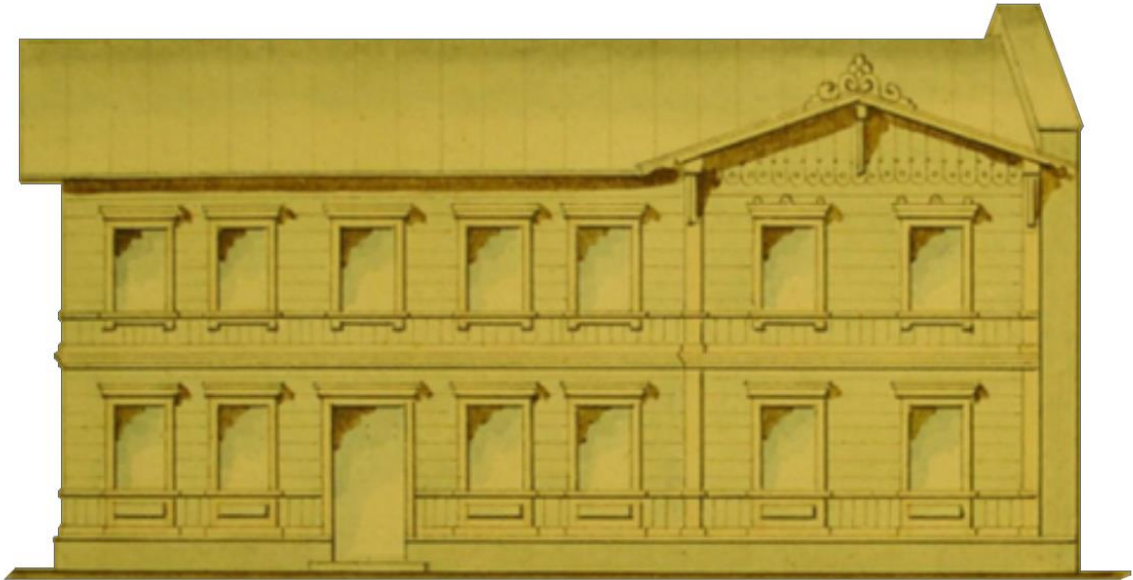


EESTI KUNSTIAKADEEMIA
Kunstikultuuri teaduskond
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond



Erkki tammeleht

**Ajalooline ülevaade ja väärtused | tehniline seisund ja
restaureerimise ettepanekud**

Tööstuse 38, Tallinn

2022/2023 õppeaasta
Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituse lõputöö

Tallinn 2023

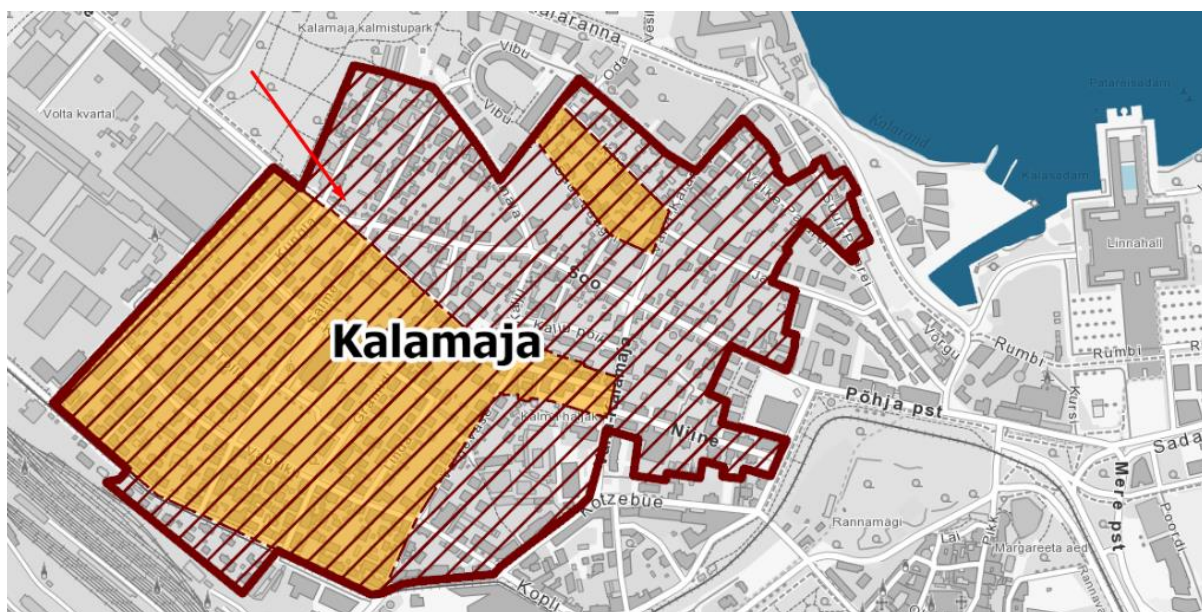
Sisukord

1. AJALOOLINE ÜLEVAADE	5
1.1. Kalamaja	5
1.2. Projekt ja hoone ehituslugu.....	7
2. HOONE MATERJALIKASUTUSE JA TEHNILISE SEISUKORRA KIRJELDUS	16
2.1. Vundament.....	16
2.2. Sokkel	17
2.3. Kandvad seinad.....	19
2.4. Siseseinad.....	20
2.5. Fassaad.....	22
2.6. Korstnad.....	25
2.7. Tulemüür.....	26
2.8. Välistrepid.....	27
2.9. Varikatused	28
2.10. Katus.....	29
3. VÄÄRTUSED.....	30
3.1. Säilitamise ettepanekud	31
3.1.1. Kelder	32
3.1.2. Sokkel.....	32
3.1.3. Välisseinad ja sadeveesüsteem	32
3.1.4. Korstnad	33
3.1.5. Tulemüür	33
3.1.6. Pööning ja katus	33
3.1.7. Uksed ja aknad	33
3.1.8. Trepikoda.....	34
3.1.9. Siseviimistlus.....	35
KOKKUVÕTE.....	36
KASUTATUD KIRJANDUS JA TEISED ALLIKMATERJALID	37


Sissejuhatus

Käesoleva uurimistöö eesmärgiks on EKA arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituse lõputöö raames anda valitud objekti ajalooline ülevaade ja väärtused ning välja tuua tehniline seisund ja restaureerimise ettepanekud.

Tööstuse tn 38 paikneb Põhja Tallinna linnaosas, kehtivast miljööväärtuslikust alast väljas, kuid vastavalt üldplaneeringu materjalide 2022 juuni seisule asub ala planeeritavas miljööväärtuslikus alas.



 kehtiv miljööväärtuslik ala

 planeeritav
miljööväärtuslik ala

1. Väljavõte Põhja Tallinna miljööväärtuslike alade kaardilt
<https://www.tallinn.ee/et/media/428111>

Vastavalt ehisregistrile on tegemist 6 korteriga, kahe korruselise, viilkatusega elamuga.

Katastritunnus: 78408:801:5640

Maa sihtotstarve: Elamumaa 100%

Kinnistu suurus: 768 m²

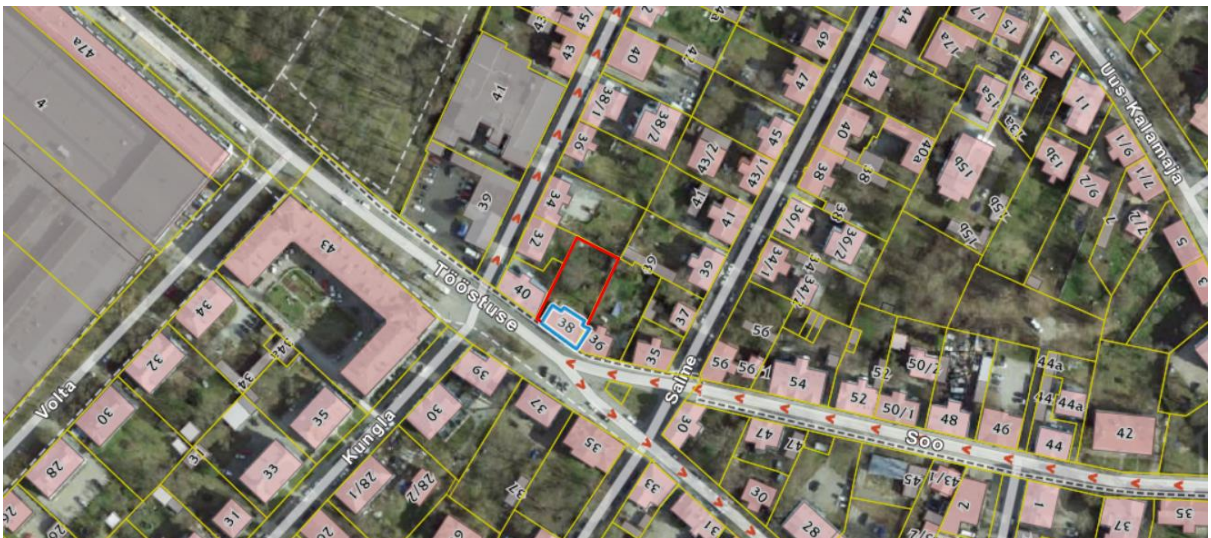
Ehitusaasta: 1899

Hoone puhul ei ole tegemist muinsuskaitse objektiga.

Hoone paikneb arheoloogiaalal: Asulakoht, 13.-16.s (mälestis reg nr 2628)¹

¹ Kultuurimälestiste riiklik register,
<https://register.muinast.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=2628>

Peatselt 125 aastaseks saav hoone on oma mahult säilinud võrdlemisi algupärasena, hoone on tunnistanud ka miljöövärtuslikuks. Hoone asub kahtlemata piirkonna väga vaadeldavas avatud asukohas, Soo ja Tööstuse tänavate laugel ristumisel. Hoonet on viimase paari aasta jooksul mõningal määral renoveeritud, kuid pigem konserveerimise võtmes, siit ka minu huvi antud objekti vastu. Aastal 2018 projekteerisin ja 2020-21 teostasın järelevalvet naaberhoone Tööstuse tn 40 objektil. Ehituse ajal uuriti Tööstuse tn 38 omanike poolt, et kas oleks võimalik ka nende hoone rekonstrueerimise projekt ette võtta, paraku ei olnud aega tookord sellega tegeleda.



2. Väljavõte Maa-ameti Geoportaalist. Sinisega tähistatud hoone, punasega kinnistu, <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo>

1. AJALOOLINE ÜLEVAADE

1.1. Kalamaja

Kalamaja asumi pindala on 2,1 km². Asum piirneb idas Sadama ja vanalinna asumi, lõunas Kelmikülaga, läänes Pelgulinna asumi ja loodes Karjamaa asumiga.²

Kalamaja puhul on tegemist Tallinna vanima eeslinnaga, mille sajandite pikkust arengut on võimalik küllaltki suure täpsusega välja tuua. Mitmesuguste arhiivandmete abil võib tõestada, et praeguste puitmajade näol on mitmel pool tegemist lausa kaheksanda põlvkonna hoonestusega.

Arvatakse, et linnaosa sai nime ühe kohaliku naise järgi. Kala-Mai olnud teistest veidi jõukam ning andnud kitsikuses siplevatele kaaslinnlastele kala. Teise legendi järgi tekkinud Kalamaja nimi sellest, et kõige vanemad sealsed elanikud kandnud perekonnanimesid Tursk, Räim ja Haug.³

Esimesed kirjalikud andmed Kalamajast pärinevad 14. sajandi II poolest. Tõenäoliselt oli sealne asustus olemas juba tunduvalt varem. Enamik uurijaid on veendunud, et rannaäärsed alad olid elukohaks ümberkaudsete külade kalameestele juba muinasajal. Kalamaja asukoht sadama läheduses tegi juba keskajal linnaosa külgetõmbavaks. Näiteks 1527. aastal oli seal 78 iseseisvat majapidamist. Linnaosa silmapaistvamaks ehitiseks oli Gertrudi kabel. Pärast kabeli lammutamist 1540. aastatel, rajati linnamüürist kaugemale uus Kalamaja kirik. Kalamaja oma asukoha tõttu on läbi aegade tihedalt seotud merega. Keskajal elasid linnaosas mündrikud, kalurid, kalakaupmehed. 18. sajandi alguse kaartidelt on näha, et asustust leidub pea kogu Kalamaja ulatuses, tänapäevases mõistes linlikku ehk tiheasustust kohtame aga eelkõige Suurja Väike-Patarei tänavatel. Erilise hoo sai Kalamaja areng 19. sajandi lõpul kui koos Tallinn-Peterburi raudtee rajamisega (1870a.) kerkisid piirkonda ka mitmed tehased. See kõik tähendas linnaelanike arvu kasvu eelkõige tööliste arvelt, kes kõik ka peavarju vajasisid. Lihtsate, odavate üürimajade võidukäik võis alata!

Kalamaja praegune hoonestus on küllaltki erineva iseloomuga. Kui pikema ajalooga vanemad tänavad on oma hoonestuselt küllalt ebahühtlased, siis väga tervikliku ja arhitektuuriselt heatasemelise ansamblina paistab silma Salme-Graniidi tänavate vaheline ala, kus omaaegsele

² J. Juske, Kalamaja aja lood 2017, lk.9

³ R. Nerman, Kalamaja ajalugu 1996, lk.13

Lausmanni heinamaale (Vabriku ja Tööstuse tänavate vahelisele alale) ehitati 1930. aastatel kivist trepikojaga 2-3 korruselisi elumaju. Vastavalt A. Soansi ja E. Habermanni planeeringule jäeti kvartali keskosa tühjaks kuhu pidi kogu asumi tarbeks rajatama suur avalikult kasutatav haljasala, millele Nõukogude ajal ehitati kiiresti täna Salme kultuurikeskusena tuntud hiiglaslik hoone.

Tänane Kalamaja pakub huvitava läbilõike tööliselamu arengust 19. sajandi odavatest üürilobudikest kuni nõukogudeaegsete tüüpelamuteni. Olles sellisena küll kohati kaootiline on see ometi elav muuseum, mis võiks omada ka tõsist potentsiaali turistide vaatamisväärsusena.⁴

Üks huvitav ülestähendus tasub siinkohal veel ära tuua. Nimelt üks Liivi sõjaga seonduv legend puudutab ka Kalamaja. Jutt on vaprast sõjasulast Vanast Toomasest, kes oli Kalamajast pärist. Seda legendi kasutas Gert Helbemäe 1944. aastal ilmunud noorsooloos „Vana Toomas“. Jutustuse järgi oli vaesel Kalamaja lesknaisel Kala-Mail poeg Toomas. Lapsest saadik sõbrustas Toomas sõjasulastega ning õppis juba varakult mõõka, oda jaambu käsitlema. Ühel papagoilaskmise peol proovis väike Toomas kaaslaste õhutusel kätt ning tabas märki. See tegu oli suur üleastumine mitte ainult seetõttu, et väike poiss seadis naeruväärsesse olukorda osa Suure Gildi küttidest, kes märki ei tabanud, vaid ka seetõttu, et lihtrahvas ei tohtinud osaleda auväärtsuure Gildi kütide võistluses. Õnneks sõbralik Gildi vanem sellest probleemi ei teinud ning soovitas sõjameeste pealikul poisi oma teenistusse võtta. 22. jaanuaril 1577a aastal toodi Tallinna teade, et vaenlased on linnast mõne tunni tee kaugusel. Lahingumõllus sattus Toomas otse vaenlase leeri. Nutika tegutsemisega (hävitas venelaste püssirohutagavarad) päästis ta enda ja kogu linna. Vahvast Toomasest sai Tallinna sõjasulaste lipukandja. Hiljem kui sõjasulane Toomas suri, ristiti Raekoja tornis juba ammu seisnud sõjamehekuju poolnaljatamisi Vanaks Toomaseks.⁵

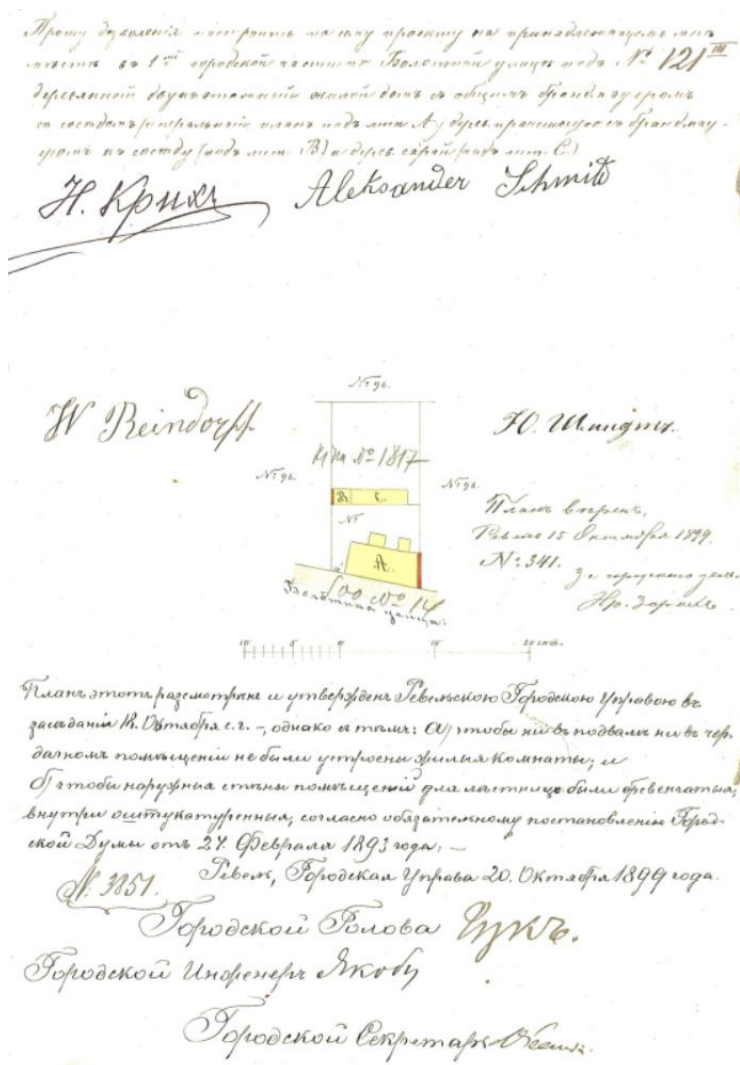
⁴ <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/tallinna-miljooalad>

⁵ R. Nerman, Kalamaja ajalugu 1996, lk.26

1.2. Projekt ja hoone ehituslugu

Uurimistööl all olevale objektile on 20. oktoobril 1899 aastal Revali Linnavalitsuse poolt antud luba kahekorruselise eluhoone ehitamiseks. Kinnistu ajalooline aadress on olnud Болотная улица номер 121/3 (tõlkes Soo tänav) ja seda esimeses linnaosas. Tellijana on ära märgitud Aleksander Schmidt, kes on palunud taotlusel temale kuuluvale kinnistule luba ehitada kahekordne puumaja (plaanil A) ja puidust pesumaja (plaanil B) millel ühised tulemüürid naaberkinnistu hoonetega. Lisaks sooviti ehitada puidust kuur (plaanil C).

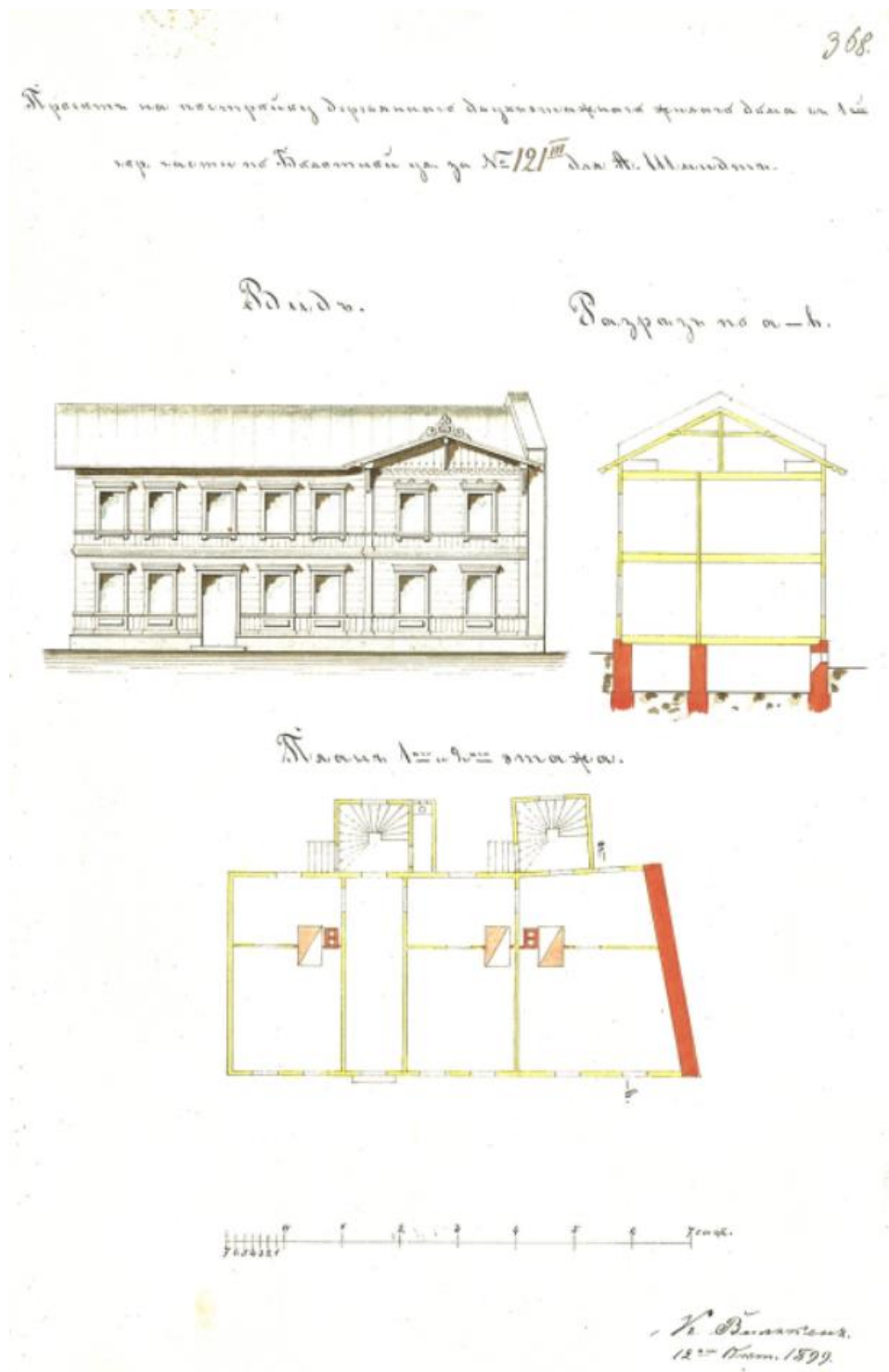
Märkusena on välja toodud, et eluruume ei ole lubatud ehitada keldrisse ega pööningule. Samuti on ära märgitud, et trepi välissein peab olema ehitatud palkidest ja seest poolt pahteldatud vastavalt linnavalitsuse 27. veebruari määrusele 1893 aastast.



Asendiplaanil ei ole peetud oluliseks põhja-lõunasuunalist asetust.

3. Koopia originaal ehitusprojektist (leht 1) 20.10.1899 (Tallinna Linnaplaneerimiseameti arhiiv)

Projektile on alla kirjutanud Eesti arhitekt ja ehitusmeister Konstantin Wilcken (initsiaalid küll venekeelsena). Wilcken oli ehituskontori juhataja, mis ehitas peaaesjalikult historitsistlikke puitmaju, samuti teostas laialdast ehitusjärelvalvet.

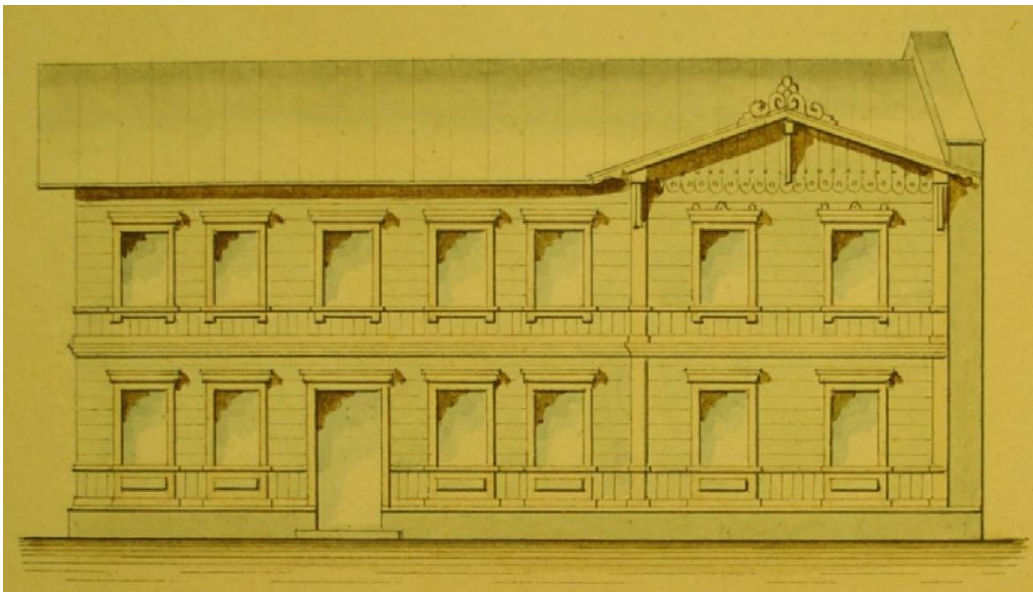


4. Koopia originaal ehitusprojektist (leht 2) 20.10.1899 (Tallinna Linnaplaneerimiseameti arhiiv)

Esialgset plaani analüüsidest võib arvata, et projekteeritud hoone puhul on tegemist plaaniliselt lihtsa 5-teljelise keskse trepikojaga puidust eeslinnamajaga, mille tänavapoolse fassaadi paremasse otsa lisatud lai 2-teljeline põikviiluga maht. Põikviilu kaunistab sepsidekoor ja selles osas on fassaadilaudis eraldatud liseenidega. Plaanilahendus annab aimu, et tegemist oli keskmisest jõukama omanikuga ja kortereid on kogu hoone kohta ainult neli või maksimaalselt viis. Vasakus tiivas 2 väiksemat ja paremas all suur ning üleval nt 2 väiksemat. Teooriale et üleval korrusel oli kokku 3 korterit annab aluse tollane tuletõrjemäärustik ja lisatrepikoda millel muidu puuduks vajadus⁶, kuigi pääs ühte korterisse on küll tagatud ainult hoovitrepikoja kaudu.

Projektis olev fassaadilaudis tundub ebatavaliselt lai ja võiks arvata et seda ei ole päris täpselt välja joonistatud (illuustratsioonilt mõõdetuna oleks horisontaalse laudise laius ca 26cm), samuti on avatäited kujutatud ilma jaotisteta mis ei ole ajastule iseloomulik.

Fassaadilaudise liigendusel ja dekoreerimisel jääb silma ülemise väga kitsa vahevöö alumine karniis, mis on erakordselt lai. Samuti puidust eeslinnamajade puhul esimese korruse akende all kasutatud dekoratiivsed kassetid⁷. Välisukse kõrgust arvestades võiks arvata et ukse kohal oli ka valgumik, kuid tavapärasest varikatust ei ole joonisel markeeritud. Ka soklil ei ole välja joonistatud plaanidel näha olevaid keldriaknaid, ega katusel korstnaid.

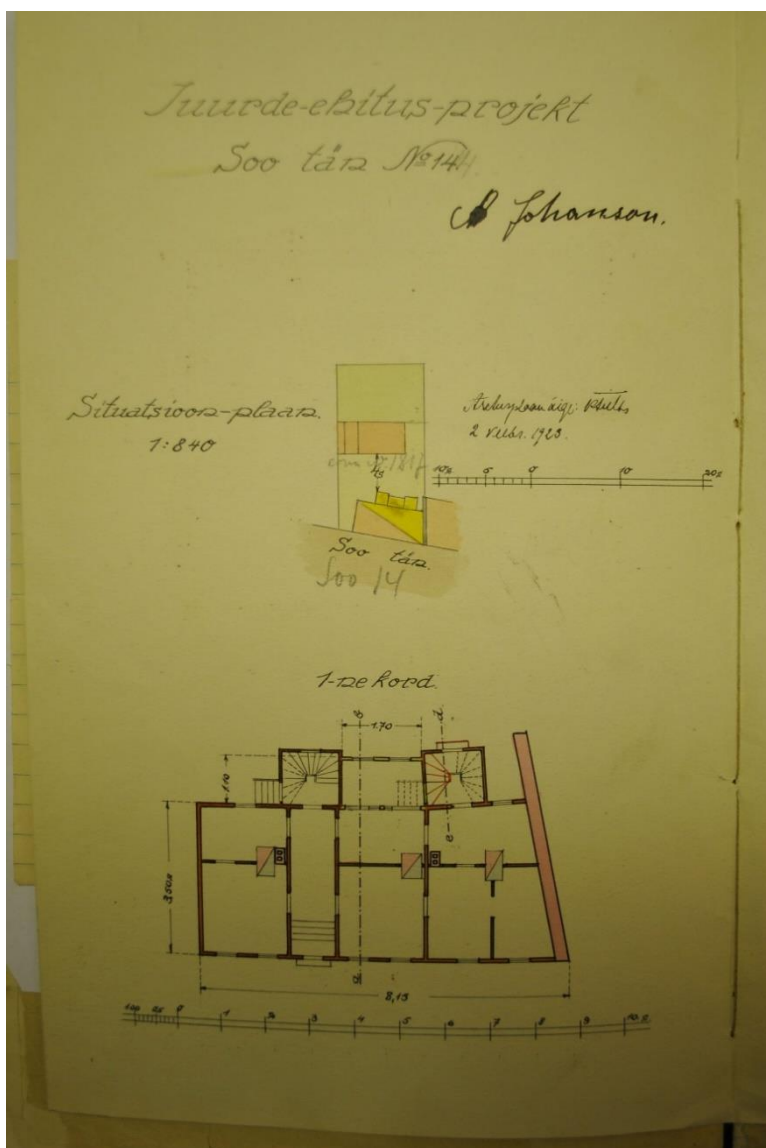


5. Väljavõte ehitusprojekti fassaadist (leht 2) 20.10.1899 (Tallinna Linnaplaneerimiseameti arhiiv)

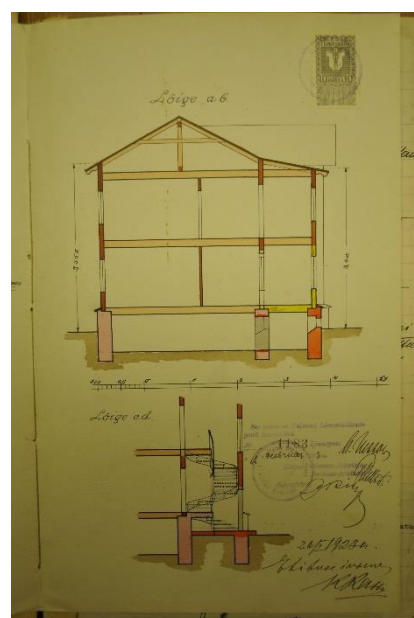
⁶ Tallinna puithitektuur | Eesti Arhitektuurimuuseum 2014, lk.58. 1893. a. vastu võetud uus tuletõrjemäärustik nägi ette, et igal vähegi suuremal elumajal pidi olema iga sektsiooni kohta kaks väljapääsu ja kaks ülakorrusele viivat treppi. Eriti rangelt nõuti sellest sättest juhendumist just puitmajade juures.

⁷ Tallinna puithitektuur | Eesti Arhitektuurimuuseum 2014, lk.126. Ka väiksemaid puitmaju koormab Wilcken paiguti raskepärase historisistliku kiviarkitektuuri elemente imiteeriva dekooriga.

Esimestele dateeritud (6. veebruar 1923) ümberehitustele viitab Soo tn 14 Juurde-ehitusprojekt. Suurema muudatusena on hoovi poolt ehitatud kinni trepikodade vaheline osa ning parempoolse trepikoja sissepääs viidud trepikoja otsa. Muudetud on trepikodade vahelise seina akende jaotist ja ära on kaotatud vasakpoolses trepikojas paiknenud wc-d. Pikemaks on projekteeritud ka tulemüür (pikendus ei ole kunagi välja ehitatud). Tulemüüri kõrval asuva korteri elutuba on eraldatud seinaga pooleks ja sellega seoses on muudetud ahju asukohta. Varasema projekti materjalidest ei selgu trepikodade katuste kuju, juurdeehituse projekti lõikelt on aga näha et tsentraalse trepikoja viilkatus asetses risti hoone põhimahuga. Wilckeni käekirjast võiks eeldada, et ka teise trepikoja katus oli samasugune. 23-nda aasta projektis on aga nii juurdeehituse osa kui ka parempoolse trepikoja katus kujutatud ühise ühepoolse kaldega katuseksena.



6. Koopiad originaal juurdeehitus projektist 06.02.1923 (Tallinna Linnaplaneerimiseameti arhiiv)



7. Koopiad originaal juurdeehitus projektist 06.02.1923 (Tallinna Linnaplaneerimiseameti arhiiv)

1939 aasta aerofotolt ei ole hästi loetav, kas Tööstuse tn 38 tulemüüri tagune naaberhoone on juba ehitatud või mitte. Kui ka hoone on uue, veel värvimata katusega ja seetõttu ei ole märgatav, siis fotot lähemalt uurides ei ole tänavafondis näha varje nagu teistel hoonetel. Samas annab pilt nr. 8 tunnistust, et 1938 elas seal kirjanik Juhan Sütiste



8. Maa-ameti fotoladu, ajaloolised kaardid <https://fotoladu.maaamet.ee>, aerofoto 1939

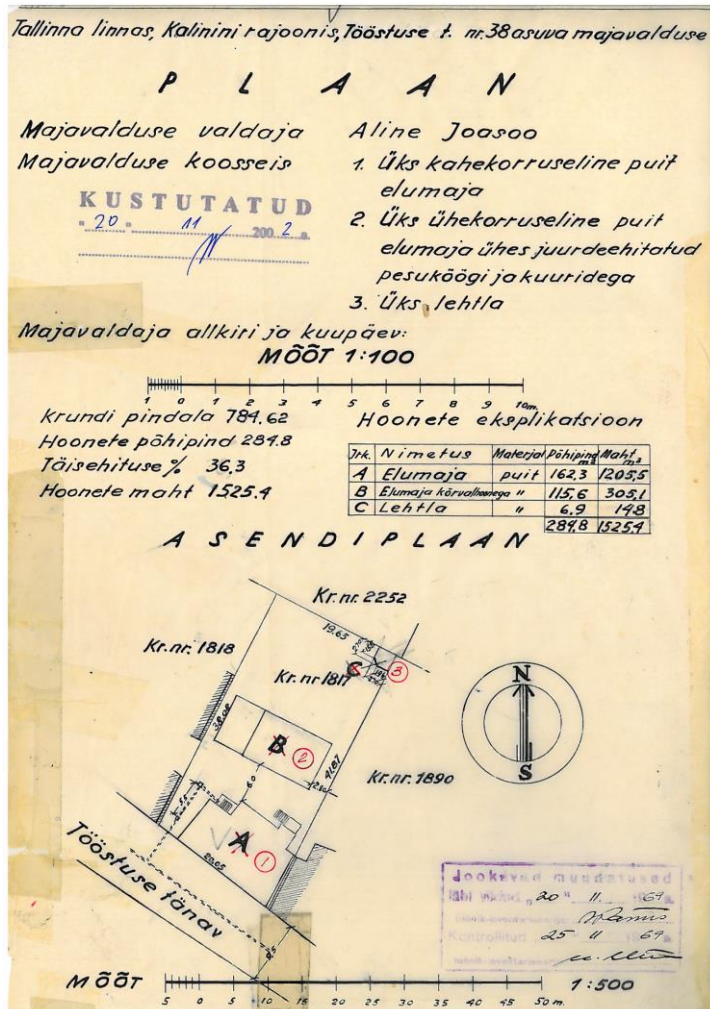


9. Sütiste 10. surma-aastapäeval avatakse majal mälestustahvel.
<https://www.efis.ee/et/filmiliigid/film/id/13510>

Mälestustahvli avamine Juhan Sütiste kodumajal Tallinnas Tööstuse 36. Riidega kaetud mälestustahvel, riie eemaldatakse, tahvel suures plaanis, kus bareljeefi all on tekst „Selles majas elas a. 1938–1945 luuletaja Juhan Sütiste“, sama vene keeles.

1969 aastal on tehtud inventariseerimise toimikus on kasutatud varasemaid inventariseerimise plaane, millel alkiri seisuga 12.11.1947. Asendiplaanile on esimest korda peale kantud naaberhoonestus ja see on koostatud põhja-lõunasuunaliselt.

Toimik sisaldab asendiplaani, nii eluhoone kui abihoone plaane, vaateid ja lõikeid ning eksplikatsiooni



10. Kopia 1969a. Inventariseerimise toimikust, (Tolli 6 Linnaarhiiv)

RUUMIDE EKSPLIKATSIOON

Jrk	Ruumi nimetus	Pindala korruktisavaldis	Korruktisavaldis			Märkmed
			Elumaja	Abihoone	Muud	
Elum. A	1 Elutuba	5,34 x 2,30 = 12,28 m ²	20,7		20,7	
	2 Elutuba	4,50 x 4,07 = 18,32 m ²	17,8		17,8	
	3 Elutuba	4,97 x 3,39 = 16,86 m ²	15,9		15,9	
	4 Köök	4,06 x 2,30 = 9,35 m ²			9,3	
	5 Esiik	1,47 x 2,49 = 3,66 m ²			3,6	
	6 Köök	2,60 x 2,55 = 6,63 m ²			5,7	
	7 Elutuba ühes pesuköögi ja kuuridega	2,69 x 2,66 = 7,15 m ²	6,7		6,7	
	8 Köök	4,67 x 3,57 = 16,66 m ²			15,5	
	9 Elutuba	4,17 x 4,32 = 18,02 m ²	62,8		59,3	
	10 Elutuba	4,16 x 4,28 = 17,80 m ²	22,4		22,4	
	11 Köök	4,57 x 1,05 = 4,80 m ²	17,8		17,8	
	12 Elutuba	4,07 x 4,38 = 17,83 m ²	8,5		8,5	
	13 Elutuba	2,53 x 4,07 = 10,30 m ²	17,1		17,1	
	14 Köök	2,53 x 4,07 = 10,30 m ²	10,0		10,0	
	15 Elutuba	3,41 x 2,92 = 9,96 m ²	7,3		7,3	
	16 Köök	4,62 x 3,53 = 16,31 m ²			16,0	
		Kokku ruumid korruktisavaldis	25,6		109,9	
		Kokku elum. " A	157,9		262,7	
Elum. B	17 Köök-Fuuba	4,08 x 3,50 = 14,28 m ²	37,7		37,7	
	18 Köök-Fuuba	4,08 x 3,50 = 14,28 m ²	13,4		13,4	
	19 Köök-Fuuba	4,08 x 3,50 = 14,28 m ²	13,4		13,4	
		Kokku elum. " B	54,5		54,5	
		Kokku elum. " A + B	191,9		262,7	

Kontrollitud: M. Lemme
12. 11. 1969

11. Kopia 1969a. Inventariseerimise toimikust, (Tolli 6 Linnaarhiiv)

17.10.1984 Kommunaalprojekt | Uurimistööde aruanne, Tallinnas, Tööstuse tn. 38 asuva majavalduse tehnilise seisukorra kohta.

Uurimistöö teostati Pelgulinna elamuekspluatatsiooni valitsuse tellimusel hoone kapitalremondiks 29.10.1982

Kaust sisaldab: aruannet, inventeerimise plaane, arhitektuur-ehituslik osa, veevarustus, kanalisatsioon, gaasivarustus, ventilatsioon, elektrotehniline osa, suitsu- ja vent. kanalite uurimise akt, vahelaetalade tugevusarvutused, tehnilised tingimused elektrivarustuse uuendamiseks

Üldpind 206,5 m², millest elamispind 129,1 m² (korterite suurused vahemikus 15,5 – 27,1 m²). Kokku 6 korterit, milles igas köök (2 pimedat). Hoones vesi, kanal, elekter, gaas. Puudub soe vesi. Korruse kõrgus keldris 1,94m ja elukorrustel 2,63m. Hoone füüsiline kulumus 48,5%

Seinad on vooderdatud profileeritud voodrilaudadega horisontaalselt. Viiludel ja I ning II korruse akendest allapoole jäävas osas on samasugune vertikaalvooder. Vertikaalvooder on horisontaalsest eraldatud puidust karniisvöödega. Värviks on õlivärv.

Sokkel on krohvitud ja värvitud lubivärviga. Kõrgus maapinnast 0,6-1,5m

Aknad on kahe, osaliselt kolme poolega, framuugi osaga ja kahelepoole avanevate raamidega.

Trepikodade seinad ja laed on krohvimata. Loodepoolse trepikoja pinnal I ja II korrusel asuvad ühiselt kasutatavad wc-d.



12. Foto 1984a. inventariseerimise toimikust (Madara 24, Rahvusarhiiv)

02.1991 Kommunaalprojekt | Uurimistöde aruanne, Tallinnas, Tööstuse tn. 38 asuva majavalduse tehnilise seisukorra kohta.

Kaust sisaldab: aruannet, ülevaade konstruktsioonide seisukorrast, küttekolded ja korstnad, veevarustus, kanalisatsioon, gaasivarustus, ventilatsioon, suitsu- ja vent. kanalite uurimise akt, inventeerimise plaanid.

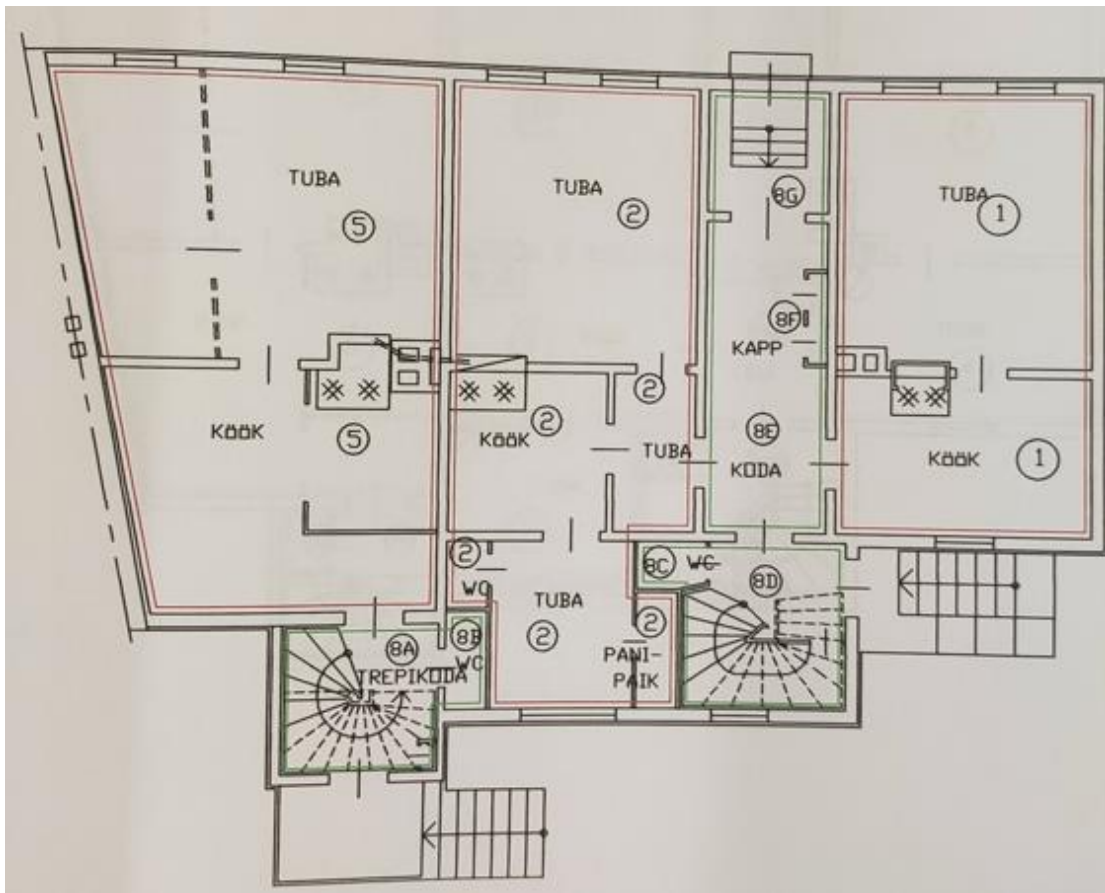
Aruande kokkuvõte – Hoone füüsiline kulumus 53%, tehnosüsteemide kuluvus kuni 80%

Otsus – Elamule teha kapitaalremont, abihoone lammutada.

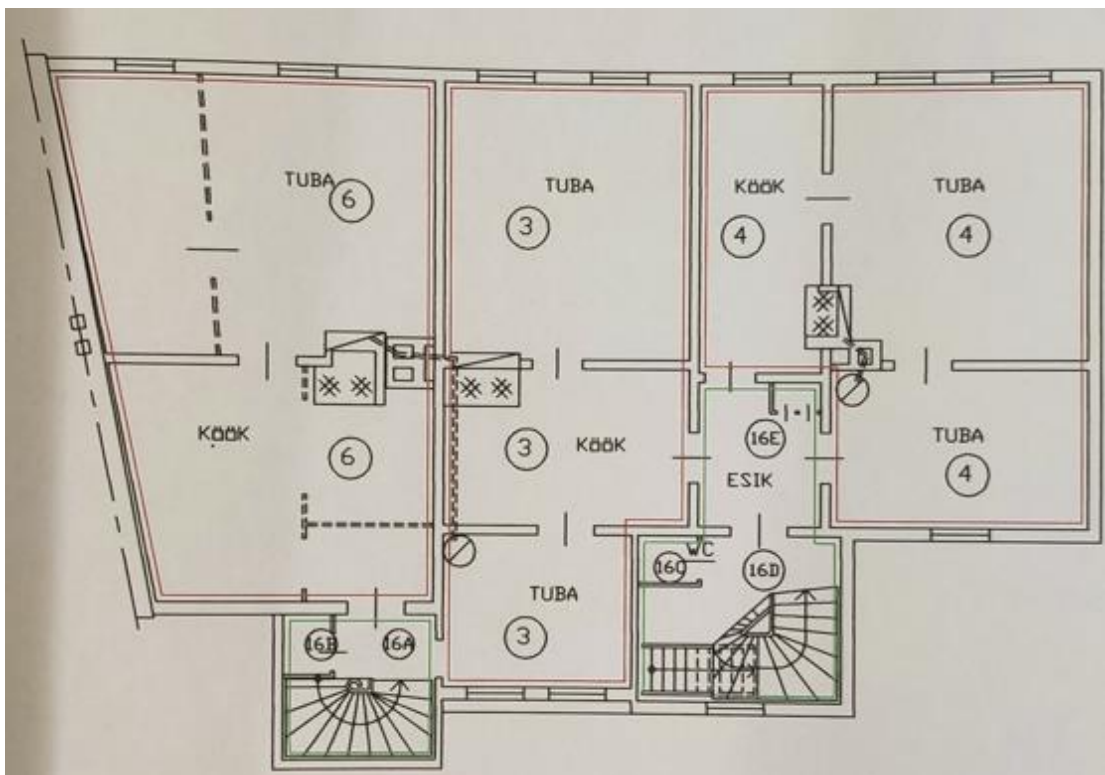


13. Foto 1991a. Foto uurimistöde aruandest (Madara 24, Rahvusarhiiv)

18.11.2002 M.K. Konsultatsioonid. Inventariseerimise toimik korteriomandi seadmiseks



13. Foto 2002a. inventariseerimise toimikust (Madara 24, Rahvusarhiiv)



14. Foto 2002a. inventariseerimise toimikust (Madara 24, Rahvusarhiiv)

2. HOONE MATERJALIKASUTUSE JA TEHNILISE SEISUKORRA KIRJELDUS

2.1. Vundament

Hoone on terves oma maapealses mahus kellerdatud. Vundamendil puudub taldmik ja põrandaid on süvendatud kuni vundamendi alumise osani, kus paljanduvad müüritises kasutatavad põllukivid. Alumised kihid on väga korrapäratu laotisega ja osaliselt lagunened, kuid suuri pragusid keldriseintes ei ole märgata. Kõik seinad on krohvimata, ega ole ka märke varasemast krohvikihist. Alumised kivid ja pinnas niisked.



15. Keldriseinas paljanduvad maakivid (autori foto)



16. Keldriseinad ilma läbivate pragudeta (autori foto)

2.2. Sokkel

Keldri seinad on laotud murtud paekivist ning sideainena kasutatud lubimörtil. Müürikivisid liiga hoolikalt valitud ei ole, samuti on tegu üsna ebaregulaarse laoga, siis võiks arvata et müüritise sokli osa on algselt olnud krohvitud, nii nagu 1956 aasta fotol. Samalt fotolt on näha kuidas tänavatasapind on aastatega kerkinud. Krohvimata sokliosas on vuugid sügavalt lahti ja paekivi on osaliselt muutunud muredaks



17. Tallinna linnamuseum 1956 a. negatiiv TLM Fn 2263

Hoovi poolses soklis asuvad keldrisse pääsud (kokku 3tk), millest kaks on 0,3-0,5m allpool ümbritsevast maapinnast. Nii lumesula- kui sadevesi pääseb takistamatult keldrisse ja on selle ka korduvalt üle ujutanud. Trepikoja välisnurga vundamendile on laiali vajumise vältimiseks alla valatud betoonist vöö.



18|19. Maapinnast allapoole jäävad keldri sissepääsud (autori fotod)

Akende sillused on suhteliselt hästi säilinud, tegemist on topeltsillustega – seestpoolt puidust ja väljast paekivist. Puitsillustel nähtavad niiskuskahjustused puuduvad. Seoses tänavatasapinna tõusuga on aknad alt pooles ulatuse kinni laotud.



21. soklis olevad väikesed aknaavad (autori foto)

Hoone sokkel ja selle viimistlus on aegade jooksul tugevalt kannatada saanud, eelkõige puudulikust sadevee süsteemist. Kogu sajuvesi langeb räästast maapinnale ja pritsib sealt vastu soklit. Hoovi pool ulatub pinnas vastu keldriseina mis hoiab konstruktsioone aastaläbi niiskena, tänaval lisaks auto rataste alt pritsiv vesi.



20. Pooles ulatuses kinni laotud topeltsillustega keldriaken (autori foto)

Tänavapoolse trepikoja ukse alumistes välisnurkades on näha kunagised väikeste akende asukohad, sarnast lahendust on kasutatud ka naaberhoonel (seal küll ainult ühel pool). Aknad andsid valgust keldrikoridori ja ilmselt kasutati ka tuulutamiseks.

2.3. Kandvad seinad

Hoone välisseinad on ehitatud rõhtpalk konstruktsioonis. Palkide vahed on takutatud ning palgi paksus on keskmiselt 20cm. Alumised palgired on niiskuskahjustustest tulenevalt osaliselt pehastunud. Hoovipoolsete trepikodade välisseinad on ehitatud 3 tollisest rõhtsest plangust. Nähtavatest kahjustustest on tugevalt saanud kannatada trepikodade vahelise juurdeehituse osa. Seal on üheks põhjuseks olnud kindlasti lekkiv kanalisatsiooni püstak.

Osaliselt on pehkinud aluspalke omaniku poolt viimaste aastate jooksul ka välja vahetatud. Üle terve hoone on korralikku laastamistööd teinud ka toonesep. Tules on tõsiselt kannatada saanud ka hoovipoolne suurem trepikoda.



22. Pehkinud alumised palgid (autori foto)



23. Voodrilaua alt paljanduv pehkinud palk (autori foto)



24. Toonesepa kahjustused keldris (autori foto)



25. Toonesepa kahjustused esimesel korrusel (autori foto)

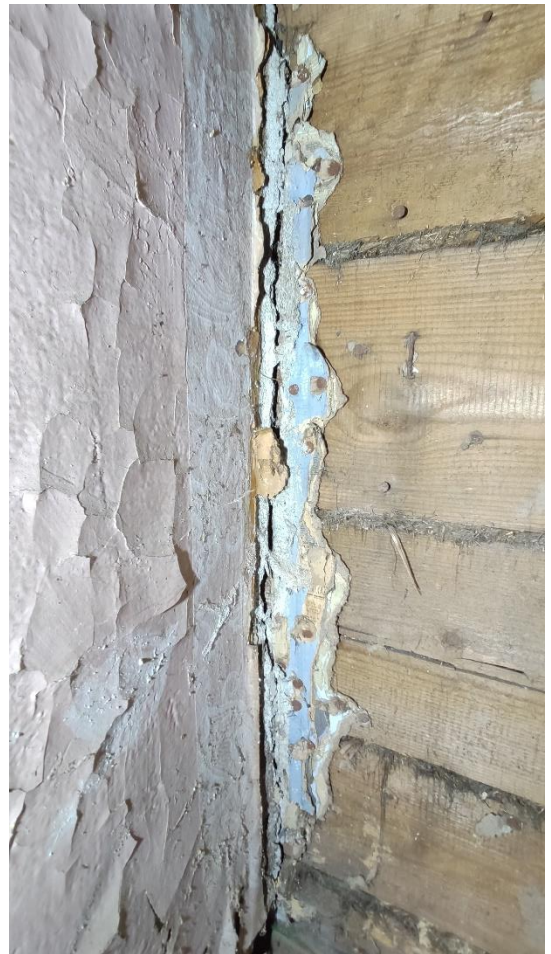
2.4. Siseseinad

Siseseinad on valdavalt palkseinad, osaliselt ka puitsõrestik seinad kaetuna kahelt poolt planguga. Osaliselt on seinad olnud seest kaetud lubikrohviga. Krohvi nakke parandamiseks on kasutatud laastust krohvimatte. Kuid valdavalt on olnud seinakattematerjaliks naeltega seina löödud tapeet. Tapeedist on kahjuks säilinud vaid üksikud fragmendid. Hilisemas kihistuses on ka varem tapeedi all olevaid seinu üle krohvitud.

- ❖ Enamus siseviimistlustest hävinendud



26. Krohvivõrgu jäljed seinal ja laes (autori foto)



27. Fragment säilinud tapeedist (autori foto)

Põlengus on osaliselt saanud kannatada ka esimese korruse koridor ja 2 korterit. Trepikoja seinad on suures osas söestunud. Ülejäänud seintel on nii tule kui suitsukahjustusi.



28. Tulekahjus kannatada saanud trepikoda (autori foto)



29. Tulekahjus kannatada saanud korter (autori foto)

Osaliselt on vaheseinu aegade jooksul välja lõhutud ja ka avasid väga juhuslikult suurendatud.



30. Juhuslikult suurendatud ava (autori foto)

2.5. Fassaad

Esimese ja teise korruse fassaad on kaetud kolmest küljest värvitud ja profileeritud horisontaalse voodrilauaga, millest ainult esifassaadi akende all on laiadest laudadest, keskse soonega vertikaalne vahevöö. Nii vahevöö ja horisontaalse laudise vahel, kui korruste vahel on voodrilaua liigenduseks kasutatud profileeritud ehiskarniise.

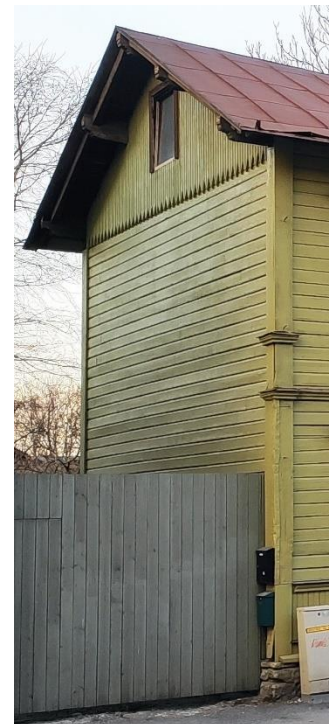


31. Vaade Tööstuse tänavalt (autori foto)

Tänavafrendis paikneva kolmnurkviilu alune osa on vooderdatud ümara otsamotiiviga vertikaalse laudisega. Hoone otsaviil on kaetud tervatipuliste saelõikelise püstlaudisega. Tänavafrendis on veelaua kohal kasutatud ka stardilauda, hoone küljel ja hoovis see puudub. Varasematelt fotodelt on näha, et vähemalt küljefassaadil oli see kasutusel. Originaalset voodrilauda on säilinud hoone otsas ja Tööstuse tänava poolses küljes.



32. hoovifassaad (autori foto)



33. Otsafassaad (autori foto)



34. Akna kohal olev sandrik tänavafassaadis (autori foto)

Kogu hoone ulatuses on akende kohal profileeritud ehiskarniisid, e. sandrikud (hoovis osadel akendel seoses tulekahjuga hävinud). Sandrikud on kaetud veeplekiga. Ka on osaliselt veel säilinud akende aluseid ehiskarniise. Freesitud piirdeliistud on akende vahetuse käigus asendatud.

Hoonel puudub toimiv sadeveesüsteem



35. Akna alumine karniis (autori foto)



36. Google Streetview foto juuni 2019



37. Foto omaniku arhiivist



38. Foto omaniku arhiivist

Enne mõne aasta tagust kerget värskenduskuuri seisis hoone pikalt tulekahju poolt tekitatud põlengu jälgedega. Viimane tulekahju toimus aastal 2002, omaniku sõnul on hoone ka varasemalt põlenud. Fotodelt on näha hoone trepikojast alguse saanud tulekahju poolt põhjustatud kahjustused. Võrreldes aga eri aegade fotosid, siis on näha et tänavapoolse fassaadi laudis on püsinud muutumatuna alates 1956 aasta fotol paista olevast. Sellest annab tunnistust identne laudise paigutus ja sepi sadeveetoru kinnitused.

2.6. Korstnad

Hoonel on kaks korstent, keldrikorruse kõrguselt on need laotud paekivist, ühe korstnajala alumist osa on tugevdatud betoonist kraega. Esimesel ja teisel korrusel ning pööningul on need laotud punastest tellistest. Katusest välja ulatuvad osad valgetest silikaattellistest, mõlemal puuduvad korstnapitsid. Korstnatele on ca poolele katusest väljaulatuvale osale peale keeratud plekist katted.



39. Korstna vundament nr 1 (autori foto)

Kuna keldris puhastusluuke ei ole, siis võib arvata et lõõrid keldrisse välja ei jõua ja ei ole seega ka nõutud korstna ümber olev katik. Puittalad ja vahelaudis jooksevad vastu korstnajalga. Teise korruse ja pööningu vahelisest laest läbiviigud on vormistatud nõutava katikuga. Suur osa kunagistest ahjudest ja pliitidest on lammutatud ja sellest tulenevalt on lõõriavad plommitud.



40. Korstna vundament nr 2 (autori foto)



43. Korstnajalg esimesel korrusel (autori foto)



41. Korstna katusest väljaulatuv osa nr 2 (autori foto)



42. Korstna katusest väljaulatuv osa nr 1 (autori foto)

2.7. Tulemüür

Tulemüür on laotud paekivist, hästi säilinud ja vaadeldav mõlemast otsast ning keldrist. Läbivaid pragusid keldriseinas ei ole märgata. Müüritis on krohvimata. Tulemüüri katusest välja ulatuv osa on kaetud plekiga. Tulemüür asub Tööstuse tn 38 kinnistul ja on esialgses projektis käsitletud kui projekti osa. Samas on tulemüüris lõõrid mis teenindavad hoopis kõrvalhoonet.



44. Tulemüür Tööstuse tn poolt (autori foto)



45. Tulemüür hoovi poolt (autori foto)

2.8. Välistrepid



46. Kunaigise trepiastme asukoht (autori foto)

Hoone kõik välistrepid on lagunened. Tänavafrendis olnud peaukse esine aste on tervenisti hävinud.

Hoovis olevate trepikodade välistrepid on väga halvas seisus. Esimesest ehitusjärgust pärineva trepi paekivist astmed on ära vajunud ja astmeplaat murenened, enamus astmetel astmeninad murdunud. Tugimüür on krohvitud tsementkrohviga.

1923 aasta juurdeehitusest pärit trepp koos mademega on ehitatud vähem kvaliteetsest ja osaliselt juba varem kasutatud materjalidest. Astmed on üle valatud betooniga, mille esiservas metallvinkel. Treppidel ei ole säilinud piirdeid.



47. Hoovitrepikoja amortiseerunud astmeplaadid (autori foto)



48. Tagumise trepikoja hilisem välistrepp (autori foto)



49. Tagumise trepikoja hilisem välistrepp (autori foto)

2.9. Varikatused

Hoone ees olev varikatus ei ole küll originaalne, kuid jäljendab ajastule omaseid sepistatud konsoolseid valtsplekist varikatuseid. Sepiskandureid kaunistavad tähekesed ja odaotsad on ajastu mõttes veidi liiga romantilise alatooniga, samuti on metall liiga peenikese ristlõikega.

Hoovis olevad varikatused on uuesti ehitatud hilisemate remonttööde käigus. Katused on ühepoolse kaldega, valtsplekist kattega.



50. Sepiskanduritel varikatus (autori foto)



51. Tagumise trepikoja varikatus (autori foto)



52. Originaali lähedane varikatus (autori foto)

2.10. Katus



53. Vaade hoone katusele Tööstuse tänavalt 2023 (autori foto)

Katusekatteks on tihedal 1 tollisel roovlaudisel olev valtsplekk. Plekk veel peab, kuid on olulisel määral korrodeerunud. Katusel on räästapealsed rennid, mis on sisuliselt juba läbipaistvad. Aluskonstruktsiooni moodustavad tahutud palkidest sarikad, mis toetuvad välisseinte räästapärlinkitele.



53. Räästapärlink ja sarikad (autori foto)

Räästast välja ulatuvad sarikaotsad on saelõikelised. Vahepärline ega penne konstruktsioonis kasutatud ei ole. Nii sarikatel kui roovlaudisel on märgata sadevee poolt tekitatud lokaalseid puidukahjustusi. Katuse hari on olulisel määral läbi vajunud.

Hoone otsaviilus olevad saelõikelised pärlinkite pikendused on heas seisukorras. Harja- ja vahepärlinid on pigem dekoratiivsel eesmärgil, sest otsaseinast sissepoole need ei ulatu.

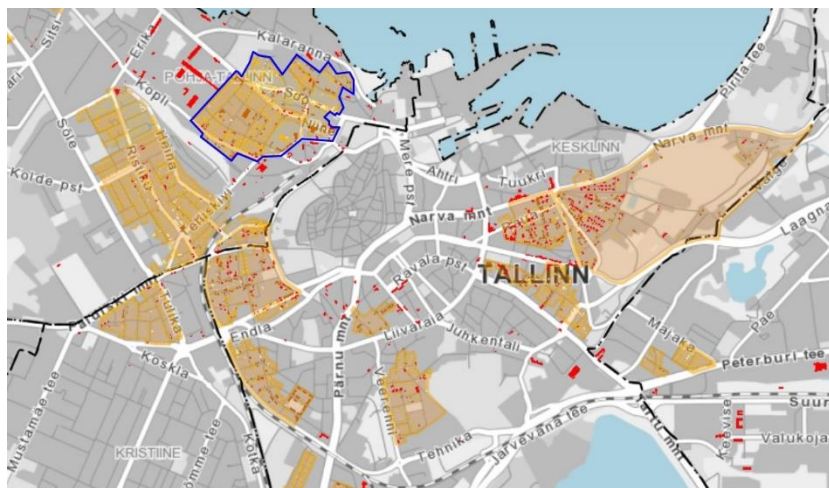
Tulekahju tagajärjel on hävinud trepikoja katust toetanud saelõikeliste otstega sarikad. Ka on välja vahetatud kannatada saanud katuseplekk.



54. Otsaseina hästi säilinud pärlinkite pikendused (autori foto)

3. VÄÄRTUSED

Tallinna linn väärtustab erinevate ajalooliste ja kultuuriliste eripäradega elumupiirkondi ning alates 2001. aastast on Tallinnas määratud juba üle 20-ne miljööväärtusliku piirkonna, sh ka Kalamaja.

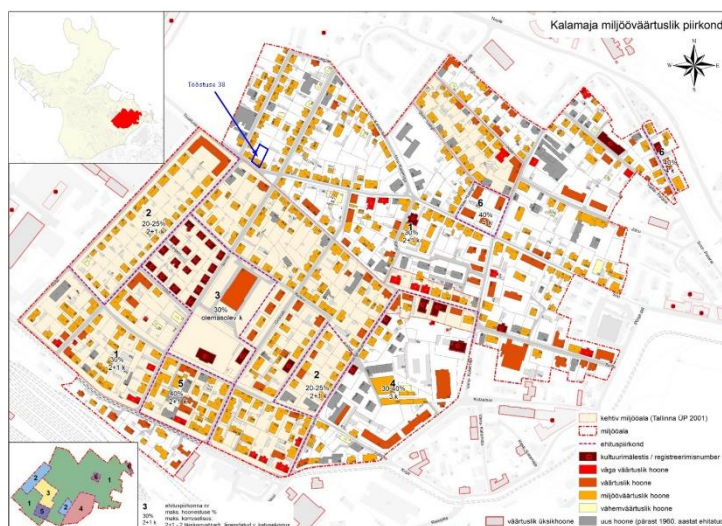


55. Sinisega markeeritud plan. Kalamaja miljööala piir
<https://www.tallinn.ee/et/ehitus/tallinna-miljooalad>

Eesmärk on säilitada miljööväärtusega alade terviklik keskkond oma ajalooliselt väljakujunenud planeerimisstruktuuri, hoonestusviisi, ühtse omanäolise arhitektuuri ja haljastuse tõttu. Piirangute seadmine on oluline kultuuriväärtusliku pärandi hoidmiseks ja

arenguvõimaluste määramiseks ning alade kvaliteetse elukeskkonna tagamiseks, takistamata arengut ja ehitustegevust ning säilitades mitmekesise ja paljutähendusliku linnaruumi.⁸

Tööstuse 38 hoone asub kehtiva miljööala piiril, olles tunnistatud miljööväärtuslikuks hooneks ja väärrib igal juhul säilitamist. Hoone põhimaht ja ruumijaotus on püsinud läbi aegade sarnane algupärasele. Hoonetüübilt on tegemist ebasümmeetrilise 7-teljelise elamuga, mille hooviküljel 2 eenduvat trepikoda.



56. Kalamaja miljööala, <https://www.tallinn.ee/et/media/479225>

⁸ <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/miljooalade-uldinfo-ja-kujunemine>

Valitud objekti kõige suurem väärtus on edasi kanda kunagise eeslinna puitarhitektuuri traditsioone ja asumi tihedust. Väärtustada tuleb hoone põhimahu proportsioone. Alljärgnevalt on välja toodud loetelu pärandit edasikandvatest detailidest mis tuleb säilitada ja restaureerida. Paljuski on väärtuslikud elemendid erinevatel põhjustel hävinud, kuid need tuleb võimalusel taastada olemasolevate koopiatena või ehitusaegse projekti eeskujul.

- Hoone ehitusaegsed põhikonstruktsioonid (paekivist vundament, palkseinad, vahelaed)
- Katuse liigendatus
- Fassaadi jaotised ja kujundus (soklijoone kõrgus, profileeritud fassaadilaudis, vahevöö, karniisid)
- Fassaadilaudise ristlõiked ja kaunistused ehisviilul
- Avade asukohad, hulk ja suurus (seda eelkõige esi- ja otsafassaadil)
- Akende sandrikud, alumised karniisid ja piirdeliistud
- Avatud räästalahendus ja saelõikelised sarikaotsad (k.a. nende tihedus)
- Pärlini väljaulatuvad otsad
- Tagumise trepikoja ajalooline puidust trepp
- Profileeritud voodrilauast säilinud laed

3.1. Säilitamise ettepanekud

Hoone välisilme terviklikuks ennistamiseks ja omaniku laienduse soovide realiseerimiseks tuleb koostada arhitektuurne projekt. Projekteerimise eelduseks on põhjalikud konstruktiivsed uuringud, mille käigus tuleb kaardistada kõik amortiseerunud konstruktsioonid. Projekteerimise käigus tuleb kaaluda variante pööningukorruse välja ehitamiseks harja tõstmise teel, seejuures olemasolevat räästa kõrgust ei ole lubatud muuta. Samuti ei ole lubatud hoone tänava poolsele katusele ehitada vintskappe või muid katusepinnast eenduvaid konstruktsioone. Hoone rekonstrueerimise käigus on võimalik laiendada ka alla poole, süvendades keldrit ning valada alla sügavam vundament. Sellele peaks eelnema geoloogiline uuring mis kajastaks ka pinnavee taseme seisuga. Samuti oleks hea teada pinnase radoonitaset.

3.1.1. Kelder

Keldri süvendamisel tugineda eelkõige geoloogilistele ja ehitustehnilistele uuringutele. Välja kaevata olemasolevad muldpõrandad (kohati ka mingi tundmatu ainega tugevdatud pinnaspõrandad), allavundeerimise käigus toetada vundamendi seinu ja töid teostada etapiliselt. Kaaluda põrandaaluste drenkaevude paigalduse vajadust. Hoovi poolt tuleks võimalusel vundament lahti kaevata ja hüdroisoleerida. Keldrisse rajada nõuetekohane ventilatsioon. Juhul kui keldrit ei süvendata ja jääb kasutusele kütmata hoiuruumina, soojustada keldrilage ja tagada tuulutus niiskuse välja ventileerimiseks.

3.1.2. Sokkel

Kogu paekivist sokkel tuleb puhastada lahtisest krohvist ja eemaldada pudedad kivi osad. Osaliselt on krohviparandusi tehtud tsementkrohviga, nendelt osadelt tuleks krohv eemaldada ja müüritis katta terves ulatuses vähese tsemendisaldusega lubikrohviga.

Peaukse ette paigaldada saetud pae- või graniitkivist aste. Hoovis olevatele keldrissesepääsudele rajada trepid koos tugimüüridega, kõige ülemine aste tõsta maapinnast min 50mm ülesse-poolle. Kaaluda varikatuste rajamist sissepääsude kohale. Vertikaaliga anda kalded hoonest eemale (hoovis). Esimesele korrusele viiv paekivist astmetega trepp võtta lahti ja alt täita, korrastada ka tugimüüri. Osaliselt saab kasutada olemasolevaid astmeid, osaliselt tuleb lasta saagida uued paekivist astmed. Tagumise sissekäigu esise trepi võib tervenisti uuesti rajada (ka koos mademe, keldrisse pääsu ja tugimüüridega).

3.1.3. Välisseinad ja sadeveesüsteem

Fassaaditööde käigus eemaldada kogu välisvooder ja selle alune tõrvapapp. Kaardistada välisseinte kahjustused (tähelepanu pöörata ka putuk-kahjustuste olemasolule), kahjustatud osad asendada või proteesida (putuk-kahjustuse kohad töödelda kemikaalidega). Välisseinte soojapidavuse tõstmiseks on lubatud paigaldada tänavafassaadile üksnes tuuletõkkeplaat, otsa- ja hoovifassaadidel tuleb kaaluda täiendava minimaalse soojustuse lisamise võimalust. Ehitusaegne voodrilaud võimalusel restaureerida ja eksponeerida tänavafassaadil (igal pool ei ole seda säilinud ega jätku rohkemaks), taaskasutada ka viilualused saelõikeline ja dekoreeritud laudis. Voodrilaua kinnituseks mitte kasutada kruve. Fassaadilaudise värvimisel kasutada traditsioonilist linaõlivärvi. Sokli osas paigaldada korrektne lülipuidust veelaud koos stardilauaga, tagada tuleb fassaaditagune tuulutus. Jätkuv tuulutus tuleb tagada ka horisontaalsete vahekarniiside tagant. Vahekarniisidele paigaldada uued veeplekid.

Katuse neeludest ja -otstest tuua alla ümmargused sadeveetorud. Sülitid paigaldada toru suhtes nurga alla ja sülititi ots viia piisavalt kaugele hoone perimeetrist et ei pritsiks soklile.

3.1.4. Korstnad

Olemasolevatele korstnatele tuleb tellida lõõride analüüs, seejärel saab ülevaate kas korstnajalgu saab olemasoleval kujul kasutada või mitte. Kui soovitakse katuseharja tõstmise ette võtta, tuleb hinnata kas korstnaid on võimalik kõrgemaks laduda, üle uue harja kõrguse 80cm. Katusest välja ulatuvad osad tuleb kindlasti uuesti laduda. Korstnapitsid laduda üles ajaloolistele näidetele tuginedes, pealt katta plekiga. Korstna krae osas teha plekist mansett katuseplekiga liitumiseks, korstnad krohvida valge lubikrohviga.

3.1.5. Tulemüür

Tulemüüri kõrgemaks ehitamisel kasutada müüri otstes kvaliteetset murtud paekivi, müüritise keskses osas või kasutada ka ehitusplokke mis krohvitakse valgeks. Tulemüür peab ulatuma katuseharjast min 60 cm kõrgemale. Müür katta pealt plekiga.

3.1.6. Pööning ja katus

Esmalt tuleb hinnata olemasolevate konstruktsioonide seisukorda, nt. kui palju on sarikad saanud tulekahjus kannatada; läbijooksust tingitud niiskuskahjustused jne. Välisel vaatlusel on näha, et nii katusehari kui ka räästas on läbi vajunud – kindlaks tuleb teha tekkepõhjused. Katuseharja tõstmisel jäävad olemasolevad sarikad lühikeseks, võimalusel tuleks sarikaid jätkata nii et saelõikelised sarikaotsad säiliks originaalsetena. Räästas peab säilima avatuna, tiheda sarikaotste pealse laudisega. Katuse tõstmisega koos tõsta ka fassaadist välja ulatuvad pärliinid kõrgemale. Katuse tänavapoolsesse külge võib kavandada plokistamata katuseaknaid, järgida tuleks alumiste akende rütmi. Hoovi pool võib proportsionaalselt harja tõstmisega tõsta ka trepikodade katuseid. Katusekatte valikul võib kaaluda musta tehasealise valtspleki kasutamist, millesse on integreeritud päikesepaneelid (must katuse toon on ajalooliselt olnud kasutusel tõrvapapiga kaetud hoonetel). Sadeveerennid tuleb ehitada katusepealsed valtsrennid.

3.1.7. Uksed ja aknad

Hoonel on säilinud üks aken varasemast ehitusajast, ülejäänud on 2013 a välja vahetatud analoogsete lihtsustatud puitakende vastu. Enamus aknaavad on 5-10cm laiemaks lõigatud. Säilinud aken kindlasti restaureerida koos suluste ja hingedega (välimised hinged koos raamipealsete metallnurgikutega).



57. Vanemast perioodist säilinud aken (autori foto)



58. Sama aken seest (autori foto)

Hoonel ei ole kahjuks säilinud ühtegi ehitusaegset ust (kui mitte arvestada keldri sisemisi uksi, mis on taastamiskõlbatud). Vanadel fotodel olev uks ei ole samuti ehitusaegne, uue ukse valmistamisel võtta eeskujuks sama ajastu sama piirkonna säilinud arhiivijoonised.

3.1.8. Trepikoda

Algupärastest detailidest väärivad taastamist laudpõrandad ja tagumise trepikoja puidust trepp.



59. Tagumises trepikojas säilinud trepp (autori foto)



60. Osaliselt säilinud laiad põrandalauad (autori foto)

3.1.9. Siseviimistlus

Siseseinte seisukord on enamasti hea. Soovi korral on veel võimalik taastada korterite algupärane jaotus. Põrandate rihtimise käigus tuleb osaliselt tugevdada vahelagede talastikku. Algupäraseid seinaviimistlusmaterjale säilinud ei ole. Trepikoja poolsed seinad ja ka korterite vahelised seinad tuleks mõlemalt poolt krohvida lubikrohviga saavutamaks nõutud tulepüsivust, samuti vähendaks see läbikostvust. Osaliselt võib eksponeerida palkseinu ka katmata kujul.

Põrandatel on osaliselt säilinud algupärased laiad põrandalauad (plangud), need tuleks võimalusel säilitada ja eksponeerida. Eelnevalt puhastada, lihvida ja katta kas linaõlivärviga või õlitada.

Vähesel määral on säilinud ehitusaegset profileeritud laelauda, need on siseviimistluselt ühed väärtuslikumad ja tuleks kindlasti restaureerida ja taaskasutada. Vahelagede tulepüsivuse tõstmiseks tuleks vahelae konstruktsioonis kasutada tulekindlat ehitusplaati, seejärel saab vana laudise lakke tagasi paigaldada. Laelauad tuleks katta heleda linaõlivärviga.



61. Esimesel korrusel säilinud mõnes toas ehitusaegsed laelauad (autori foto)

KOKKUVÕTE

Käesolevas uurimistöös on esitatud Kalamaja miljööalal asuva kortermaja ehituslugu, väärtused ja säilitamise ettepanekud.

Arvestades seda, et kortermaja järjepidevale hooldusele ja remondile ei ole liiga palju panustatud, on hoone ajale suhteliselt hästi vastu pidanud. Hoone on korduvalt põlenud, sadevee süsteem on olnud korrastamata min viimased 30 aastat, pidevad üleujutused keldris, lisaks kahtlane kontingent kellel lubatud omanikutundeta hoones elada.

Paari aasta tagune fassaadi värskenduskuur peidab enda taga osaliselt väga halvas seisus konstruktsioone, vertikaalist ja puudulikust sadevee süsteemist tulenevalt on hoone aluskonstruktsioonid pidevalt niisked.

Kõigele vaatamata on hästi säilinud hoone algupärane maht ja iseloom, kahjuks on siseviimistlusest säilinud aga väga väike osa mida veel võimalik restaureerida ning eksponeerida.

Töö autor on veendunud, et hoonet kui tervikut on võimalik restaureerida ja läbi selle tema väärtust nii ajas, kui läbi elanike kasutajakogemuse oluliselt tõsta.

KASUTATUD KIRJANDUS JA TEISED ALLIKMATERJALID

Arhiiviallikad

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv (TLPA)

2-korruseleise puidust elamu projekt, kinnitatud 20.10.1899;

kanalisatsioon, kinnitatud 04.08.1901;

elamu juurdeehituse projekt, kinnitatud 06.02.1923

elektrivarustuse projekt, kinnitatud 27.10.2005;

gaasivarustuse dokumentatsioon aastast 1957 ja 2000.

Tallinna Linnaarhiiv, TLA.R-413.5.7048

Rahvusarhiiv, ERA.T-2.4-1.13586

Kirjandus ja publitseeritud allikad

Muinsuskaitseamet, Kultuurimälestise omaniku käsiraamat

R. Nerman, Kalamaja ajalugu. Tallinn 1996

J. Juske, Kalamaja aja lood. Jaak Juske ja Randvelt Kirjastus, 2017

Tallinna puitarhitektuur. Eesti Arhitektuurimuuseum | Tallinna Kultuuriväärtuste Amet 2014

Internetiallikad

Väljavõte Põhja Tallinna miljööväärtuslike alade kaardilt

<https://www.tallinn.ee/et/media/428111>

Maa-ameti fotoladu, ajaloolised kaardid <https://fotoladu.maaamet.ee>, aerofoto 1939

Sütiste 10. surma-aastapäeval avatakse majal mälestustahvel.

<https://www.efis.ee/et/filmiliigid/film/id/13510>

Suulised allikad ja objekti omanikult saadud materjalid

Omaniku suulised ütlused ja pildimaterjal (aprill 2023)