

EESTI KUNSTIAKADEEMIA  
Kunstikultuuri teaduskond  
Muinsuskaitse ja restaureerimise osakond

Tomy Saaron

## **Tartu mnt. 80F hoone restaureerimine kontoriks**

Tartu mnt. 80F, Tallinn, Harjumaa

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

Tallinnas 2009

## **SISUKORD**

SISUKORD .....	2
1. SISSEJUHATUS .....	3
2. ANALÜÜS .....	4
2.1. Ajalooline taust.....	4
2.2. Objekti muinsuskaitsealine väärtus .....	4
2.3. Objekti tehniline seisund, kahjustuste tekke analüüs ja kõrvaldamine .....	5
3. KOKKUVÕTE .....	7
KASUTATUD KIRJANDUS .....	8
Lisa 1 – Asendiplaan .....	9
Lisa 2 – Krundi plaan .....	10
Lisa 3 – Joonised .....	11

## **1. SISSEJUHATUS**

Lõputöö objektiks on autor valinud hoone asukohaga Tartu mnt. 80 F, mis on osa endisest Tallinna Tselluloosi- ja Paberikombinaadist. Valitud hoone on riikliku kaitse all ning registreeritud arhitektuurimälestisena Kultuurimälestiste registris reg nr. 8628.

20. sajandi alguses rajatud tehasehoonest on kõige paremini säilinud katlamaja. 1941 aastal lasti tehas õhku ning tänaseni säilinud vabrikuhooned on 50-ndatel aastatel taastatud. Tallinna Tselluloosi- ja Paberikombinaat tegutses 1992 aastani.

Käesoleva objekti valik on tingitud vajadusest ehitada antud hoonesse sobilikud kontoripinnad. Ruumides asus eelnevalt meelelahutuskeskus Megazone, kelle tegevusala tõttu on ruumid õnneks säilinud avarana ning seal pole tehtud märkimisväärseid ümberehitusi. Seetõttu on alles jäänud võimalus eksponeerida vana paekivihoone väärikust.

## 2. ANALÜÜS

### 2.1. Ajalooline taust<sup>1</sup>

Antud kinnistule olla rajatud paberiveski juba 17 sajandil. Esimest korda mainivad ajalooürikud sellel krundil paberiveskit 1644. aastal. Aastatel 1826-1838 ehitati territooriumile esimene paberivabriku hoone. Hoone ehitamist alustas Fr. W. Wistinghausen ja 1936 ostis vabriku J.W. Donat. Vabrik vahetas veel mitmeid kordi omanikke ning 1849. a. omandas vabriku raamatukaupmees Georg Eggers. 1879. aastal müüdi vabrik A. Parissonile.

19 sajandi viimasel veerandil toimus oluline pööre paberi tootmises seoses tselluloositööstuse sünniga. Ernst Osse omandas vabriku ja asutas 1893/94. aastal eesti esimese tselluloosivabriku nimega „Ernst Osse ja Ko“. Vabrikust moodustus moodne suurettevõte, kes varustas Eesti ja Venemaa paberivabrikuid tselluloosiga.

1899 aastal võttis majandusraskustes tehase juhtimise üle Emil Fahle. Fahle juhtimise ajal toimus ulatuslik tehase laienemine. 1907-08. a. ehitati 35,3 meetri kõrgune betoonseintega silindriline leelisetorn ning 1909 alustas ettevõtte ka paberitootmist. 1908-10.a ehitati I paberivabrik, mille projekti autor oli O. Schott. Hoone oli pikk kahekorruseline paeseinadega, teraspostidele ja terastaladele toetuva betoonvahelaega hoone, mille katusekandureiks on ligi 20 meetrise sildega puit-metall-kolmnurk sprenglid. 1911. aastal ehitati Masina tänavale Juugend-stiilis tuletõrjedepoo - arhitektiks oli nüüd J. Rosenbaum. 1912-13. a ehitati II paberivabrik peafassaadiga vastu Tartu maanteed. 1914-15. a. ehitati Masina tänavale külgfassaadiga vastu Tartu maanteed peakontor ja 1926. aastal L kujulise põhiplaaniga uus tselluloosivabrik. Hoone tehti paekivist müüridega ja arhitektiks oli E. Jacoby. 1937 rajati uus vabriku katlamaja korsten, mis on endiselt säilinud. II maailmasõja käigus sai paberivabrik kannatada. 1950-ndatel vabrik taastati ja jätkati paberi tootmist.

### 2.2. Objekti muinsuskaitsealine väärtus

Hoone vanus ei ole just aukartusäratav ning olles suuremas osas valminud 20 sajandi alguses, jääb ta oma vanuse poolest kõvasti alla Tallinna vanalinna hoonetele. Kuid tuleb silmas pidada, et antud hoonetes on asunud esimese Eesti Vabariigi üks tööstuskomplekside

---

<sup>1</sup> Tallinn, Tartu mnt. 80 Arhitektuuriajaloolised eritingimused. AS Restauraatorprojekt. Tallinn, 1998

lipulaevu. Tselluloosi- ja paberivabriku hiilgeaegadel müüdi tema tooteid 35 riiki, kusjuures kõige suuremad tarnijad olid Põhja- ja Lõuna-Ameerika, Prantsusmaa, Inglismaa ja muidugi Venemaa. Vabrik oli Eesti tselluloositööstuse rajaja ja eesti üks silmapaistvamaid ja edukamaid suurtööstusi. Selliseid tehaseid pole Eestis olnud just palju ning vaevalt, et enam tulebki. Seda enam on nende hoonete ajalugu väärt säilitamist.

Hoone on ka hea näide ehtsa Põhja-Eesti paekivi kasutusest eesti ehituskultuuris. Kohalik ehitusmaterjal, paekivi, oli laialt kasutusel veel paljude teiste tehaste ehitusel - näitena võiks tuua Lutheri tehase, mis samuti on ehitatud 20 sajandi alguses.

### **2.3. Objekti tehniline seisund, kahjustuste tekke analüüs ja kõrvaldamine**

#### **2.3.1. Kandekonstruktsioon**

Hoone kandekonstruktsiooni tehnilist seisundit võib pidada üldiselt heaks. Hoone vaatlusel ei tuvastanud autor mingisuguseid vajumisjärgi, millest võib järeldada, et hoone vundamendid ja nende kandvus on väga head. Hoone kandekonstruktsioonid ning siseruumides olevad postid ja talad on hästi säilinud (Joonis 1). Hoonet läbib käik, mis viib sisehoovi (Joonis 2). Kandekonstruktsiooni osas kõige halvemas seisukorras on läbikäigu talad ja lagi.

Välistingimustes olnud raudbetoonkonstruktsioon vajab kiiret remonti (Joonis 3 ja 4), kuna taladel ja vahelaepaadil on aja jooksul eraldunud armatuuri kaitsekiht. Armatuur ise veel kahjustunud ei ole, mistõttu kiiremas korras tuleks armatuur puhastada, kruntida ja taastada krohvimisega armatuurile vajalik kaitsekiht.

#### **2.3.2. Katus**

Katuse puitkonstruktsioon on heas korras, samuti katusekattena kasutatud plekk-katus. Vihmaveesüsteem vajaks väljavahetamist kuna vihameerennid on amortiseerunud ja fassaadil on näha veekahjustusi.

#### **2.3.3. Fassaad**

Hoone fassaadi olukord on rahuldav, kuid vajab juba sekkumist (Joonised 5 ja 6). Ajalugu ning mitmed erinevad omanikud on jätnud hoonele oma jälje: kinni on laotud aknaavasid ja lohakalt tehtud parandusi fassaadil. Samuti on vahetatud aknaid, mille käigus on akende paled

jäetud viimistlemata või on kahjustunud (Joonis 7). Kuna hoones asub ka alajaam, on fassaadil elektriakaablid (Joonis 8).

Esmalt tuleks fassaadi restaureerimise käigus fassaad puhastada, eemalda lahtised kivid ja kinnilaotud avad lahti lammutada. Hoone fassaadi taastamisel tuleb jälgida dekoratiivset laia vuuki, mis vajab taastamist. Uute avatäidete tegemisel tuleks arvestada tehasehoone akende tihedat raamijaotust. Fassaadilt tuleks eemaldada elektriakaablid, mis saaks alternatiivselt vedada kas hoone seestpoolt või leida võimalus need viia maa sisse.

#### 2.3.4. Interjäär

Tehase töötamise ajal asus vaatlusalustes hoone ruumides kontor. Pärast tehase sulgemist paiknes nendes ruumides meelelahutuskeskus Megazone. Ruumid on täis prahti ja seinad on krohvitud.

Hoone algupärase ilme taastamiseks, tuleks paekiviseinad värvist ja krohvist puhastada ning vajadusel vuukida. Lisaks tuleks säilitada olemasolevad peakivipinnad. Hoone postid ja talad on sisetingimustes hästi säilinud ning ruumi on võimalik ehitada vahelagi tingimusel, et akende esine jääks avatuna.

### 3. KOKKUVÕTE

Endine Tselluloosi- ja paberivabrik on väga hea materjal erinevate funktsioonidega ruumide arendamiseks. Juba asuvad selles kompleksis restoran, korterid, bürood, spordisaalid, ööklubid ja kauplused. Osates hoone potentsiaali õigesti kasutada, oleks võimalik saavutada väga häid tulemusi. Seda väidet kinnitab ka fakt., et Fahle majana tuntud arendusprojekt sai valitud arhitektuuri kategoorias 2007 aastal maailma viie parima töö hulka<sup>2</sup>. Seega kasutades vana paekivi koos uute tänapäevaste materjalidega on võimalik saavutada maailmatasemel tulemusi.

Hoone seisukord on hea ning suuri ja keerulisi remonttöid hoone ei vaja. Sisehoovi käigu lagi vajab küll kohest remonti, kuid piisab armatuuri kaitsekihi taastamisest. Aja jooksul on paljud aknaavad kinni laotud ja sellest tulenevalt on hoone välisilme väga massiivne. Esmalt võiks kogu kompleksil taastada endised aknaavad, mille tulemusena muutuks hoone fassaad õhulisemaks ja mitmekesisemaks. Kuna tegemist on endise vabrikuga, siis siseinterjäär on oma viimistluses lihtne ja peale paekivi seal palju eksponeerida pole. Peale töös kirjeldatud tegevuste teostamist on hoone kindlasti sobiv koht kontori rajamiseks.

Kuna antud hoone näol on tegemist esimese Eesti Vabariigi suurtööstuse ajaloo ühe värvikama hoonega, ning arvestades, et antud kompleks on lennujaama poolt tulevatele Tallinna küllastajatele esimeseks kontaktiks Tallinna ajaloo, võiks riik, või Tallinna linn, rajada väikese muuseumi, mis tutvustaks tselluloosi- ja paberi tootmise ajalugu ja miks mitte ka Eesti ajalooliste tööstuste ajalugu.

---

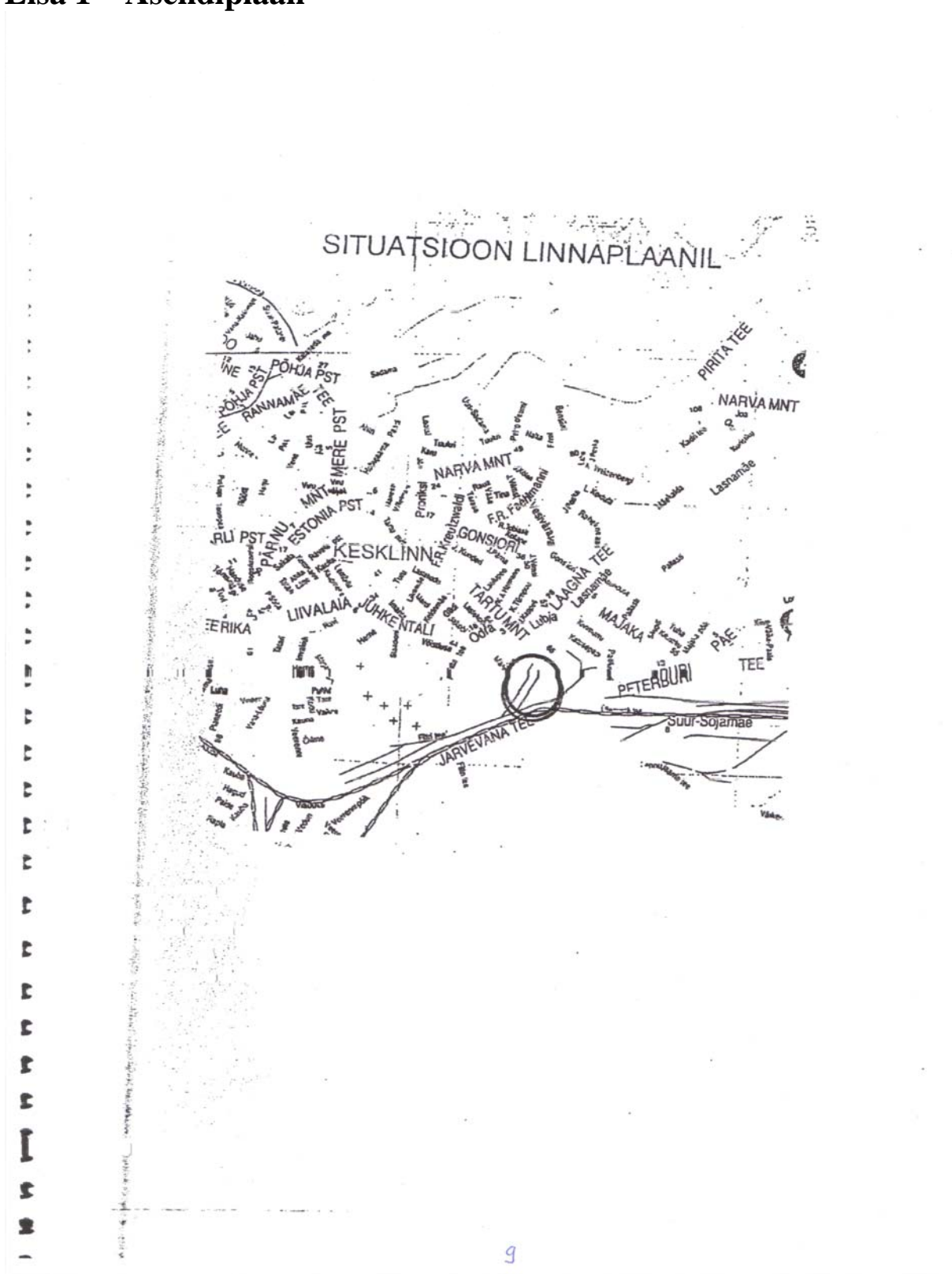
<sup>2</sup> Kodres, Mari . Fahle maja valiti maailma viie parema hoone sekka. Eesti Päevaleht 28.01.2008

## KASUTATUD KIRJANDUS

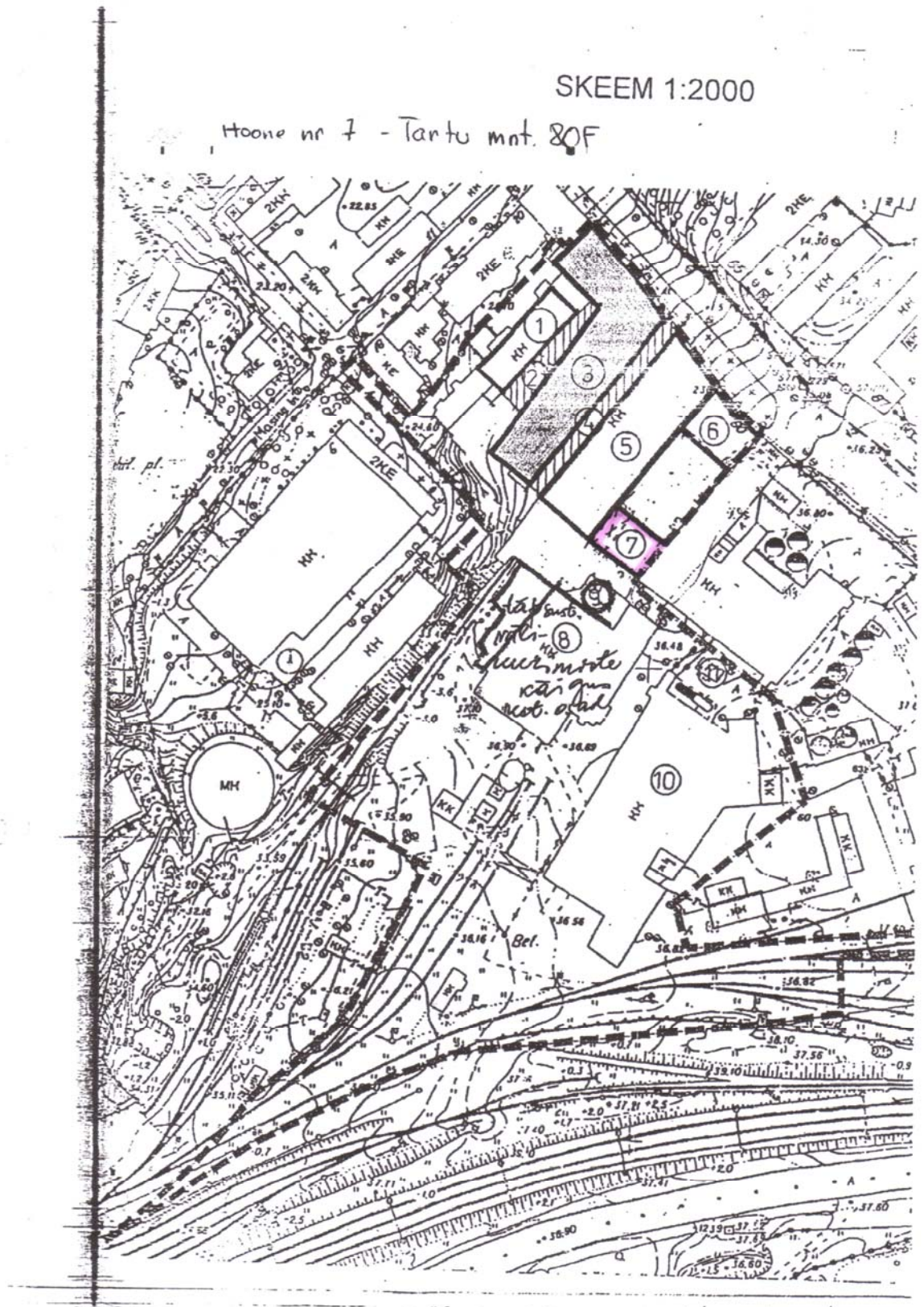
1. Tallinna Tselluloosi- ja Paberikombinaadi kompleksile koostatud ühtsed eritingimused. 1998.a. S.Lindmaa-Pihlak.
2. Tallinn, Tartu mnt. 80, 82. Arhitektuuriajaloolised eritingimused. AS Restauraatorprojekt. Tallinn 1998. Käsikiri Tallinna Kultuuriväärtuste ameti arhiivis.
3. Mälestiste ja muinsuskaitsealal paiknevate ehitiste konserveerimise, remondi ja ehitamise projektide koostamise ja neis eelnevate uuringute tegemise tingimused ja kord ning muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord. Kultuuriministri 30 juuni 2003.a. määrus nr. 9 RTL 2003, 83, 1230
4. Tallinna tööstusmälestised. OÜ Eensalu & Pihel. Tallinn, 2002.
5. Kodres, Mari . Fahle maja valiti maailma viie parema hoone sekka. Eesti Päevaleht 28.01.2008. Kättesaadav <http://www.epl.ee/uudised/416296>
6. Internetilehekülg [www.fahle.ee](http://www.fahle.ee)



# Lisa 1 – Asendiplaan



# Lisa 2 – Krundi plaan



## Lisa 3 – Joonised



Joonis 1: Vaade siseruumi taladele ja postidele



Joonis 2: Käik sisehoovi



Joonis 3: Sisehoovi käigu kandekonstruktsiooni kahjustused



Joonis 4: Sisehoovi käigu kandekonstruktsiooni kahjustused



Joonis 5: Vaade fassaadile sisehoovist



Joonis 6: Vaade fassaadile Lastekodu tänavalt



Joonis 7: Vaade aknapalede seisukorrale



Joonis 8: Elekrikaablid fassaadil