb. Puuduliku hüdroisolatsiooni ja keldri mittepiisava tuulutuse tõttu on 75% esimesest palgireast kogu hoone ulatuses väga halvas olukorras (joonis 28).



Joonis 28 Pehkinud palgid





*Joonis 29 Päevavalgele tulnud pehkinud palgid peale WC-de lammutamist*

Keldri ja esimese korruse vahelaed osaliselt avariiohtlikud - talad pehkinud. Trepikojas asunud WC-d on põhjustanud ulatusliku palkide pehkimise (joonis29) .

*Tegevuskava:*

Alumise palgirea pehkinud palgid vahetada välja analoogse vana korraliku materjali vastu. Palgid eelnevalt töödelda tõrvaõliga. Palkide ühendused lahendada tappimise teel, palgivahed korralikult takutada. Vundamendile paigaldada uus hüdroisoatsioon.

Keldri avariilised vahelaetalad vahetada välja (joonis 30) sama ristlõikega 18x20cm uute talade vastu. Talade toetumiskohtadele vundamendil teha korralik hüdroisoatsioon, talaotsad töödelda tõrvaõliga.

Kahjustunud WC-seinte tagused palgid vahetada välja analoogsete vanade korralike palkide vastu. Palkide väljavahetuse ulatus selgub täpsemalt töö käigus. Palgid omavahel korralikult kokku varada ja takutada.



*Joonis 30 Välja vahetatud avariilised 1.korruse vahelaetalad*

### 3.12. Haljastus ja heakord



*Joonis 31 Vaade hoovi edelaküljele*



*Joonis 32 Vaade tänavalt hoovi*

#### *Olemasolev olukord:*

Täisehituse protsent kinnistul on 26%. Kinnistul kasvavad suured puud krundi servades (joonis 31) ja krundi edelaosas on puuviljaaed.

Vanemate puude vanus on u.80 aastat ja noorematel u.60 aastat. Vanematel tammedel on võrades kuivanud oksid ja oksatüükaid, mis on muutumas murdumisohtlikuks.

Viljapuuaias kasvavad aed-õunapuud, ploomipuu ja hapud kirsipuud on vananenud. Naaberkrundilt Õle tn 41 ulatub Õle tn 43 kaguserva suure hobukastani võra. Ilupõõsad alal puuduvad.

#### *Tegevuskava:*

Säilitada kõik väärtuslikud ja olulised haljastuspuud. Säilitatavatel puudel tuleb teha hooldelõikus - saagida võrast välja kuivanud oksid ja oksatüükad. Ala puittaimestiku mitmekesistamiseks võib kinnistule (joonis 32) juurde istutada sobivaid põõsaid nagu sirel ja tema sordid, ebajasmiinid, pargiroosid, villane lodjapuu, tara enelas, keskmine enelas, värdenelas, lodjapuu-põisenelas ja okaspõõsastest jugapuud. Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastuse projekt.

Kinnistu jäätmekäitlus korraldada vastavalt Jäätmekäitlusseadusele. Sissesõiduvärava juurde paigaldada prügikonteiner. Elutegevusest tekkivad olmejäätmed anda ära sorteeritult.

Kinnistule ehitada kivikatendiga sõidu-ja jalgtee. Parkimine korraldada omal kinnistul 4 parkimiskohaga. Parkimise korraldamise projekteerimisel juhinduda Tallinna parkimise korralduse arengukavast aastateks 2006-2014.

Sajuveed juhtida elamust kaugemale ja immutada krundil pinnasesse. Kivisillutisele anda vertikaalplaneerimisega kalded haljasaladele.

#### **4. Kokkuvõte**

Käesoleva lõputöö jaoks materjalide kogumine on olnud väga huvitav ja hariv. Olen juurde saanud palju uusi ja huvitavaid teadmisi oma kodumaja ajaloo, ehituse ja materjalikäsitluse kohta. Kuna suuremad renoveerimistööd on majas alles ees, siis saan neid näpunäiteid ja soovitusi ka reaalsuses ära kasutada. Et ühte vana ja väärikat hoonet korrastama asuda, tuleks meeles pidada lihtsat põhimõtet: maja vanus on väärtus mida ei saa lisada vaid ainult ära võtta ja kahandada. Reonveerimisel teha nii vähe kui võimalik ja täpselt nii palju kui hädavajalik.

Vana maja renoveerimise ja restaureerimisega muudame me tervet elukeskkonda väärtuslikumaks näidates sellega oma suhtumist meie arhitektuuripärandisse.

Eelkõige on mul tarvis neid põhimõtteid tutvustada kinnistul tegutsevale arendajale, kes loeb ainult kasuliku pinna ruutmeetreid mida hiljem rahaks teha ja seda kuidas ikka odavamalt ja kiiremini ettevõtetud tööd kaelast ära saaks. Maja kõige suurem vaenlane on inimene ise oma oskamatus ja hoolimatusega!

Mulle isiklikult tundub kõige suurema väljakutsena fassaadi korrastamine ja renoveerimine.

See on see töö, mis määrab suure osa elamu hilisemast väljanägemisest ja miljöösse sobivusest. Hoonel on originaal voodrilauad ja nende restaureerimisel tuleb eriti hoolikalt ja delikaatselt jälgida säästva renoveerimise printsiipe, et mitte hävitada selle säilinud väärtusi. Loodan ja usun kogu südamest, et selle renoveerimisprojektiga saab Õle tänav juurde ühe kenasti korrastatud maja.

## **5. Kasutatud materjalid**

Tallinna Linnaarhiivmaterjalid:

- Inventariseerimise toimik nr. 4383
- Tallinna linna elamute valitsuse toimik nr. 2621
- Majaraamat Õle 43 I
- Majaraamat Õle 43 II

Tallinna Linnaplaneerimise ameti arhiivmaterjalid:

- Elamu ehitusprojekt 19.03.1909 nr.1249
- Ehitusprojekt 12.04.1910 nr. 2265

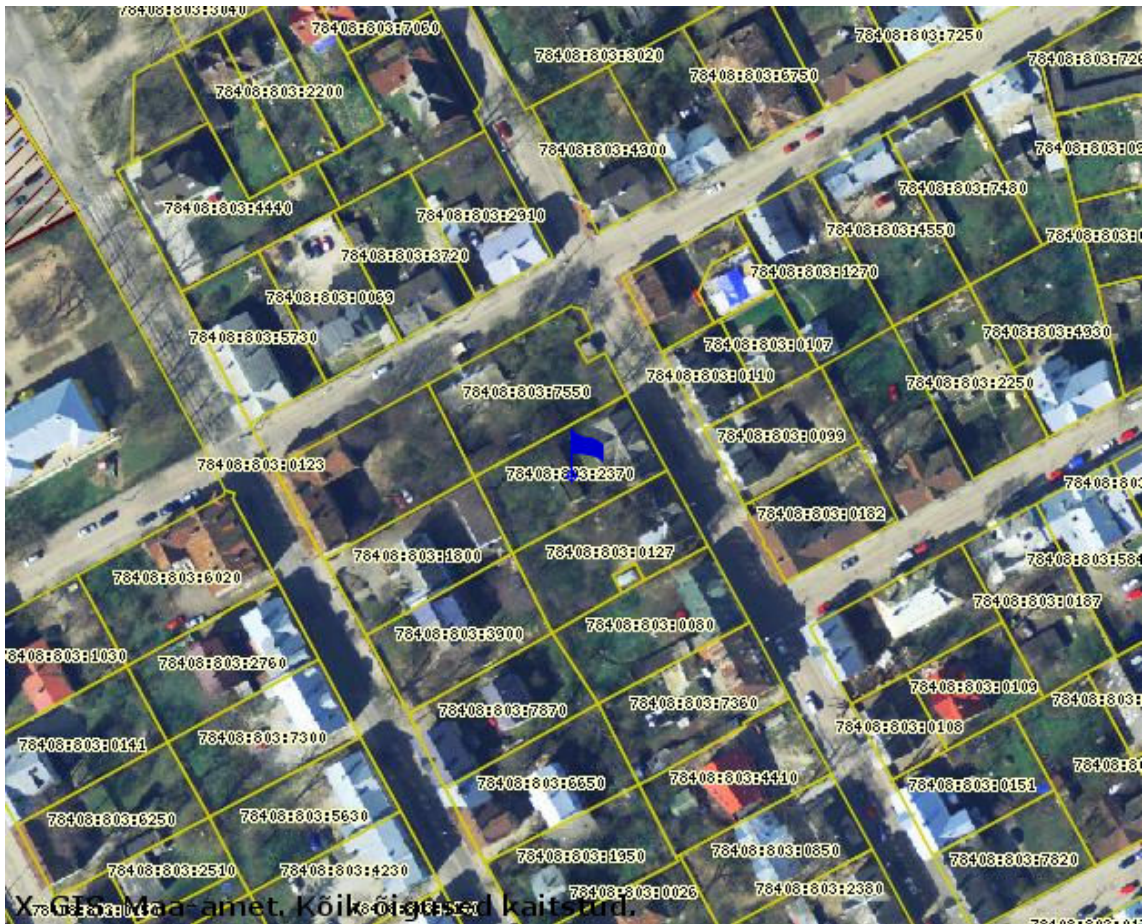
Muinsuskaitseameti restaureerimisalased infovoldikud

Internetiallikad:

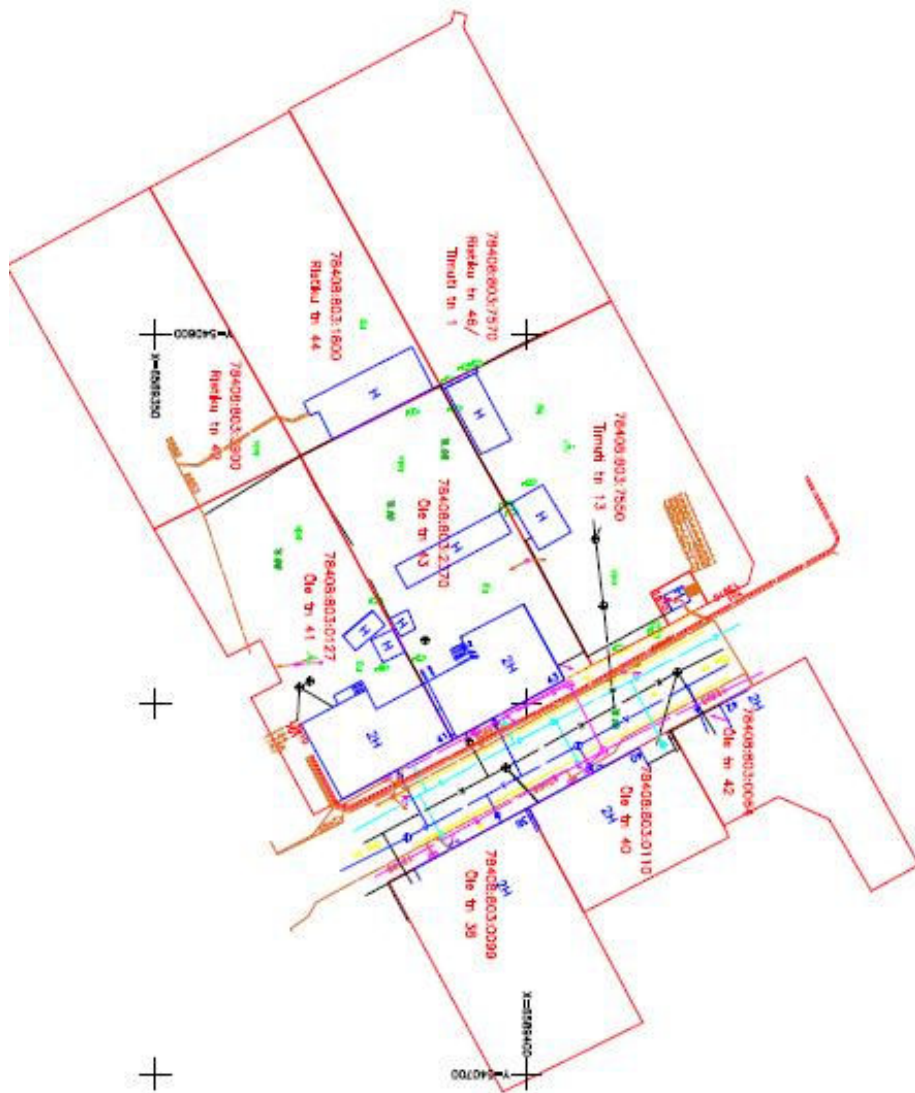
- <http://www.miljooala.ee/>
- <http://www.uusmaailm.ee/>
- <http://www.maaamet.ee/>



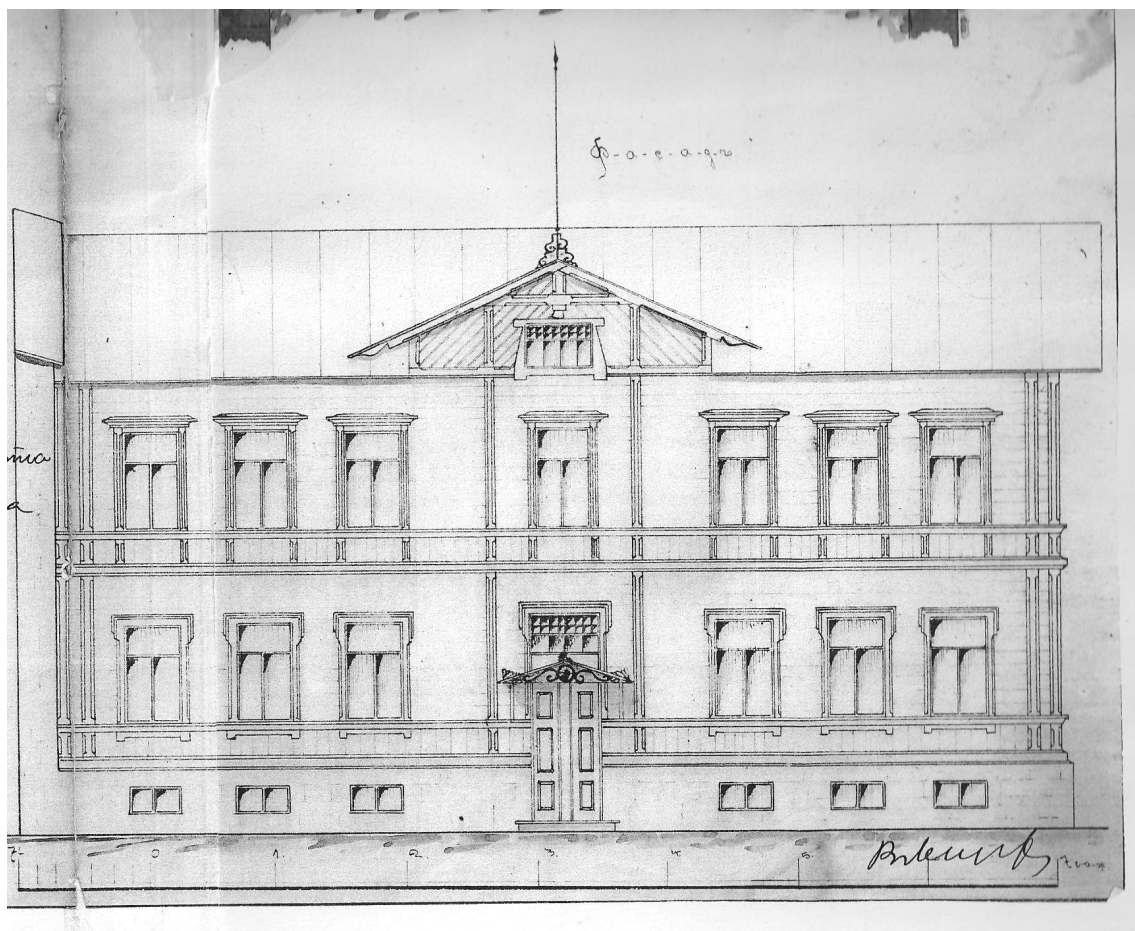
## 6. Lisad



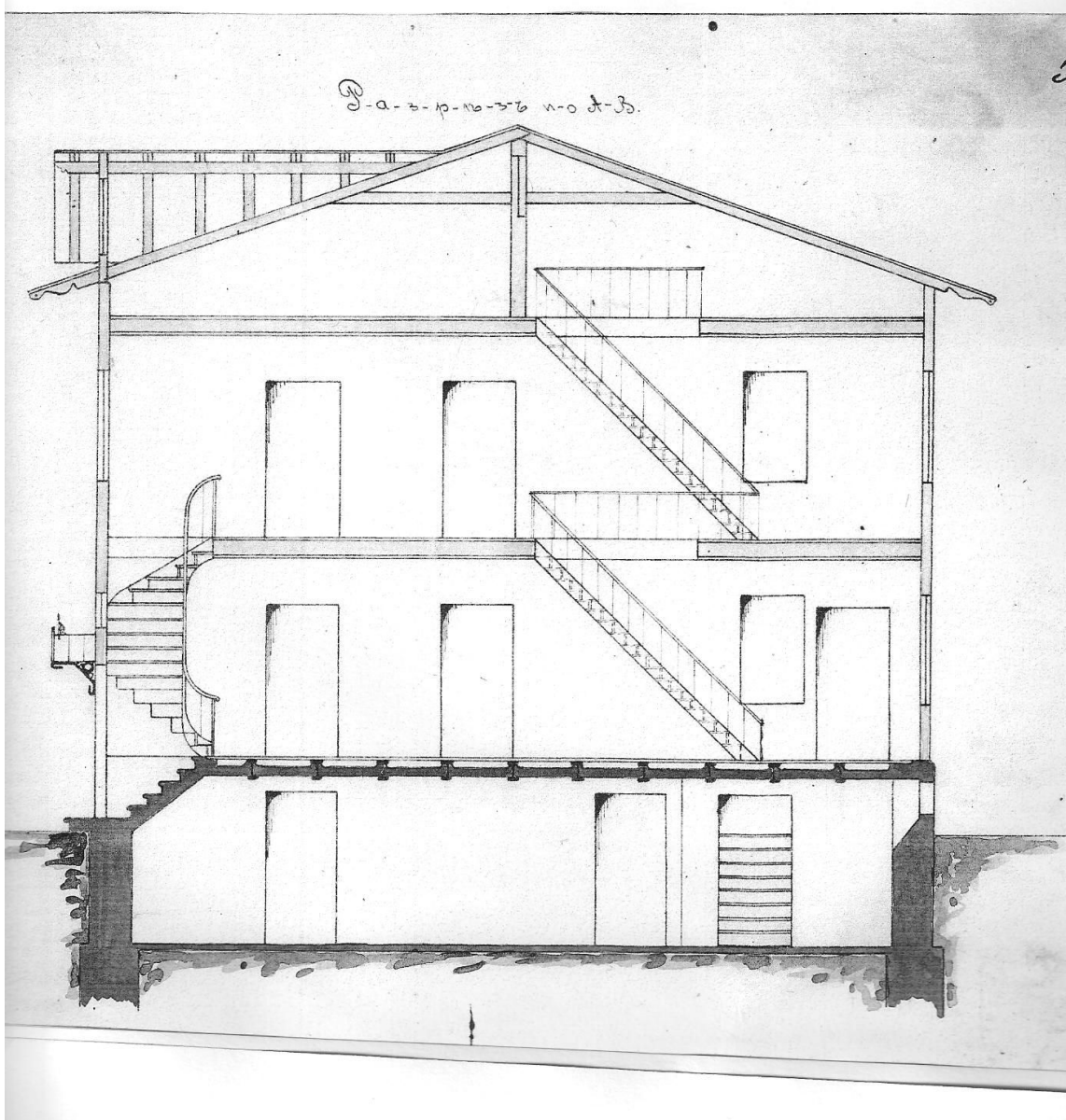
*Lisa 1. Maaameti kaardiserveri krundiplaan*



*Lisa 2. Asendiplaan*



*Lisa 3. Elamu ehitusprojekt (fassaad) 1909.a.*



*Lisa 4. Elamu ehitusprojekt (lõige) 1909.a.*



Проект канализации построенной по плану проекта двух-этажной доходной школы (на участке № 21) и устройству канализации в соединительной канализации по городским канализациям посредством канализационных труб, на месте участка № 21 в части города Ревель по Труворовской улице по № 21.

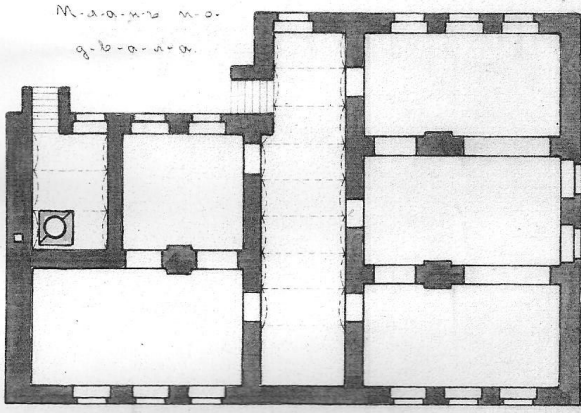
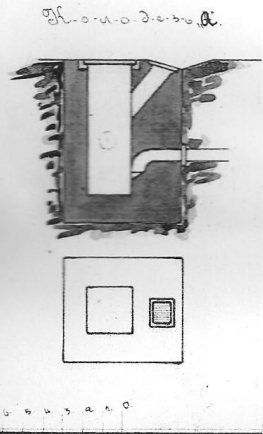
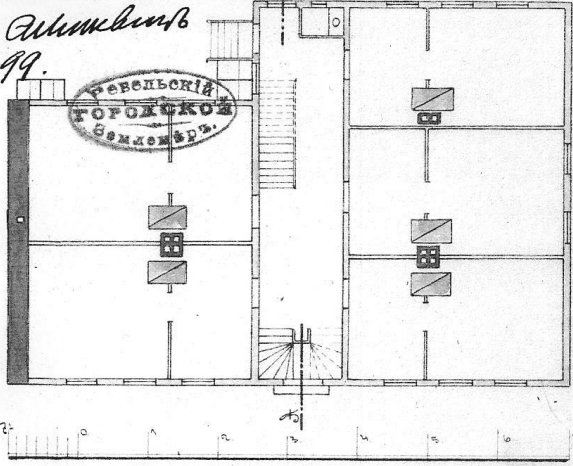
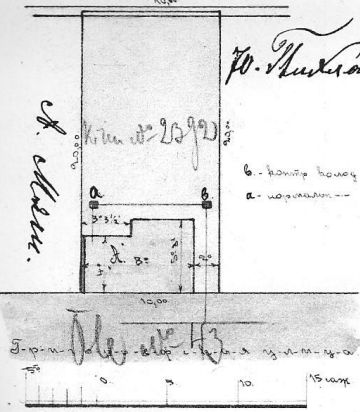
*[Handwritten signature]*

Уч. Труворовской.

План участка № 21-а по Труворовской улице, г. Ревель 16 января 1909 г.

М. д. а. м. о. г. в. а. с. т. в. а.

Александров # 99.



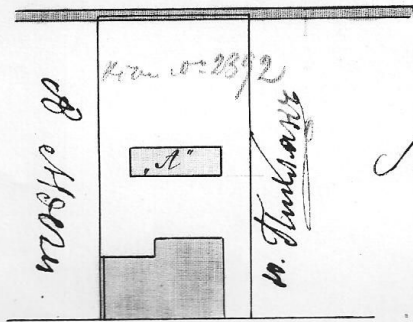
Этот план постройки и проект канализации рассмотрены Ревельской Городской Управой в заседании 19 января с.г. и утверждены под указанным в выписке из протокола № 1845 утверждения.

г. Ревель, января 1909 г.

*[Handwritten signature]*  
Городской Голова Вилески

Lisa 5. Elamu ehitusprojekt (põhiplaan) 1909.a.

Генеральный план



Григорьевская улица  
 5 4 3 2 1 0 5 10 15 саг.

Сингапурский  
 план № 205

№ 205

г. Ревель, 8/IV 1907.



Тарту

Вилемс

План жилой застройкой и утилизации Ревельского  
 городского Усадьбы в заимании 12 апреля с.г.  
 г. Ревель, апрель 13 год 1907.

Л. 205.

Городской Усадьбы Вилемс

Городской Усадьбы с Архивом

Городской Секретариат

Lisa 6. Ehitusprojekt (abihoonele) 1910.a.

1940. a.  
Nr. \_\_\_\_\_  
Telefon 446-79

# Inventarikaart Nr. 1

Järelvalve	Majade asukoht	Kinnisvara kinnistus	Andmed võetud
rajoon III	Õle 43	Nr. 2392	4. nov. 1940a.
grupp 9	(tänav, nr.)		(kuupäev)

I Kinnisvaraomaniku:

- a) ainuomaniku ees-, isa- ja perekonnanimi
- b) kaasomanikkude (ees-, isa- ja perekonnanimed ja mõtteliste osade suurused ja aadressid)
- 1) Jaan Kausi p. Kiusus päripääd; abikaasa Anette  
Johannese tn. Kiusus, pojad Helmer-Johannes Kiusus  
ja Heino Kiusus; 1/2 mõttelist osa
- 2) Helene Kausi tn. Luix; 1/2 mõttelist osa  
Tolab - Õle tänn. 43-4, Tallinnas; II - Rae vallas Patika  
külas Kruusisaugu talus.
- d) asutis (nimetus ja aadress)
- e) korteriühing <sup>1)</sup> (nimetus, asutamise aeg ja juhutuse aadress)

- II Kas kinnisvara omanik või kaasomanikud omavad veel teisi kinnisvarasid või nende mõttelisi osi? Kui ja, siis kus? Helene Kausi tn. Luix omab Rae vallas Patika külas Kruusisaugu talu.

III Kinnisvaraomaniku aadress:

- a) Tallinnas:
- b) ENSV piirides väljaspool Tallinnat (täpne aadress)
- d) Välismaal (aadress ja mis ajast saadik viibib välismaal)

- IV Kinnisvaraomaniku volinik-majavalitseja <sup>2)</sup> Anette Johannese tn. Kiusus, asutaja alates 1932a 16. nov.
- a) ees-, isa- ja perekonnanimi Jaan Kausi p. Kiusus päripääd voliteestata
- b) mis ajast on volinik

Vastutan/me/ andmete tõelikkuse eest.

Majaomanik või volinik: A. Kiusus (allkiri)

Hoonete järelvaataja: Mägi (allkiri)

Kontrollitud:

<sup>1)</sup> Juurde lisada korteriühingu põhikirjast ärakiri ja lga korteriomaniku ees-, isa- ja perekonnanimi.

<sup>2)</sup> Juurde lisada ärakiri volikirjast.

Lisa 7. Inventari kaart nr.1 1940.a.



11  
2621  
10

## Maja natsionaliseerimise akt

Eesti NSV ajutise Ülemnõukogu Presiidiumi seadluse suurte majade natsionaliseerimise kohta (ENSV Teataja 1940, 37, 433) alusel natsionaliseeritakse

Maja Tallinn, Õle t. 43 kinnistu N 2392  
(linna või asula ja tänava nimetus, kus maja asub ning maja ja kinnistu nr.)

Kuni natsionaliseeritud maja ja selle päraldiste ning varade tegeliku ülevõtmiseni volitatud usaldusmehe poolt jäävad need senise omaniku, valdaja või nende asemikkude järelevalve alla. Viimased on vastutavad maja ja selle päraldiste ning varade eest. Senised omanikud, valdajad või nende asemikud on vastutavad kõikide kahjude eest, mis majale ja selle päraldistele ning varadele võivad tekkida nende kahjustava tegevuse või tegevuseta oleku tõttu.

Ühtlasi on majaomanikud, valdajad või nende asemikud kohustatud eel-tähendatud ajani täitma linnade ja maakondade kommunaalmajanduse osakondade poolt antud korraldusi.

Natsionaliseerimiskomisjoni esindaja: R. Pakk

Majaomanik, valdaja või ..... asemik: A. Hinno

Majahoidja: est N. Elo

*Lisa 8. Natsionaliseerimise akt 1941.a.*



138

Kinnitatud Kalinini raj.

TSN Täitevkomitee otsusega  
ok 7 1952.a.

Prot. Nr. 306

S. Timp.  
Elamutevalitsuse juhataja

v. Toim. Nr. 4383-Ka

**TEATELEHT**  
registreeritava majavalalduse kohta

Majavalalduse asukoht Tallinnas, Kalinini rajoonis

õ l e tn. 43 end. krep. Nr. 2392

Põhihoonete loetelu üks kahekorruseline puit elamu ja kõrvalhoone.

maatüki suurus 910 m<sup>2</sup>

Omanik end. kinnitusregistri järele

Õiguste üleminekute järjekord majavalalduse suhtes (viitega dokumentidele)

arvatud kohaliku nõukogu elamufondi Tallinna Linna TSN Täitevkomitee otsusega nr. 516, 2. sept. 1952. a. Helene Luik'ilt, ja Johannes Hinno'lt.

Esitatud dokumentide täielik loetelu, millised tõendavad praeguste valdajate õigusi

Valjavõtte Tallinna Linna TSN Täitevkomitee otsusest nr. 516, 2. sept. 1952. a. Majavalitsus nr. 44 bilansi tõend.

Valdaja asutise, ettevõtte või organisatsiooni täpne nimetus või üksikkodaniku perekonna-, ees- ja isanimi Tallinna Linna TSN Täitevkomitee Elamutevalitsuse Majavalitsus nr. 44.

Kaasvaldajad ja nende osade suurused ei ole.

Valdusõiguse liik (riigi-, kooperatiiv-ühiskondlik, isiklik omand või hoonestusõigus) riigi omand.

Millisesse fondi kuulub: Kohaliku nõukogu majade fondi.

Muud teated ei ole.

Inventariseerimise Büroo arvamus Majavalaldus kuulub registreerimisele Tallinna Linna Kalinini rajooni TSN Täitevkomitee Elamutevalitsuse Majavalitsus Nr. 44 nimele.

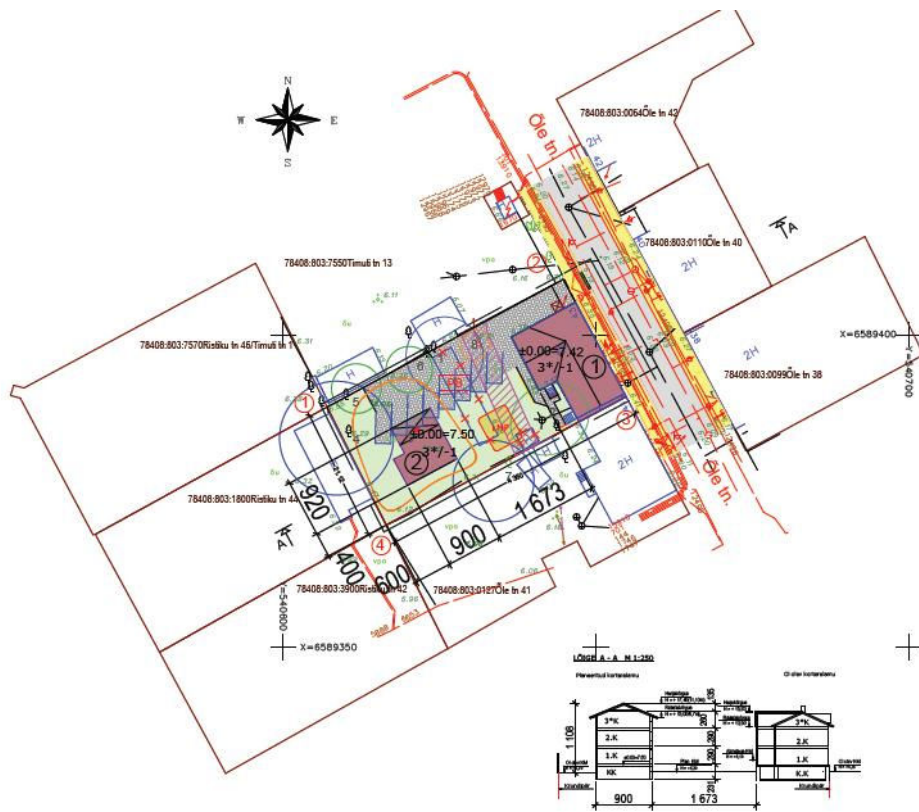
KMO või Elamutevalitsuse esindaja arvamus Esitatud dokumentide põhjal registreerida majavalaldus punkt 11 kohaselt.

22. septembril 1952 a

Inventariseerimise Büroo juhataja:

KMO või Elamutevalitsuse esindaja:

Lisa 9. Kohaliku nõukogu elamufondi arvamise teade 1952.a.



*Lisa 10. Algatatud detailplaneeringu eskiisjoonis*