EESTI KUNSTIAKADEEMIA

Kunstikultuuri teaduskond
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond

Anett Anton

Tsaariaegse kortermaja ehituslugu, väärtused ja säilitamise ettepanekud

Väike-Laagri tn 1, Tallinn, Harjumaa

2021/2022 õppeaasta
Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituse lõputöö

Tallinn 2022

Sisukord

Sissejuhatus 2

1 Ajalooline ülevaade 3
- Kalamaja asumi kujunemine 3
- Lähiala kirjeldus 4
- Hoone ehituslugu 5

2 Hoone materjalikasutuse ja tehnilise seisukorra kirjeldus 13
- Sokkel 13
- Välissein ja laudis 14
- Uksed 15
- Aknad 16
- Katus 18
- Korstnad 19
- Sadeveesüsteemid 20
- Peatrepikoda 21

3 Väärtuslikud detailid ja tarindid 23

4 Säilitamise ettepanekud 24
- Hoone ümbrus 24
- Sokkel 24
- Välissein ja laudis 25
- Uksed 26
- Aknad 26
- Katus 26
- Korstnad 27
- Sadeveesüsteemid 27
- Trepikoda 27
- Kommunikatsioonid 27

Kokkuvõte 28

Kasutatud kirjandus ja teised allikmaterjalid 29

Sissejuhatus

Käesolev uurimistöö on Eesti Kunstiakadeemia arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituse lõputöö, mis käsitleb Tallinnas, Kalamaja asumis, Väike-Laagri tn 1 aadressil asuva korterelamu kujunemislugu, hetke seisukorda ja restaureerimise ettepanekuid.

1908. aastal projekteeritud Väike-Laagri tn 1 hoone on võrdlemisi autentsena säilinud tänapäevani ning on hetkel koostamisel oleva Põhja-Tallinna üldplaneeringuga, Kalamaja täpsustatud miljööalal, miljööväärtuslikuks hooneks tunnistatud. Autorile teadaolevalt kavandab hoones tegutsev korteriühistu fassaadi korrastamist, mis osutus ka objekti valikul määravaks, et tagada võrdlemisi autentsena säilinud hoone ajaloolise ilme säilimine.

Elamu ja selle kujunemisloo uurimisel on peamiselt kasutatud publitseerituid allikaid, artikleid ja arhiivimaterjale. Olemasoleva olukorra kajastamine põhineb objektil läbi viidud vaatlustele.

1. Väljavõte Maa-ameti Geoportaalist. Sinisega tähistatud Väike-Laagri tn 1 elamu, https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo.

1 Ajalooline ülevaade

Kalamaja asumi kujunemine

Kalamaja on üks Tallinna vanimatest eeslinnadest, mis on oma nime saanud keskajal seal elanud kalurite, mündrike ja lootside järgi. Linnaosal oli juba 15. sajandi keskpaigast oma kirik (Gertrudi kabel) ning teadaolevalt oli 1527. aastal Kalamajas 78 krunti ja 17 kõrtsi. Tallinna rae korraldusel põletati aga Liivi sõja käigus, Tallinna piiramise ajal Kalamajas asunud elumajad, kirik, rõugemaja jm hooned. Sõja järgselt hoogustus asumi areng ning hävinud hoonestus taastati. Põhjasõja algusega suurenes asumis elanike arv ka sõjapõgenike tõttu, kuid 1710. aastal põletati linnaosa taaskord maha, mille järgselt enamik sealsetest elanikest nälga või katku surid. Peale Tallinna hõivamist alustati Peeter I käsul Kalamajja sõjasadama rajamisega. Ehitustöödest osa võtnud tuhandete sõjaväelastega hoonestati asum taaskord ning lisaks sõjaväe rajatistele valmisid ka suur mereväehospidal, Feodor Stratilati kirik, Johan Christian Gerneti tellise- ja katusekivi tehas ning rajati vanalinna ja Koplit ühendav Kopli tänav (1773. a). Kalamaja edasist arengut pidurdas Tallinna kuulumine sõjakindluste nimekirja ning 19. sajandil rajati asumisse lisaks kümblus- ja supelasutustele ka mitmeid uusi kindlustusi ning uuendati juba olemasolevaid. Alanud Krimmi sõja dessandi hirmus anti aga sõjaväevõimude poolt 1854. aastal taaskord korraldus suur osa Kalamaja hoonestusest maha põletada. Vene vägede lüüasaamise järgselt, 1857. aastal kustutati Tallinn maakindlustuste nimekirjast ning 1864. aastal likvideeriti ka Merekindlus. [1]

Ülemaailmne tööstusrevolutsioon, 19. sajandi keskpaigas kehtestatud Eestimaa ja Liivimaa talurahvaseadused[2] ja 1870. aastal valminud Balti raudtee, mis ühendas Eesti Peterburiga, soodustas lisaks talurahva seisuslikule kihistumisele ja tööjõu liikumisele ka kaubavahetuse tihenemist kogu impeeriumi ulatuses.[3] Kasvava nõudluse ja peagi algava sõja ettevalmistuseks rajati 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi alguses Kalamaja piirkonda mitmeid suuri tööstusettevõtteid. Tööstusettevõtete rajamine soodustas omakorda asumi elamuehitust ning 1883. aastast alates rajati mitmeid uusi tänavaid ja tükeldati suuri maavaldusi nii, et kogu asumi infrastruktuur oli juba enne I maailmasõda välja kujunenud. [4]

---

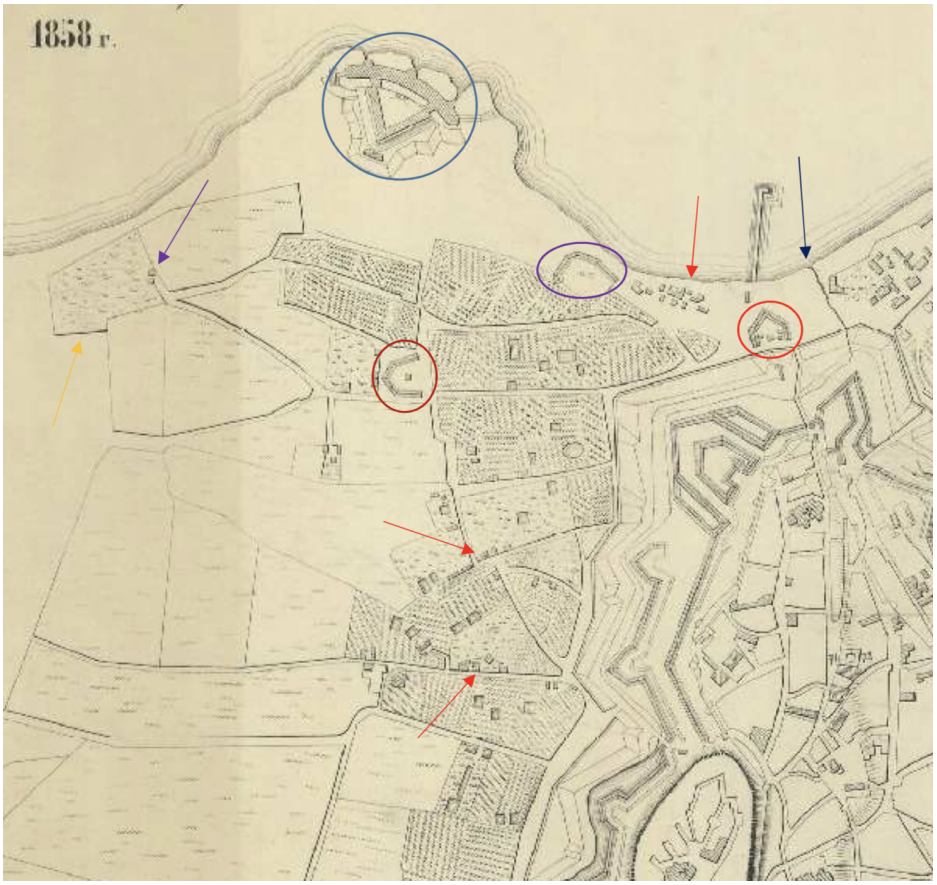
[1] R. Nerman, L. Lõhmus, Tallinna asumid ja ametlikud kohanimed. Tallinn: Tallinna Linnaplaneerimise Amet, 2013, lk 238–240.
[2] E. Mäsak, Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940. Tallinn: Eesti Raamat, 1981, lk 10.
[3] M. Pihlamägi, Eesti industrialiseerimine 1870–1940. Ajaloo Instituut, Tallinn: Teaduste Akadeemia Kirjastus, 1999, lk 23–27.
[4] R. Nerman, L. Lõhmus, Tallinna asumid ja ametlikud kohanimed, lk 238–240.

Lähiala kirjeldus

Ajaloolistelt linnaplaanidelt nähtub, et tihedam hoonestus tekkis Niine, Vana-Kalamaja ja Soo tänavate ristumiskohtades 18. sajandi II veerandil. 1732. aastal ehitati Vana-Kalamaja tänava serva, Vana-Kalamaja ja Väike- Laagri tänavate vahele Feodor Stratilati kirik, mille rajamisega seoses tekkis tihedam hoonestus ka Väike-Laagri tänava idaküljele jäänud kvartalis (vt foto 2). Krimmi sõja ajal aga kirik hävitati ja nimetatud kvartalisse rajati muldkindlustus Kalamaja lünett (vt foto 3).[5] Sõjaga kaasnenud hoonestuse hävitustöö ulatust illustreerivalt fotolt nr 3 nähtub siiski, et Väike-Laagri tänava läänekülgel paiknevad üksikud, perimetraalse asetusega hooned.

2. 1766. aasta linnaplaani detail. Rohelise noolega tähistatud 1732. aastal rajatud Feodor Stratilati kirik. E. Heinloo, Kalamaja arheoloogiamälestise ala, Tartu 2018. https://register.muinas.ee/ftp/Arheoloogia/2628_Kalamaja-ak_2018_HeinlooE_EH.pdf (vaadatud 1. V 2022).

[5] E. Heinloo, Kalamaja arheoloogiamälestise ala, Tartu 2018. https://register.muinas.ee/ftp/Arheoloogia/2628_Kalamaja-ak_2018_HeinlooE_EH.pdf (vaadatud 1. V 2022).



3. 1858. aasta linnaplaani detail. Pruuni ringiga tähistatud Kalamaja lünett. E. Heinloo, Kalamaja arheoloogiamälestise ala, https://register.muinas.ee/ftp/Arheoloogia/2628_Kalamaja-ak_2018_HeinlooE_EH.pdf (vaadatud 1. V 2022).

1873. aastal tasandati endise kiriku asukohal olnud lünetti muldkantsid ja kraavid ning maa-ala jäi jätkuvalt kiriku kasutusse.[6] Tänasel päeval asuvad endise garnisonikiriku ala kivist kortermajad, millest esimesi kujutavad ka Eesti Vabariigi topograafilised kaardid 1935–1939. aastatest.

Hoone ehituslugu

Valdav osa Kalamaja tänaseni säilinud hoonestusest pärineb 19. sajandi lõpu ja 20. sajandi alguse industrialiseerimise perioodist, mil asumi tehaste lähedusse uusi hooneid püstitati.

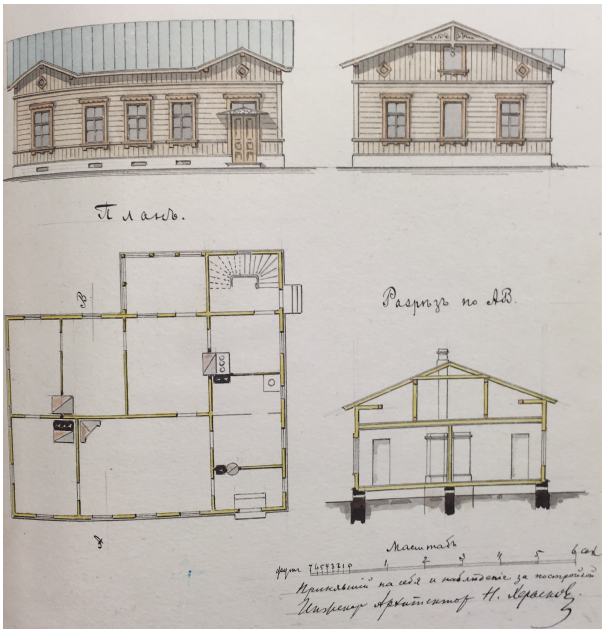
[6] Kellele kuulub Toompea Aleksandri koguduse kasutada olem krunt?. Pealinna Teataja (1933-1939), 5 detsember 1936, https://dea.digar.ee/cgi-bin/dea?a=d&d=pealinnateataja19361205.1.1&e=-------et-25--1--txt-txIN%7ctxTI%7ctxAU%7ctxTA---------- (vaadatud 1. V 2022).

Mitmel pool lammutati selle tarbeks vaid mõnikümmend aastat tagasi ehitatud ühekorruselisi maju, et asendada need uute, tulusamate, Lenderi tüüpi üürimajadega, mida võis krundile üksteise taha ehitada mitu tükki.[7] Lenderi majadeks nimetatakse sümmeetrilise fassaadi ja plaanilahendusega kahekorruselisi puidust agulimaju, mis on oma nimetuse saanud Tallinna esimese eestlasest linnapea Voldemar Lenderi järgi, kel oli ka isiklik ehitus- ja tehnikakontor, kus selliseid maju projekteeriti. [8]

Sarnane oli ka vaadeldava kinnistu kujunemislugu. 1896. aastal, omandas kinnistu number 88 Ossip Jakovlev Kleinot, kes järgneval aastal Soo (toona Uus-Kalamaja tn), Väike-Laagri ja Suur-Laagri tänavate vahel asuvale kinnistule, täpsemalt Soo ja Väike-Laagri tänavate nurgale ühekordse elamu ehitas. 1897. aastal valminud kinnistu plaan kujutab aga lisaks ehitatavale hoonele A kinnistul ka teist, olemasolevat hoonet, mis asub käsitletava hoone Väike-Laagri tn 1 kinnistul. [9]

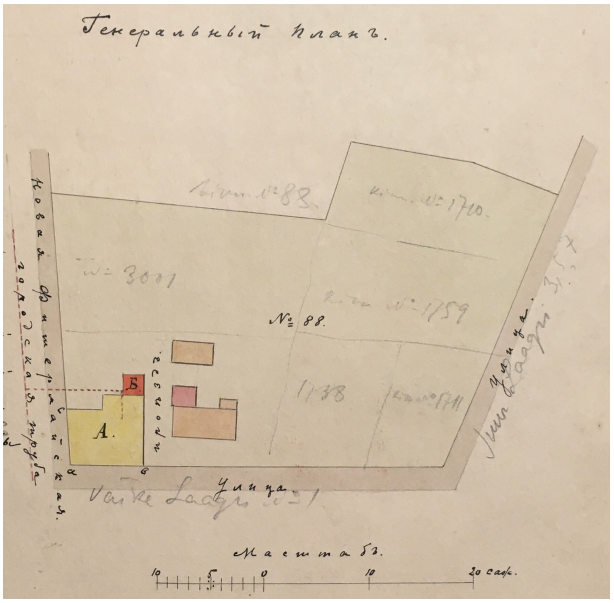
[7]A. Martin, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Lenderi maja: Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinn: Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2011, lk 2–3.
[8] Majatüüpi seostatakse V. Lenderiga aga eelkõige läbi eestikeelse linnaühiskonna arengu. Nimelt võimaldas puidust majade ehitamine ka eesti soost väikekodanlastel kinnisvaraomanikeks ja seeläbi ka hääleõiguslikeks kodanikeks saada. Eestlastest valijaskonna tekkides õnnestus V. Lenderil ka valimised võita ja linnavalitsuse ehitusosakonna juhina puitmajade ehitamise jätku soosides, eestlastest kinnisvara omanike ringi veelgi kasvatada.
[9] Väike-Laagri tn 1, krundi toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv, toimik 27939.

4. Kinnistu nr 88 plaan 1897. aastast. Väike-Laagri tn 1, krundi toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv, toimik 27939.

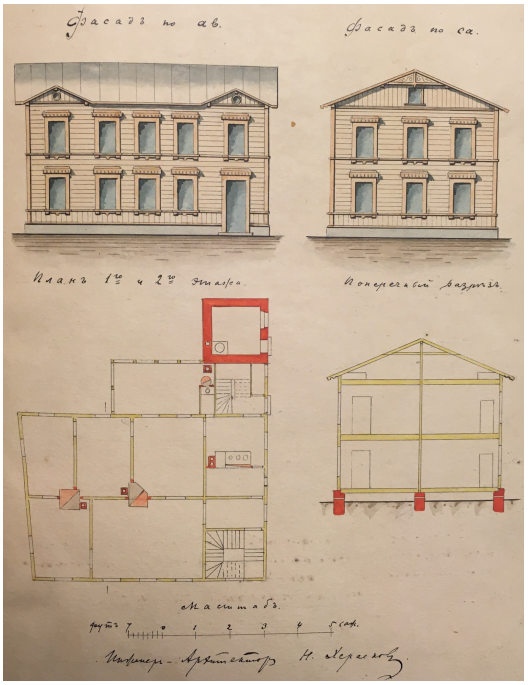


5. 1897. aastal kavandatud ühekorruseline hoone A kinnistul nr 88, Väike-Laagri ja Soo tänava nurgal. Väike-Laagri tn 1, krundi toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv, toimik 27939.

1898. aastast on säilinud projekt, mis käsitleb aasta varem, Väike-Laagri ja Soo tänavale kavandatud hoonele täiendava mahu lisamist. Nimetatud projektis kajastub varasemalt ühekorruselisena kavandatud elamu juba kahekorruselisena ning kinnistu plaanilt nähtub ka ühe väiksema abihoone lisandumine ja varasemalt olemas olnud hoone ümberehitused (tänapäeval Väike-Laagri tn 1 kinnistu).



6. Kinnistu nr 88 projekt 1898. aastast. Väike-Laagri tn 1, krundi toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv, toimik 27939.

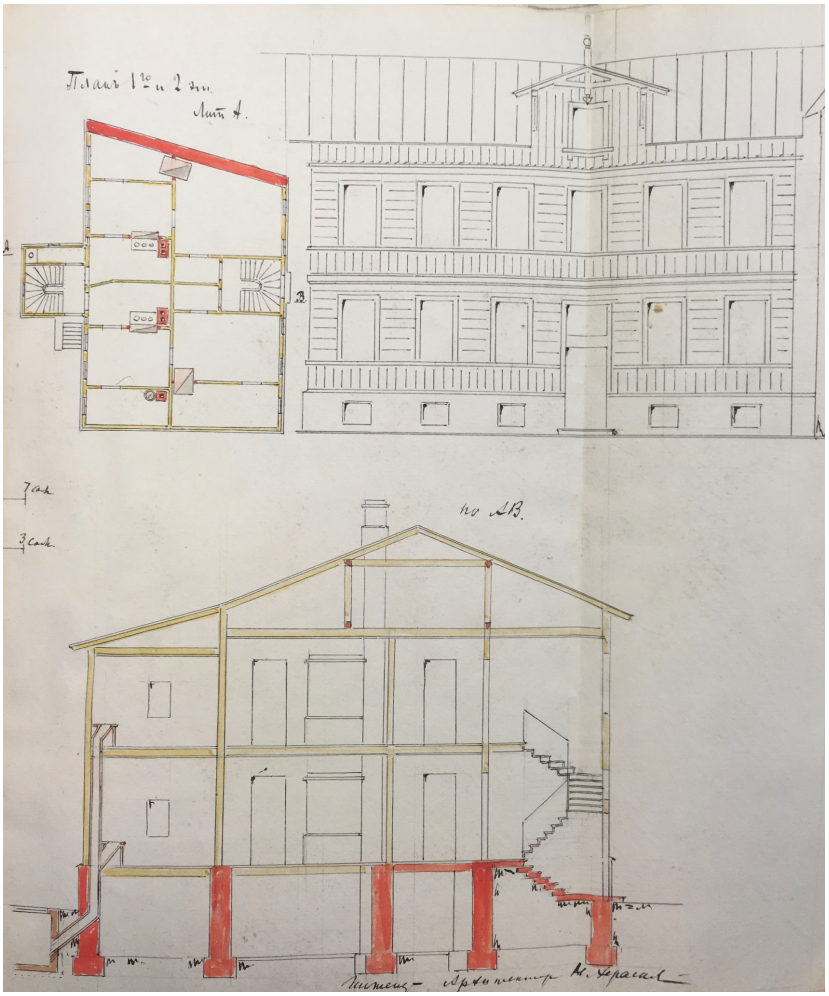


7. Väike-Laagri ja Soo tänava nurgal asunud ühekorruselise elamu ümberehitusprojekt 1898. aastast. Väike-Laagri tn 1, krundi toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv, toimik 27939.

Kinnistusraamatu andmetel sai 1907. aastal kinnistu omanikuks Hans Krumets, kellele F. Falkenberg 1908. aastal kahekorruselise hoone projekteeris. Krumetsa poolt soetatud kinnistu oli oma pindalalt pea poole väiksem võrreldes varasemaga, mis tingis projekteeritud elamu ebakorrapärase põhiplaani. Perimetraalse paigutusega uue hoone asukoht kattus osaliselt seal varasemalt asunud hoonega, mis tõenäoliselt ehitustööde tarbeks ka lammutati.

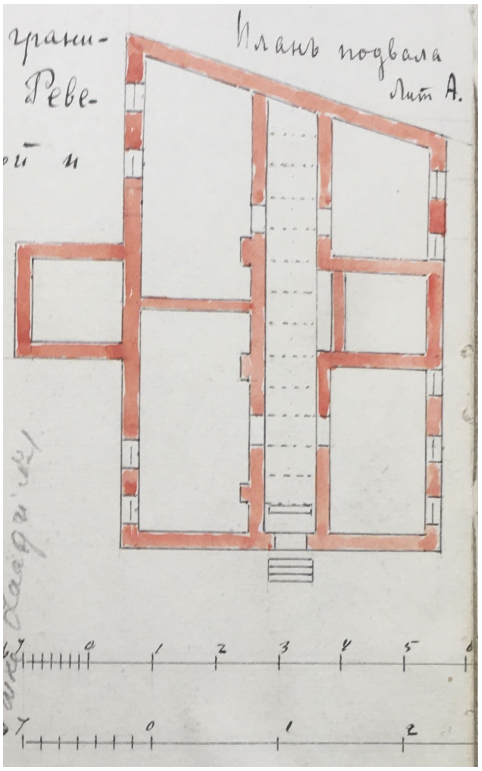
8. Kinnistu nr 88 plaan 1908. aastast. Plaanil näha uue elamu ja abihoone kavandamist ning varasema, lammutamisele kuulunud hoonestuse asukoht. Väike-Laagri tn 1, krundi toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv, toimik 27939.

Kavandatud elamu kujutab endast ebasümmeetrilist, 6-teljelist Lenderi tüüpi maja. Valminud hoone plaanilahendus viitab selle kavandamist jõukamatele üürilistele. 2-korruselises hoones puudub Lenderi majadele tüüpiline keskne, maja läbiv koridor, mis tähendab, et ühel korrusel on kaks, läbikäidavate tubade ja eraldi eestoaga korterit. Köögid ja tualettruumid asuvad hoone tagumises osas, hoovipoolse trepikoja juures. 6-teljelistes hoonetes, kus ainult ühe majapoole korterid on suuremad (antud juhul lõunaküljel paiknevad korterid) olid need tihti majaomaniku pere kasutuses.[10] Kuivõrd samal kinnistul paiknes ka teine suurem kortermaja, kus korruse peale oli üks, suur, läbikäidavate tubadega korter, siis antud hoone (Väike-Laagri tn 1) puhul on ebatõenäoline, et kinnistu omanikud selles elasid.



9. Väike-Laagri tn 1 hoone vaade, I ja II korruse plaan ning lõige 1908. aastast. Väike-Laagri tn 1, krundi toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv, toimik 27939.

[10] A. Martin, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Lenderi maja: Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. lk 7.

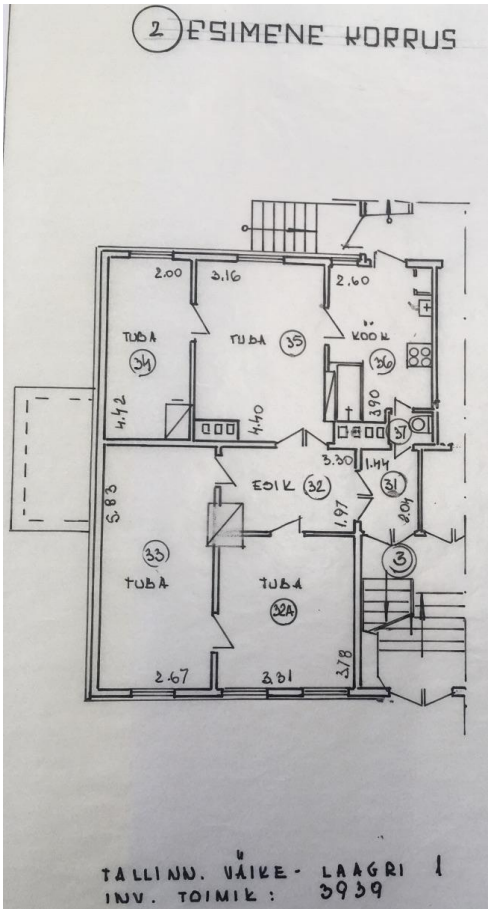


10. Väike-Laagri tn 1 hoone keldrikorruse plaan 1908. aastast. Väike-Laagri tn 1, krundi toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv, toimik 27939.

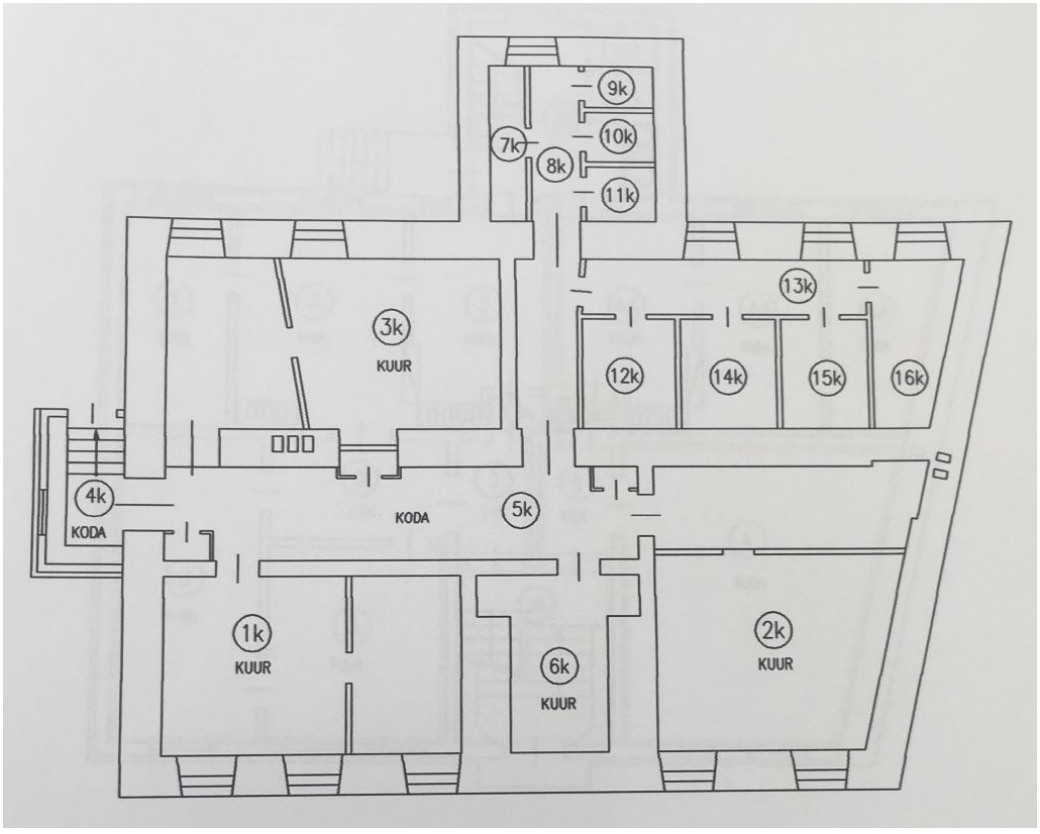
Tänaseni olemasoleva hoonestuse valmimise järgselt vahetas kinnistu omanikke veel 1917. aastal ja 1920. aastal. Kinnistu viimased omanikud, abikaasad Johan ja Ella Jürisson soetasid selle Eesti kroonide eest 1928. aastal. Kinnistu koos seal asunud hoonetega natsionaliseeriti 1940. aastal, mille järgsest dokumentatsioonist nähtuvad ka muutused elamute kasutuses. 1946. aasta inventeerimise käigus registreeriti varasemalt kahe korteriga Soo ja Väike-Laagri tänavate nurgas paiknevas hoones 4 korterit ning varasemalt 4 korteriga Väike-Laagri tn 1 hoones 9 korterit, millest üks kujutas endast keldri korrusel paiknevat köök-tuba.[11]

Nõukogude perioodil hoonetes aset leidnud ehitustöödest dokumentatsiooni säilinud ei ole, kuid Väike-Laagri tn 1 hoones annavad neist aimu 1996. aastal üles mõõdetud I korruse, lõunapoolse korteri plaan ning 2003. aastal valminud, terve hoone ülesmõõtmisjoonised. Käsitletavale Väike-Laagri tn 1 korterelamule moodustati omaette kinnistu esmakordselt samuti 2003. aastal.[12] Sellest hoolimata on ajalooliselt ühel kinnistul paiknenud hooned jätkuvalt omavahel seotud kommunikatsioonide kaudu.

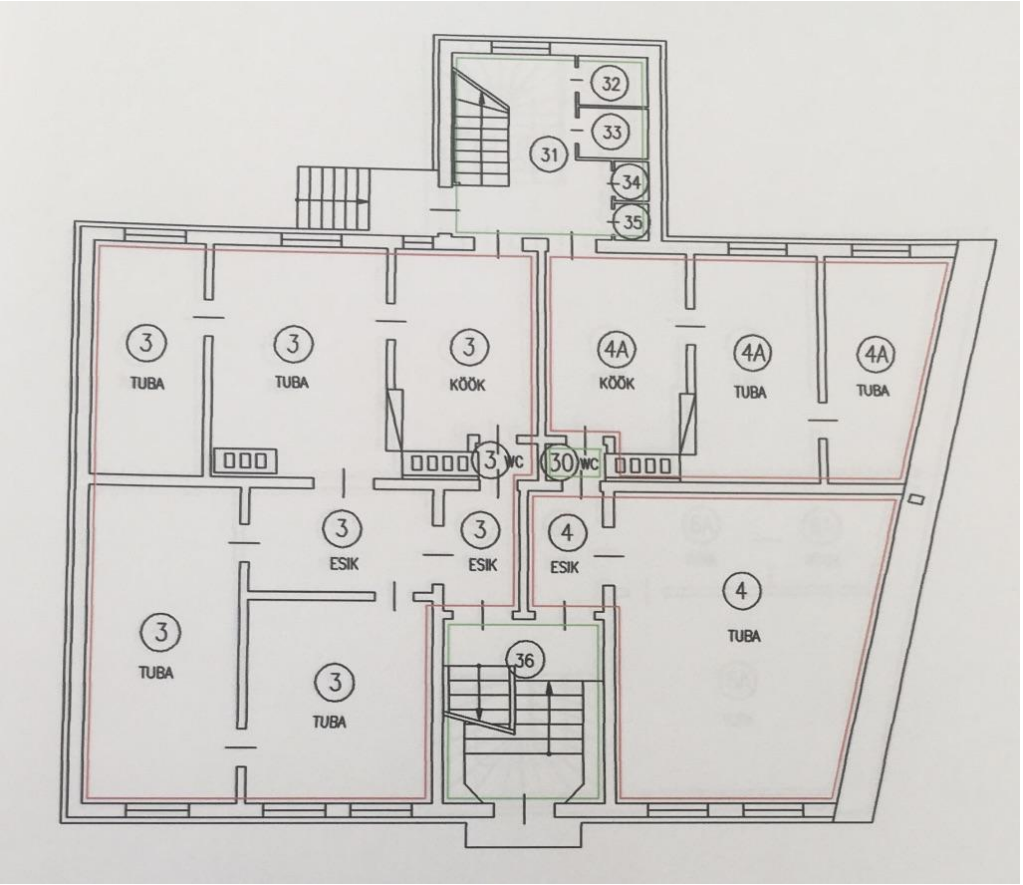
[11] Toimik 3939 Väike-Laagri tn 1. TLA.R-413.5.3627.
[12] Samas.



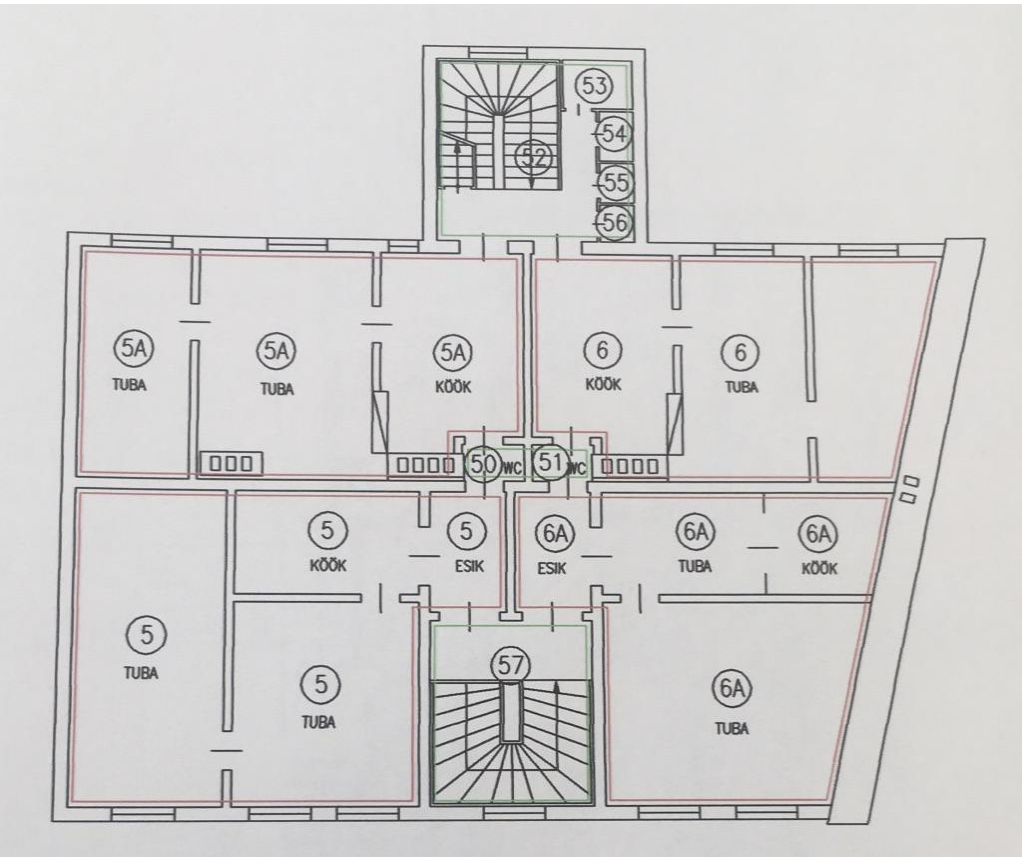
11. Väike-Laagri tn 1 hoone I korruse lõunapoolse korteri plaan 1996. aastast. TLA.R-413.5.3627.



12. Väike-Laagri tn 1 hoone keldrikorruse plaan 2003. aastast. TLA.R-413.5.3627.



13. Väike-Laagri tn 1 hoone I korruse plaan 2003. aastast. TLA.R-413.5.3627.



14. Väike-Laagri tn 1 hoone II korruse plaan 2003. aastast. TLA.R-413.5.3627.

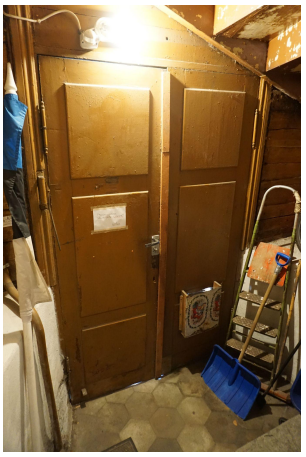
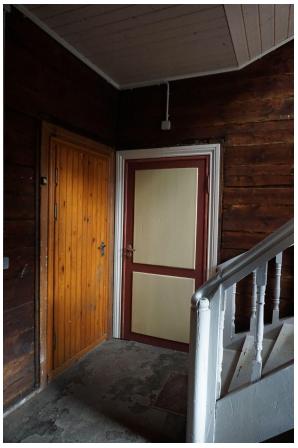
2 Hoone materjalikasutuse ja tehnilise seisukorra kirjeldus

Sokkel	
Kirjeldus	Hoone sokkel on ehitatud paekividest lintvundamendina. Hoovipoolsetel külgedel on sokkel kaetud tsementkrohviga, tänava ääres on peamiselt näha paljandunud paekivi, kuid üksikutes tsoonides, nt peasissepääsu kõrval on näha ka tsementkrohvi katet. Paljandunud paekivisokli ladumiseks on kasutatud lubimörti.
Kahjustused	Väike-Laagri tänava ääres on valdav osa paekivi soklit katvast tsementkrohvist irdunud. Paljandunud paekivimüüritis on avatud ilmastiku mõjutustele, mis on tugevamalt märgata maapinna lähedastes tsoonides. Hoone hoovipoolsetel külgedel on sokkel jätkuvalt kaetud tsementkrohviga. Krohvi peal on vaadeldavad ilmastikust tingitud kahjustused orgaanika ja väiksemate pragude näol. Krohvi irdumist on märgata üksikute soklis paiknevate akende ümbruses, mis mehaanilise kahjustusena on tõenäoliselt tekkinud akende vahetuse käigus.
Hinnang	Sokli seisukord välisel vaatlusel on rahuldav. Maa aluse vundamendi seisukorra kohta andmed puuduvad.
Soovituslikud tööd ja uuringud	Kontrollida maa aluse vundamendi osa seisukorda. Vajadusel korrigeerida hoonet ümbritseva pinnase kaldeid, juhtimaks sadevesi soklist eemale. Eemaldada tsementkrohv ja teostada vajalikud kohtparandused/puhastused sokli konstruktsioonis, misjärel uuesti krohvida sokkel kasutades lubikrohvi.
Fotod	

Välissein ja laudis	
Kirjeldus	Hoone välisseinad on ehitatud lamedaks tahutud palkidest rõhtpalk konstruktsioonis. Väljast on seinad vooderdatud profileeritud voodrilaudadega – põhimahus horisontaalse laudisega ja viiluväljadel dekoratiivse, kolmnurkse lõpetusega vertikaallaudisega. Tänavapoolsel kagufassaadil on kogu hoone ulatuses esimese ja teise korruse akende all laiadest laudadest, keskse soonega vertikaalne vahevöö, mida ilmestavad vahevööd raamivad profileeritud ehiskarniisid. Tänavapoolsel fassaadil on veelaua kohal ka stardilaud, mis hoovipoolsetel külgedel puudub. Kogu hoone ulatuses on akende kohal profileeritud ehiskarniisid ja piirdeliistud (sh hoovi pool). Piirdeliistud on suuresti puuduvad ja sekundaarsed vaid hoovis asuva trepikojamahu põhjaseina väikestel aknaavadel (endised tualetid). Hoovi avaneval loodefassaadil on näha üksikuid fassaadidele kinnitatud ajastuomaseid elektriliini juhtmete isolaatoreid.
Kahjustused	Veelauad on hoone nurkades paiguti pehkinud (lõunanurgas) ning kogu hoone perimeetri ulatuses ebapiisava kaldega. Tänavapoolsel fassaadil on märgata stardilaua parandusi ning selle niiskusest tingitud kahjustusi, mistõttu kuulub profileeritud stardilaud tõenäoliselt asendamisele. Parandusi ja puudulikke osi näeb ka hoone nurgaliistude juures, eriti just alumistes osades. Kogu hoone ulatuses on räästaalusel laudisel, erinevate hooneosade/varikatuste sõlmedes ja nende alumistes tsoonides näha niiskuskahjustustega laudist, mis ilmselt tuleneb katuse varasemast läbilaskest/lekkimisest ja puudulikust sadevee ärajuhtimise süsteemist. Ka sokli kohal paiknevas tsoonis on tugevalt pehkinud voodrilaudu, mis vajavad kindlasti asendust. Edelafassaadil, viiluvälja all oleval horisontaalse laudise ülemises osas on näha katkisi voodrilaudu. Tõenäoliselt on tegemist valesti paigaldatud sulundlaudise alumiste servade kõmmeldumise ja lõhki minemisega. Kogu hoone ulatuses on laudise kattevärv kulunud, seda aga eriti hoone alumistes ja ilmastikumõjudele (päikesele) avatud osades.

Hinnang	Üldine vooderduse seisukord rahuldav, kuid soovitatav on enne restaureerimistöödega alustamist selle seisukorras veelkord veenududa. Vahetust vajavad puudulikud või puuduvad voodrilauad, piirdeliistud, ehiskarniisi osad jms tuleb asendada uute võimalikult originaalilähedaste laudadega (seda ka profiili osas). Uute voodrilaudade paksus peaks olema vähemalt 25 mm ja soovitatavalt kuuse puidust.
Soovituslikud uuringud	Kontrollida tarindi (palkide) seisukorda hoone räästaaluses ja sokli kohal asuvates (min kolm alumist palgirida) tsoonides. Samuti tuleb kontrollida tarindi seisukorda akna alustes piirkondades ning hoovi pool erinevate väljaulatuvate hooneosade liitumispunktides, kus on ka näha suuremad laudise kahjustused.
Fotod	

Uksed	
Kirjeldus	Hoone peasissepääs avaneb Väike-Laagri tänavale ning selle ees on algupärane, kahepoolne tahveluks. Kolme tahvliga puidust ust ilmestavad selle tahvlitel paiknevad rombi motiivid ning profileeritud tuuleliist. Ukse hinged on samuti ajaloolised, kuid selle ehitusaegne link ja lukusüsteem on nõukogudeaegsed. Peasissepääsu ees paikneb paekivist astmestik. Hoovipoolse trepikoja uks on samuti algupärane, kahe tahvliga puidust uks. Sarnaselt peapääsule on ka hoovi sissepääsul nõukogudeaegne ukselink, kuid ehitusaegsed hinged. Hoovi avaneva trepikoja uks on hiljaaegu üle värvitud. Ukseni viib betoonist trepp ja kaasaegne metallkonstruktsiooniga puidust käsipuu.

	Keldri sissepääsu ees on nõukogude ajal püstitatud tuulekoda, mille sissepääsu ees asub plekiga kaetud uks.
Kahjustused	Hoone peaukse värviviimistlus on tugevate kahjustustega. Vaadeldav on ajaloolise lingi asukoht ning ukse alumisest osast üks puuduv ehisdetail. Eksterjöörist on plekiga kaetud ukse sisse tehtud postiava. Interjöörist on vaadeldava postiava taha paigaldatud puidust postkast. Hoovipoolse trepikoja uks on lähiminevikus kaetus uue värvikihiga, mille seisukord on hea. Keldri sissepääsu ees oleva tuulekoja ukse värviga kaetud plekist katte alumine äär on osaliselt korrodeerunud.
Hinnang	Üldine uste seisukord rahuldav. Restaureerimist vajavab hoone peauks. Soovitatav on asendada välisuste sobimatud nõukogudeaegsed ukselingid ja lukud ajastule sobilikematega. Keldri sissepääsu ees oleva tuulekoja plekiga kaetud ukse võiks asendada ajaloolistel eeskujudel valmistatud või taaskasutusest pärineva puidust tahveluksega.
Soovituslikud uuringud	Teostada viimistlusuuringud välisuste ajaloolise viimistluse tuvastamiseks.
Fotod	 

Aknad	
Kirjeldus	Eluruumide aknad on valdavalt kaasaegsed, plastikaknad. Puidust, algupärased aknad on ainsana säilinud ja restaureeritud II korruse korteril

	number 5 (tänavapoolsel fassaadil). Peasissepääsu kohal on säilinud ehitusaegne valgmikaken. Ajaloolised on ka trepikodade (st nii tänavale kui hoovi avanevad) aknad. Eranditeks on tänavale avanev üheraamiline plastikust pööninguaken ning hoovi avanevad ajalooliste tualettide väikesed aknad. Korterite aknad on valdavalt T-kujulise raamijaotusega, trepikodadel 4- või 6-ruudulise raamijaotusega. Tänavale avanevad aknad on eranditult valgete raamidega, kuid hoovis on osaliselt paigaldatud ka pruunide raamidega plastikaknaid. Kõik Väike-Laagri tänavale avanevad keldriaknad on kaetud puitkiudplaatidega. Hoovis, hoone lõunaküljel asuvad keldriaknad on vahetatud uute, 8-ruuduliste plastikakende vastu, trepikoja mahus paiknev keldriaken on kaetud vineerplaadiga ning põhjaküljel asuvad 3 keldriakent on kõik isenäolised puitaknad, pärinedes nõukogudeajast. Tähelepanu väärib hoovi avaneva põhjakülje keldriakendest keskmine, mis ei ole lengide külge kinnitatud, vaid on taaskasutatuna lengides paiknevate trellide ette asetatud. Nimetatud aknal puudub üks alumistest klaasidest, sest sealt jookseb läbi hoonet kõrvalkinnistu abil veevõrku ühendav toru. Edelafassaadil paiknevad pööninguaknad on täielikult amortiseerunud, nagu ka nende ees olevad kiled. Keldri sissepääsu ees asuva tuulekoja edelaküljel paiknenud aknaava on kaetud laudisega.
Kahjustused	Korterite aknad on heas seisukorras. Kõik algupärased trepikodades asuvad puitaknad vajavad restaureerimist. Maja edelakülje viiluväljal olevate pööninguakende ees on ajutised plastikkatted ja hoovis asuva trepikoja mahu pööningukorruse neljaruudulise akna üks aknapool on samuti kaetud ajutise vineeritükiga.
Hinnang	Soovitatav on lahendada hoone akende kujundus terviklikult, säilinud ajalooliste puitakende eeskujul. St vahetada sobimatud plastikaknad ajastule omase kujunduse ja raamijaotusega puitakende vastu.
Soovituslikud uuringud	Puuduvad.
Fotod	

Katus	
Kirjeldus	Hoonel on uus trapetsprofiiliga plekk katus. Ka varikatustel on samast materjalist uued katted. Kogu hoone ulatuses on näha ka dekoratiivseid saelõikelisi sarikaotsi. Ka peasissepääsu kohal paikneva varikatus toetub ehitusaegsele, dekoratiivsele sepistatud konstruktsioonile. Hoovisissepääsu kohal paiknev varikatus ja selle puidust toestus pärineb tõenäoliselt nõukogude perioodist. Varikatuse renoveerimisele, millega olemasolevat varikatuse pindala suurendati viitavad, kandva konstruktsiooni kõrvale alles jäänud varasema puittoestuse mõõtmed. Tänavaääres on katusele paigaldatud kaasaegsed lumetõkked.
Kahjustused	Peasissepääsu kohal paikneva varikatuse ajalooline sepistatud konstruktsioon on korrodeerunud ning vaja restaureerimist.
Hinnang	Katusekatte seisukord on hea. Siiski on soovitatav tulevikus trapetsprofiiliga katusekate ajaloolisesse miljöösse paremini sobituva traditsioonilistes mõõtudes (st väikesed paanid) valtsplekiga asendada.
Soovituslikud uuringud	Kontrollida katusekonstruktsiooni ja ka seda toetavate palkide seisukorda tuvastamaks võimalikke, varasematest leketest või mitte korrektsete sõlmelahenduste tagajärjel tekkinud kahjustusi, millele võivad viidata niiskuskahjustused ja puudulikud osad fassaadilaudises.

Fotod AERO!!	

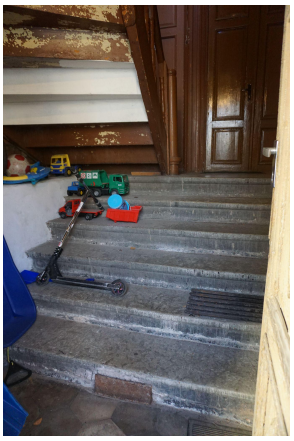
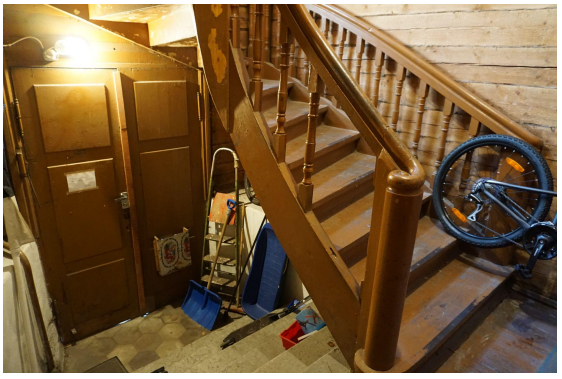
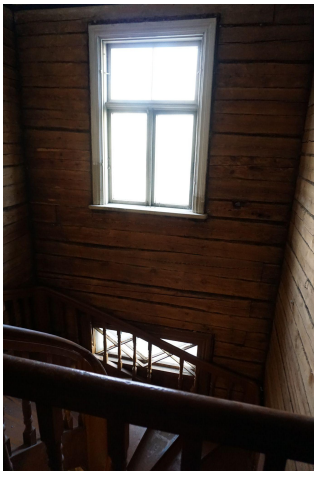
Korstnad	
Kirjeldus	Hoonel on neli silikaattellistest korstent, millest üks asub hoone kirdeküljel asuvas paekivist tulemüüris. Lisaks on hoonel kaks väiksemat metallist suitsukorstent.
Kahjustused	Välised kahjustused puuduvad.
Hinnang	Korstnate seisukord on hea.
Soovituslikud uuringud	Lasta spetsialistil kontrollida lõõride seisukorda.

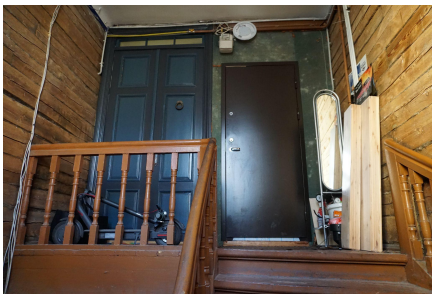
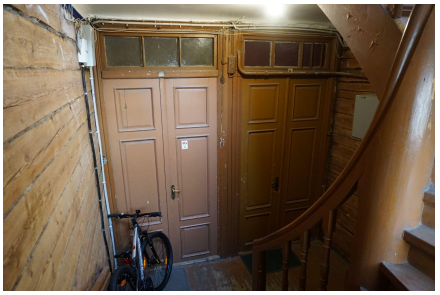
Fotod	

Sadeveesüsteemid	
Kirjeldus	Hoonel on kandilised ripprennid, mis on ühendatud ümarate vihmaveetorudega. Vihmaveetorud ja ripprennid on olemas ja toimivad, kuid katusepinna suurust arvestades ebapiisava läbilaske võimega. St olemasolevad torud on liiga peened ja rennid liiga kitsad. Mehaanilisi kahjustusi on saanud ka hoone läänenurgas asuva vihmaveetoru alumine osa, mis vajab korrastamist või vajadusel asendamist. Amortiseerunud on valdav osa akna- ja veelaudade plekke ja aknapealmikel asuvatest plekk-katetest.
Kahjustused	Vihmaveetorud on heas korras. Vajalik on teostada vaid üksikuid parandustöid. Akna- ja veelaudade plekid ja aknapealmikel asuvad plekk-katted on korrodeerunud ning vajavad korrektse kaldega asendamist. Varasemast puudulikust vihmaveesüsteemist tingitud niiskuskahjustusi näeb kogu fassaadi ulatuses, kuid üle tasuks vaadata varikatuste ja fassaadi pindade liitumiskohad ja nende sõlmed.
Hinnang	Sadeveesüsteemide seisukord on rahuldav. Paigaldamist vajavad uued akna- ja veelaudade plekid ja aknapealmikel asuvad plekk-katted. Soovitatav on lahendada ka hoovi ja tänaküljel paiknevate varikatuste ja fassaadide liitumise sõlmed, et vältida edaspidiseid süvenevaid niiskuskahjustusi. Üle vaadata tasub ka olemasolevate vihmaveetorude ja rennide otstarbekus ja need vajadusel asendada. Sadeveesüsteemide uuendamisel tuleks kogu hoone ulatuses luua terviklik lahendus.
Soovituslikud uuringud	Lahendada läbi varikatuste sõlmed ning arvutada vihmavee torude ja rennide läbilaskevõime, veendumaks sadeveesüsteemi toimises.

Fotod	

Peatrepikoda	
Kirjeldus	Trepikoja palkidest seintelt on selle ajalooline viimistlus suuresti eemaldatud ja paljandub palksein. Sissepääsu ja I korrust ühendab heas korras paekivist astmetega trepp. Sissepääsu ees katavad põrandat 6-nurksed, plaadid. Trepikoja I ja II korruse põrandaid katab ajalooline, värvitud laudpõrand. Säilinud on I ja II korrust ühendav, algupärane, puidust astmete ja balustraadiga trepp, mis kaetud värviviimistlusega. Peatrepikoja laed on krohvitud ja peegelvõlvidega, mille lõpetab seinapinnal profileeritud puidust

	karniis. Trepikojas on säilinud kolm ajaloolist, kahepoolset tahvelust. Üks, II korruse korteriuks on asendatud kaasaegse metallist uksega, teine korteriuks on hiljuti restaureeritud. I korruse korteriuksed on säilinud algupärasel kujul, piirdeliistudega. Tõenäoliselt on nõukogude perioodil asendatud lõunaküljel asuva korteriukse valgmikaken. Põhjaküljel asuva korteriukse valgmikaken on ilmselt ehitusaegne. Koridori viimistluseta seintel on vaadeldavad erinevaid juhtmeid ja tehnovõrkude ühendusi.
Kahjustused	Peatrepikoja seisukord on rahuldav. Lagede ja põrandate viimistlus vajab värskendamist. I korruse puidust trepi üksikud balustri osad vajavad asendamist. II korruse trepikoja välisseinas näha värskeid putukahjustusi, mis on ilmselt tooneseplaste poolt tehtud.
Hinnang	Soovitatav on restaureerida kõik trepikoja olemasolevad ajaloolised uksed ja nende piirdeliistud. Asendada sobimatu kaasaegne metalluks olemasolevate ajalooliste uste järgi valminud koopiaga.
Soovituslikud uuringud	Selgitada välja trepikoja välisseinas putukkahjustusi tekitanud putukaliik ning teostada vastav tõrje või vajaduse korral tarindi osade vahetus. Soovitatav on viimistleda trepikoja seinad ajalooliste eeskujude alusel.
Fotod	  

3 Väärtuslikud detailid ja tarindid

Järgnev peatükk esitab kultuuriväärtuslike detailide ja tarindite loendi, mis sisaldab ehitusaegsed originaaldetaile. Loendis esitatud detailid tuleb säilitada ja restaureerida. Kui restaureerimine ei ole võimalik, tuleb loendis välja toodud detailid asendada ehitusaegsete detailide täpsete koopiaga. Kõik välja toodud detailid tuleb säilitada oma algsel asukohal.

1. Hoone maht ja paiknemine kinnistul.
2. Hoone ajaloolised põhikonstruktsioonid (st kapitaalseinad, vahelaed, katusekonstruktsioonid jms).
3. Hoone välisfassaadide kujundus, sh krohvitud paekivist sokkel, puitdekoor profileeritud fassadilaudade, karniiside, vertikaalsete vahevööde ja viiluväljade laudisega.
4. Avade suurus, hulk, kuju ja paiknemine.

5. Saelõikelised sarikaotsad ja profileeritud talaotsad.
6. Ehitusaegsed välisuksed, nende ajaloolised manused ja piirdeliistud.
7. Ajaloolised aknad ja nende piirdeliistud (sh valgmikaknad).
8. Peasissepääsu ees paiknev paekivist astmetega trepp.
9. Väike-Laagri tänaval asuva peasissepääsu ees olev sepistatud varikatuse konstruktsioon.
10. Ajaloolised elektriliini juhtmete isolaatorid fassaadil.
11. Peatrepikoja ajaloolised korteriuksed, nende valgmikaknad ja piirdeliistud.
12. Peatrepikoja ajalooline paekivist trepp ja selle ees paiknevad 6-nurksed põrandaplaadid.
13. Peatrepikoja ajalooline puidust trepp.
14. Peatrepikoja ajalooline puitpõrand.
15. Peatrepikoja ajalooline krohvitud, peegelvõlviga lagi ja puidust laekarniis.

4 Säilitamise ettepanekud

Hoone ümbrus

1. Hoovi tänavapoolsele piirdele anda korrastatud fassaadiga ühtne välimus, st vajadusel uuendada olemasoleva piirde värvilahendust.
2. Hoovis kontrollida ja vajadusel korrigeerida hoonet ümbritseva maapinna kallet, et sadeveed ei oleks juhitud hoone suunas.
3. Kõrghaljastuse rajamisel jälgida selle kaugust hoonest.
4. Jalgradade rajamisel hoovis on soovituslik kasutada paekiviplaate, loomaks terviklikku lahendust olemasoleva paekivist trepiga.
5. Soovitatav on hoovis markeerida kinnistu ajalooline suurus, st mitte rajada hoovi tänapäevase kinnistu piire jälgivaid täiendavaid piirdeaedu.

Sokkel

1. Sokliseinad tuleb katta krohvi viimistlusega, kasutades soovitatavalt vähese tsemendisisaldusega lubikrohvi. Krohvimise tehnoloogia tuleb detailsemalt kirjeldada projekti seletuskirjas.
2. Puuduvad, kahjustunud soklikivid asendada vajadusel uute, samaväärsetega.
3. Vajadusel korrastada vuugitäited.

4. Soklit ei ole soovitatav soojustada.
5. Soklis olevate avade suurendamine ei ole lubatud. Soovi korral võib avada varasemalt kinni kaetud avad ja taastada ajalooliste avade mõõtmed. Täiendavate avade rajamine ei ole lubatud.

Välissein ja laudis

1. Fassaadi ehitustöödega tuleb säilitada hoone arhitektuurne välisilme. St kõik hoone algupärased, välisilmet mõjutavad fassaadielemendid tuleb säilitada ja halvas seisukorras või puuduvad detailid asendada olemasolevate detailide täpsete koopiatega.
2. Kogu fassaadi ulatuses kasutada ühelaadseid, algupärasele lahendusele omaseid detaile – voodrilaudu, akende ja uste piirdeliiste, karniise, nurga-,vee- ja stardilaudu.
3. Kõikide uute fassaadielementide valmistamiseks kasutatava puidu kvaliteet peab olema võrdväärne originaaliga.
4. Välisseina soojapidavuse tõstmiseks on lubatud paigaldada tuuletõkkepaber või tuuletõkkeplaat nii, et seina paksuse muutus hoone välisilmes ei kajastuks.
5. Paralleelselt voodrilaudise restaureerimisega kontrollida ka palkkonstruktsioonide olukorda. Erilist tähelepanu tuleks pöörata räästaaluste, akendealuste, soklipealsete ja hoone sisenurkades paiknevatele palkidele. Tähelepanu tuleb pöörata ka võimalikele putkukahjustuste olemasolule. Pehastunud või kahjustatud palgi osad asendada.
6. Soovitatav on korrastada keldri sissepääsu ees olev tuulekoda.
7. Fassaadidetailide viimistlus anda fassaadiprojektiga.
8. Hoone välisviimistluse (värvilahenduse) kavandamiseks viia läbi viimistlusuuringud hoone fassaadidel ning ajaloolistel akende ja ukse lengidel ja piirdeliistudel. Fassaadide uus värvilahendus peab lähtuma viimistlusuuringute tulemusest.
9. Näha ette maja värvimine traditsioonilise linaõlivärviga. Värvimise tehnoloogia tuleb detailsemalt kirjeldada projekti seletuskirjas.
10. Projekti seletuskirjas sätestada proovivärvimise nõue, st enne hoone värvimist ja selleks vajaliku värvikoguse tellimist tuleb teha värvimine väiksemal, u 1 ruutmeetri suurusel pinnal ning selle põhjal otsustavad projekti autor ja tellija koostöös värvilahenduse sobivuse üle. Vajadusel tehakse projekti korrektuur.

Uksed

1. Väärtuslike detailide loetelus välja toodud ajaloolised uksed tuleb säilitada ja restaureerida. Soovitatav on asendada ajalooliste uste sobimatud nõukogudeaegsed ukselingid ja lukud ajastule sobilikematega.
2. Keldri sissepääsu ees oleva tuulekoja plekiga kaetud ukse võiks asendada ajaloolistel eeskujudel valmistatud või taaskasutusest pärineva lihtsa, puidust tahveluksega.
3. Tänavapoolsel fassaadil asuva peasissepääsu ees olev paekivist astmestik kuulub restaureerimisele.
4. Hoovipoolse trepikoja sissepääsu ees olev betoontrepp amortiseerumise korral asendada paekivist trepiga.

Aknad

1. Säilitada kõik olemasolevad aknaavad.
2. Kõik ajaloolised aknad koos sinna juurde kuuluvate manustega tuleb säilitada ja restaureerida.
3. Sobimatust materjalist või sobimatu suurusega aknad tuleb asendada originaalakende järgi tehtud koopiatega. Originaalakende puudumisel kasutada ajaloolisi fotosid ja analooge uute akende valmistamiseks.
4. Uued aknad peavad olema valmistatud puidust ja järgima ehitusaegsete akende jaotust, avanemissuundi, profiile ja kaugust fassaadipinnast.
5. Puitvoodriga välisseintel tuleb aknad paigutada fassaadipinnaga tasa nii, et ei jääks aknapõski. Soklikorrusel on aknapõsed soovituslikud.
6. Akende all olevatele karniisidele kinnitatud aknaplekid tuleb välja vahetada.
7. Aknaraamide, nende all olevate karniiside ja veeplekkide viimistlus anda fassaadiprojektiga.

Katus

1. Katusekatte amortiseerumisel tuleb see asendada ajaloolistes mõõtudes (st väikeste paanidega) valtsplekiga, mille viimistlus tuleb anda fassaadiprojektiga.
2. Katuste ja nende osade kõrgust muuta ei ole lubatud, va hoovi poolse trepikoja varikatuse juures, kui pöördutakse konstruktiivselt sobivama sõlmelahenduse juurde. .
3. Katuseaknende lisamine ei ole lubatud.

4. Soovituslik on asendada peasissepääsu ees oleva varikatus trapetsprofiilplekist kate valtsplekiga. Sarnaselt käituda ka hoovis asuva sissepääsu kohal paikneva varikatuse ja keldri tuulekoja katusega. Uute katuste valmistamiseks kasutada piirkonnale omaseid ajaloolisi eeskujusid.

Korstnad

1. Tellistest korstnad tuleks katta krohviga.
2. Soovituslik on lasta spetsialistil kontrollida lõõride seisukorda.

Sadeveesüsteemid

1. Katusekatte vahetamisega samaaegselt tuleb lahendada ka sadevete äravool räästapealsete rennidega.
2. Uue vihmaveesüsteemi projekteerimisel tuleb arvestada katuse geomeetrilisi iseärasusi ja liigendatust ning sadevete kogust.
3. Hoovi poolsetel külgedel on oluline pöörata tähelepanud terviklikule sadevete drenaažisüsteemile.

Trepikoda

1. Kõik ajaloolised interjööri detailid ja tarindid tuleb säilitada ja restaureerida. Restaureerimisel lähtuda ehitusaegsest värvilahendustest, mille välja selgitamiseks võib olla vajalik viimistluskihtide uuringute teostamine.
2. Selgitada välja trepikoja välisseinas putukkahjustusi tekitanud putukaliik ning teostada vastav tõrje või vajaduse korral tarindi osade vahetus.
3. Sobimatu, kaasaegne metallist korteriuks asendada ehitusaegsete uste koopiaga.
4. Trepikodade laudpõrandad ja krohvitud laed tuleb säilitada ja vajadusel restaureerida.
5. Trepikodade seinad on soovitatav viimistleda ajalooliste eeskujude alusel.

Kommunikatsioonid

1. Korrastada ja vajadusel uuendada hoone elektrisüsteem ning eemaldada mitte kasutusel olev juhtmestik trepikodadest.
2. Tänavapoolsel fassaadil säilitada ajastuomased elektriliini juhtmete isolaatorid.
3. Kontrollida hoone veevarustuse ja kanalisatsiooni seisukorda ning vajadusel vahetada välja amortiseerunud torustik. Kasutusel olev torustik vajadusel süvistada maa alla,

läbi olemasoleva vundamendi. See tähendab, et ajalooliselt samal kinnistul olnud hooneid ühendav, läbi hoovi ja keldriakna jooksev torustik sellisel kujul sealt likvideerida.

4. Soovituslik on eemaldada ka trepikodadest mitte kasutusel olevad torustiku osad.

Kokkuvõte

Käesolevas uurimistöös esitati täpsustatud Kalamaja miljööalal (kehtestamisel) asuva tsaariaegse kortermaja ehituslugu, väärtused ja säilitamise ettepanekud.

Esmapilgul hariliku välimusega nn Lenderi tüüpi kortermajas aadressiga Väike-Laagri tn 1 on säilinud mitmeid ehitusaegseid detaile, mis ajas aina enam väärtust koguvad ning kahtlemata säilitamist väärivad. Uurimustöös tuuakse välja miljööalal asuva hoone peamised väärtused, mis piirduvad selle välisilme ja peatrepikojaga. Käesolevas töös ülejäänud hoone interjööri täpsemalt ei käsitletud. Siiski selgus töö koostamise käigus mõningate esmapilgul kurioossena tundunud, kuid jätkuvalt kasutusel olevate lahenduste (nt ühendus linna veevärgiga läbi naaberkinnistu) põhjused, mis on tingitud kinnistu ajaloolisest iseärasusest.

Kuivõrd interjööre käesolevas töös põhjalikult ei käsitletud, väärivad need kindlasti täiendavat uurimist, et võimaldada kultuuriväärtuslike detailide edaspidine säilimine nende olemasolu teadvustamise abil.

Kasutatud kirjandus ja teised allikmaterjalid

Arhiiviallikad

Tallinna Linnaarhiiv

1. TLA.R-413.5.3627 Toimik 3939 Väike-Laagri tn 1.

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv

2. TLPA krundi toimik 27939, Ehituseprojektid V. Laagri ja Uus Kalamaja tän. Kinnistu nr 88.

Kasutatud kirjandus

3. L. Lõhmus, R. Nerman, Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Tallinna asumid ja ametlikud kohanimed. Tallinn: Tallinna Linnaplaneerimise Amet, 2013.
4. A. Martin, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Lenderi maja: Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinn: Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2011.
5. E. Mäsak, Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940. Tallinn: Eesti Raamat, 1981.
6. M. Pihlamägi, Eesti industrialiseerimine 1870–1940. Ajaloo Instituut, Tallinn: Teaduste Akadeemia Kirjastus, 1999.

Internetiallikad

7. E. Heinloo, Kalamaja arheoloogiamälestise ala, Tartu 2018. https://register.muinas.ee/ftp/Arheoloogia/2628_Kalamaja-ak_2018_HeinlooE_EH.pdf (vaadatud 1. V 2022).
8. Kellele kuulub Toompea Aleksandri koguduse kasutada olem krunt?. Pealinna Teataja (1933-1939), 5 detsember 1936, https://dea.digar.ee/cgi-bin/dea?a=d&d=pealinnateataja19361205.1.1&e=-------et-25--1--txt-txIN%7ctxTI%7ctxAU%7ctxTA---------- (vaadatud 1. V 2022).