



## **UUS 22 KORTERMAJA KUJUNEMISPROTSESSID**

Ralf Lõoke

EESTI KUNSTIAKADEEMIA  
Kunstikultuuri teaduskond  
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond

Ralf Lööke

## **Uus 22 kortermaja kujunemisprotsessid**

Uus tänav 22 Tallinn Harjumaa

2023/2024

Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituse lõputöö

Tallinn 2024

# Sisukord

<b>Sissejuhatus</b>	<b>6</b>
Eelnevad ajaloolised uuringud	6
Eesmärk	7
<b>1. Ajalugu</b>	<b>8</b>
1.1 Krundi ja hoonestuse kujunemine	8
<b>2. Arhitektuur ja ehitamine</b>	<b>11</b>
2.1 Falkenberg	14
2.2 Börlau	15
2.3 Kreutzberg	17
2.4 Nõukogude aeg	18
2.5 Üheksakümnendad	20
<b>3. Ülevaade hoonest 2024 aasta seisuga</b>	<b>21</b>
3.1 Välisseinad	22
3.2 Rõdud	22
3.3 Avatäited	22
3.4 Vahelaed	23
<b>4. Säilinud interjöörifragmendid</b>	<b>24</b>
4.1 Trepikoda	25
4.2 Lift	27
4.3 Korterite välisüksed	28
4.4 Siseüksed	30
4.5 Parkett	32
4.6 Korterite siseseinad	33
4.7 Stukk-karniisid	33
4.8 Pliidid	33

<b>5. Täpsemad tähelepanekud ühe korteri näitel</b>	<b>34</b>
5.1 Detailid	37
<b>6. Soovitused hoone säilitamiseks</b>	<b>39</b>
6.1 Tehnilised küsimused	39
6.2 Väliruum	40
6.3 Energiatõhusus	41
6.4 Ühisruumide sisearhitektuur	41
6.5 Korterite ja äripindade sisearhitektuur	42
<b>7. Kolm tulevikunägemust Uus 22 hoone vääristamisest</b>	<b>42</b>
7.1 Kvartal	43
7.2 Lähikümbus	44
7.3 Hoone	46
<b>Kokkuvõte</b>	<b>47</b>
Kasutatud materjalide loetelu	48

*``Kuidas teha, kuidas toimida, millest loobuda, millega liituda, mida võtta omaks, mida hüljata?  
Mis oleks meie ilmastikutingimuses, meie ühiskondliku arengu astmel, meie vaimulaadi ja  
selle tarvete ning tõekspidamiste seisukohalt õigeim, praktilisim, tarbekohaseim,  
meelepäraseim, meile vastuvõetavaim? Sedalaadi küsimuste rida võiks pikendada  
lõpmatuseni, just nagu elu ise on lõpmatu ning tühjaks ammutamatu kes-teab kui lugematute  
küsimuste ja niisama lugematute neile antavate vastustega. Nad kõik aga ühinevad meie  
teemi puhul üheks: kuidas peame kujundama oma kodu nüüd ja siin?``*

Rasmus Kangro-Pool, Moodsa elu leksikon<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Moodsa elu leksikon 8. Osa. Toimetanud Rasmus Kangro-Pool ja Henno Rahamägi, ``Ringraadio`` kirjastus  
1932, lk 694

## Sissejuhatus

Käesolev lõputöö uurib Uus tänav 22 kortermaja Tallinna vanalinnas 13. Kvartalis, katastrikoodiga 78401:101:1640. Hoone ei ole kultuurimälestis, kuid asub Tallinna vanalinnas muinsuskaitsealal.



1. Hoone keskkonnas<sup>2</sup>

Töö autori elukohaks on üks selle maja kümnest korterist, mis on oluliselt suunanud ka järgneva uurimustöö fookust. Privaatsuse huvides ei ole töö avalikus versioonis sisalduvad fotod ja tekst seotud ühegi konkreetse korteri numbriga ega omaniku nimega.

## Eelnevad ajaloolised uuringud

Uus 22 hoonele on varasemalt koostatud kolmed muinsuskaitse eritingimused. 1966. aasta inventariseerimisankeediga<sup>3</sup> oli hoone liigitatud väheväärtuslikuks, mis ei sisalda midagi keskaegset ja mille ainukeseks tugevuseks on tänavajoone markeerimine. Sulev Mäeväli toob esimestes eritingimustes, 1974. aastal, välja, et "1967. aastal koostatud arhitektuuriajaloolise

<sup>2</sup> Kaldaerofoto. Fotoladu.maaamet.ee Pildistatud 27.04.2022

<sup>3</sup> Inventariseerimisankeet 1966 A.Plaks. Uus 22. Kinnistu nr 649. Kvartal nr 13. Tallinna vanalinnas kaitsetsoon. A-4215 Muinsuskaitseameti arhiiv ERA.T-76.1.16649

väärtuse koondhinnangu järgi oli hoone hinnatud vähese väärtusega ehituseks, hinnatud oli vaid hoone arhitektuuri terviklikkust''. Tema seisukoht on hoone siiski esialgu olemasolevates gabariitides säilitada ja kasutada elamufunktsioonina.<sup>4</sup> Juurdeehitust ta võimalikuks ei pidanud. Siiski möönab ta, et vanalinna regenereerimise projekt-ettepanekust lähtudes kuulub kinnistul paiknev hoonestus kaugemas perspektiivis radikaalsele rekonstrueerimisele. Kahjuks ei ole eritingimuste koosseisus ühtegi fotot ega uuringuaruannet, mis võiks anda informatsiooni hoone väljanägemise, säilinud detailide või interjööride kohta kõigest 35 aastat peale valmimist.

Uuemad eritingimused kannavad kindlaid eesmärke ning see annab ette ka nende fookuse. 2004. aasta eritingimused on koostatud loata pealeehituse seadustamiseks<sup>5</sup> ja 2011. aastal välisviimistluse uuendamiseks sama firma poolt, kes koostas ka projekti.<sup>6</sup>

Käesolevas töös on välditud eelnevalt koostatud eritingimuste ajaloo peatükkides sisalduva arhiivmaterjali dubleerimist, sest need on lihtsasti arhiivist leitavad. Juba rakendatud arhiivmaterjale on kasutatud ainult juhul, kui see sisaldab mingeid nüansse, mida käesoleva töö autori arvates ei ole piisavalt analüüsitud ja mis on vajalikud konkreetse töö kontseptuaalse tervikpildi kooshoidmiseks.

## **Eesmärk**

Uurimustöö püüab läbi isiklikuma ja vahetuma vaate, komplekteerida hoone kasutusjuhendi, mis võiks olla sissejuhatuseks neile, kes plaanivad ennast siduda käsitletava või mõne teise, sarnase saatusega, kolmekümnendate aastate kortermajaga. Eesmärk on panna üksikutest, tänaseks säilinud ja eraldi asetsevatest, fragmentidest kokku midagi tervikpildilaadset, mis aitaks tugevdada väärtusruumi selliste hoonete mõistmiseks ja hoidmiseks.

---

<sup>4</sup> Uus tn. 22 arhitektuuriajaloolised eritingimused Tallinna vanalinna hoonete rekonstrueerimiseks Sulev Mäeväli 1974. ERA.T-76.1.1785 Muinsuskaitseameti arhiiv

<sup>5</sup> Tallinn Uus t 22 muinsuskaitse eritingimused Aleksandr Pantelejev 2004 Tallinna Kultuuriväärtuste ameti arhiiv Säiliku nr. 3055

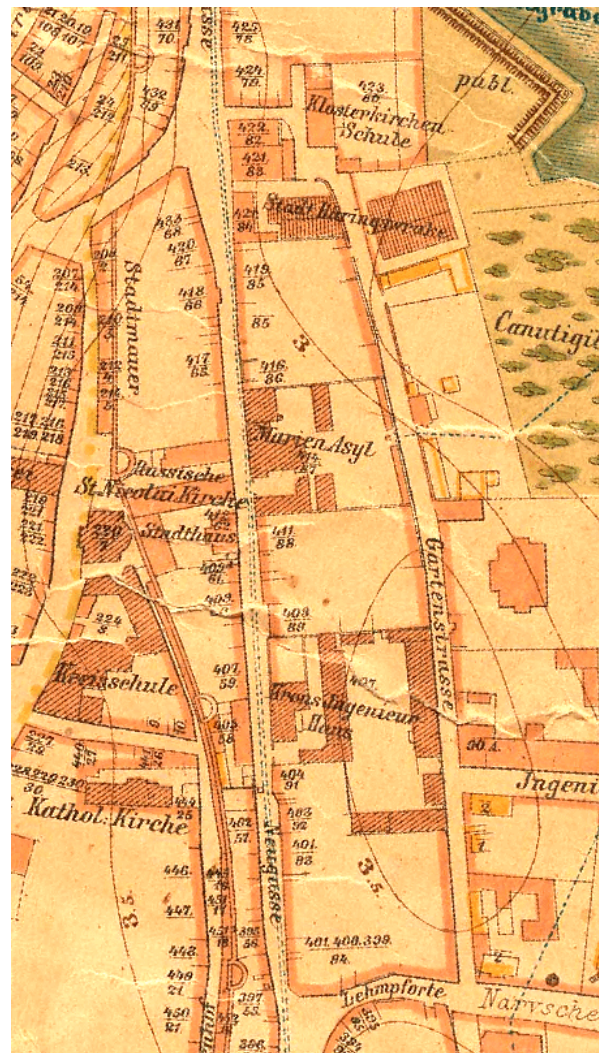
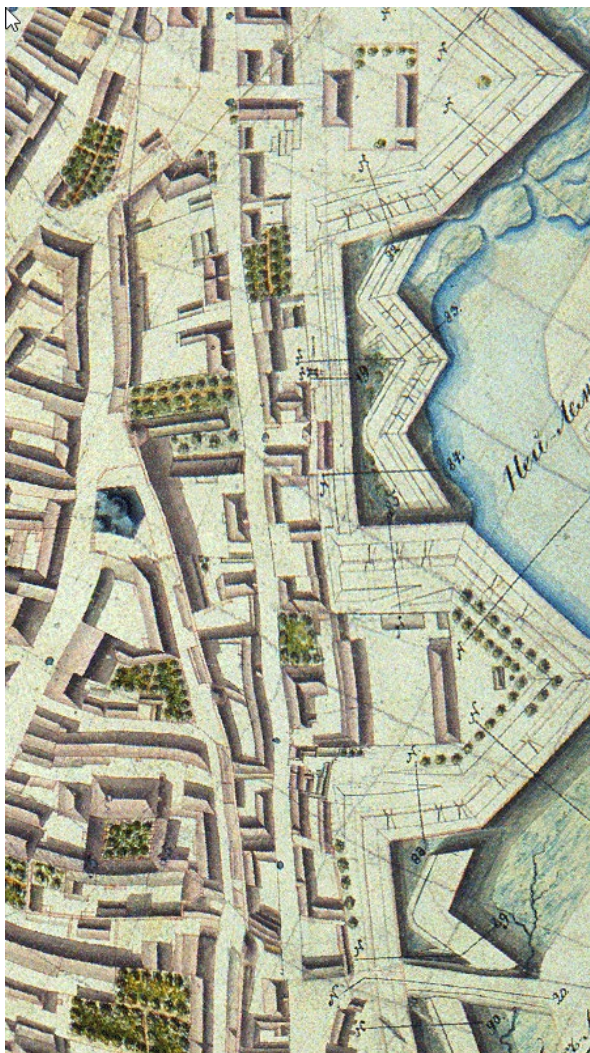
<sup>6</sup> Tallinn Uus 22 Muinsuskaitse eritingimused hoone välisviimistluseks. OÜ Vana Tallinn 2011 Tallinna Kultuuriväärtuste ameti arhiiv Säiliku nr. 7032

# 1. Ajalugu

Uurimustöö keskendub eksisteerivale hoonele. Kaugema, teemasse otseselt mittepuutuva, ajaloo kohta on võimalik lugeda eelmistest eritingimustest koos sisalduvate viidetega kasutatud kirjandusele.

## 1.1 Krundi ja hoonestuse kujunemine

Nagu nimi viitab, on tegemist esimese uue tänavaga väljaspool linnamüüri. Tänav paiknemine keskaegse vallikraavi kohal mõjutab hoone konstruktsioone tänaseni. Uusajale kohaselt on tänav sirgjooneline ja ei lähtu linnamüüri trajektoorist.



2. Fragment kaardist Vanalinn 1825 / 3. Fragment kaardist Vanalinn 1885<sup>7</sup>

<sup>7</sup> [gis.tallinn.ee/kaardiarhiiv](http://gis.tallinn.ee/kaardiarhiiv)





ehitusosakond on valmistanud uue, järjekorras neljanda ühiselamu kavandi'', mis hiljem lisandunud domineeriva pealeehitusega on säilinud tänapäevani.



5. Uus 22 krundil eelnevalt paiknenud linnamaja koos viimase teostatud ümberehitusega<sup>12</sup>

Uus 22 kortermaja ehitusdaatumid arhiivimaterjalides varieeruvad. Säilinud on fotod lammutusjärgus ühekordse maja uksest, mis on dateeritud 1938.<sup>13</sup> Samas on Tallinna kruntide ja hoonete kirjelduse Majalehel 04.04.1937<sup>14</sup> kirjeldatud juba fassaadivärvi ja katusematerjali. Sama kuupäevaga dateeritud Krundilehel, millel on märged ''täidetud kohapeal'', on märgitud juba ka raudvõrevärv, mille mõõdud vastavad tänapäevasele. Samuti ei saa tegu olla krundil eelnevalt paiknenud hoone kirjeldusega, sest märgitud korruselisus, 5, sarnaneb pigem uue neljakordsekordse majaga, kui vaadata hoovi poolt või lugeda pööning korruseks. Tallinna Linna Statistikabüroo ülestähendused seab kahtluse alla ka fakt, et seinte materjaliks on majalehel määratud paekivi, mida tegelikult on kasutatud ainult vundamentides.

---

<sup>12</sup> Johan Naha. Dateerimata. Muinsuskaitseameti arhiiv ERA.5025.2.N-1069

<sup>13</sup> Nyländer, Nikolai Tallinn, Uus tänav 22 maja välisuks. 1938. Tallinna Linnamuseum TLM F2575

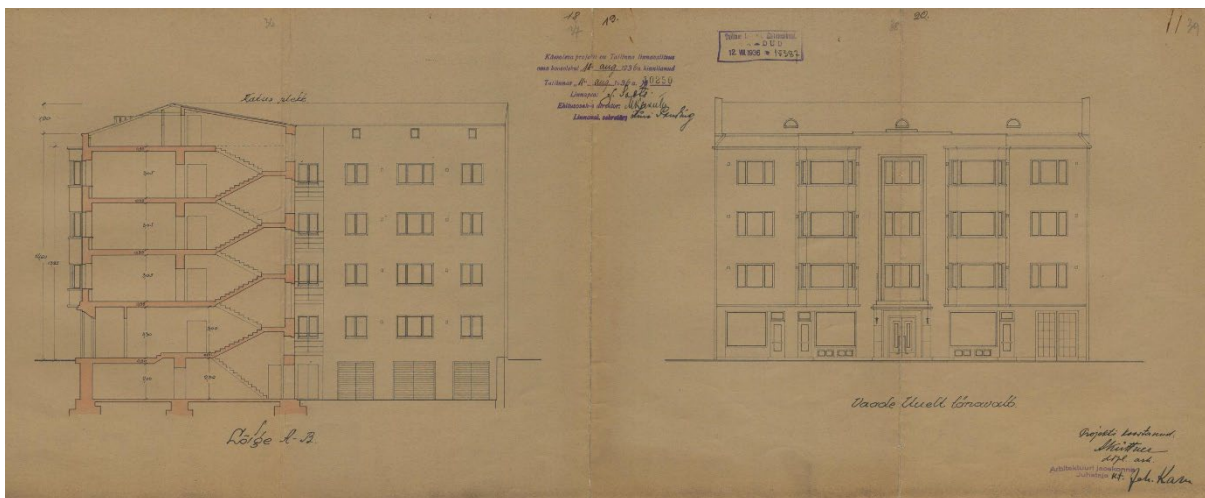
<sup>14</sup> Tallinna Linna statistikabüroo. Tallinna kruntide ja hoonete kirjelduse majaleht ja krundileht. Tallinna Linnaarhiiv TLA\_805\_1\_174

Tallinna Linnavalitsuse rahandusosakonnale tehtud teatise kinnisvara koosseisu, tulukuse ja väärtuse kohta detsembrist 1939<sup>15</sup> ja mis on kõige varasem arhiivis leiduv omasugune, määrab hoone püstitamise ajaks 1939. Sama aasta suvest pärineb ka esimene viide elutegevusest majas, kui ühistu esimees Ilmar Tammekann palub oma kirjas Ehitusosakonnal astuda samme, et Uus 20 krundil mustvee torud äraparandatud saaks, sest raiskvesi imbuvat Uus 22 keldriruumi ja hoovi.<sup>16</sup>

Tõenäoliselt toimus ehitus 1936. aasta lõpust või 1937. aasta algusest kuni 1938. aasta lõpuni ning korterite siseviimistlus võis jätkuda ka 1939. aasta alguses.

## 2. Arhitektuur ja ehitamine

Hoone projekti koostas diplomeeritud arhitekt Aleksei Küttner. Dokumentatsioon esitati esmakordselt linnavalitsusele kooskõlastamiseks 1935 aastal, et ehitada kiiresti välja keldrikorrus koos trafoga. Ehitusprojektile väljastatud Tallinna Linnavalitsuse kooskõlastus pärineb 11.08.1936.<sup>17</sup>



66. Väljavõte A. Küttneri linnavalitsuses kooskõlastatud projektist 1936<sup>18</sup>

<sup>15</sup> Teatis kinnisvara koosseisu, tulukuse ja väärtuse kohta 1939 Tallinna Linnaarhiiv TLA\_86\_1\_1425

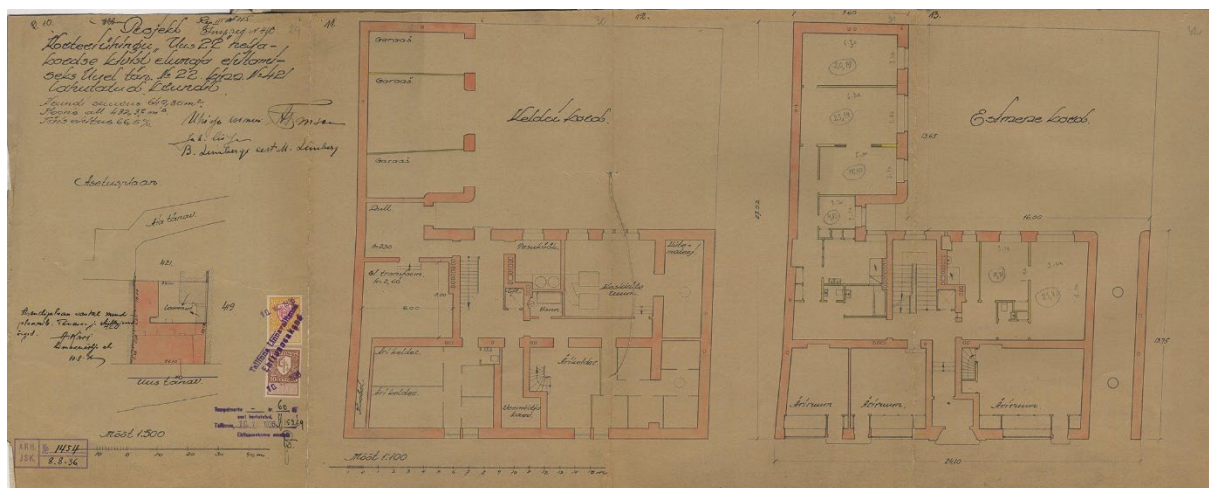
<sup>16</sup> Kinnisvaratoimik nr. 649, Uus tn. 22 Tallinna Linnaarhiiv TLA.149.2.391

<sup>17</sup> Ühisuse esimehe A. Tomsoni avaldus. Ehitustoimik. Tallinna Linnaarhiiv, TLA 1443\_002\_0000424

<sup>18</sup> Projekt korteriühingu "Uus 22" neljakordse kivist elumaja ehitamiseks Uuel tän. N°22 kinn. N°421 lahutatud krundil, A. Küttner 1936. Ehitustoimik. Tallinna Linnaarhiiv, TLA 1443\_002\_0000424

Hoone ruumilises olemuses ei ole omas ajas midagi radikaalset või pöördelist. Mart Kalm näeb seda loogilise tulemina, kui hoone projekteerimises ja ehituses osalenud arhitektidest ei kuulunud keegi esimese kategooria tegijate hulka.<sup>19</sup> Siiski on hoone tänavapoolne fassaad kavandatud selgelt ja professionaalselt ning koos laiade aknaavadega ja suurte klaaspindadega erkeritel, on tegu korraliku näitega Eesti funktsionalistlikust arhitektuurist.

Üheks spetsiifilisemaks karakteristikuks on hoone L-tähe kujuline paiknemine krundil. See on igati loogiline asendiplaaniline lahendus, arvestades, et Uus 20 krundil asub perimetraalne sisehooviga hoone, tulemüüri Uus 22 piiril. Maja kujust tulenevalt on hooviaknad suunatud nii hommiku- kui lõunapäiksesse. Samas hoone sümmeetriline esifassaad seda lahendust ei reflekteeri, kui välja arvata paaritu korteriakende arv, millest saab järeldada, et siselahendus ei ole nii selge sümmeetria kesktelje ümber.



6. Fragment projektist. Asendiplaan, soklikorruse plaan ja esimese korruse plaan<sup>20</sup>

Kõige põnevam on niisuguste hoonete puhul alati pimedas siseturuga lahendus. Saksamaal on *altbau*-hoonestuses kõikjal esinev siseturuga temaatika lausa loonud eraldi toaformaadi *berliner zimmer*<sup>21</sup>, mida kasutati mitteesindusliku elutoana, samuti on tänapäevani levinud lahendus paigutada akendeta alasse trepikoda. Antud projektis on nurga perimeetrit pikendatud sisseastuva rõduga, mis võimaldab lisaakent ja nii on siseturka komplekteeritud köök koos teenijatoaga. (ill.7)

<sup>19</sup> Mart Kalm, vestlus autoriga, 23.04 2024

<sup>20</sup> Projekt korteriühingu "Uus 22" neljakordse kivist elumaja ehitamiseks Uuel tän. N°22 kinn. N°421 lahutatud krundil, A.Küttner 1936. Ehitustoimik. Tallinna Linnaarhiiv, TLA 1443\_002\_0000424

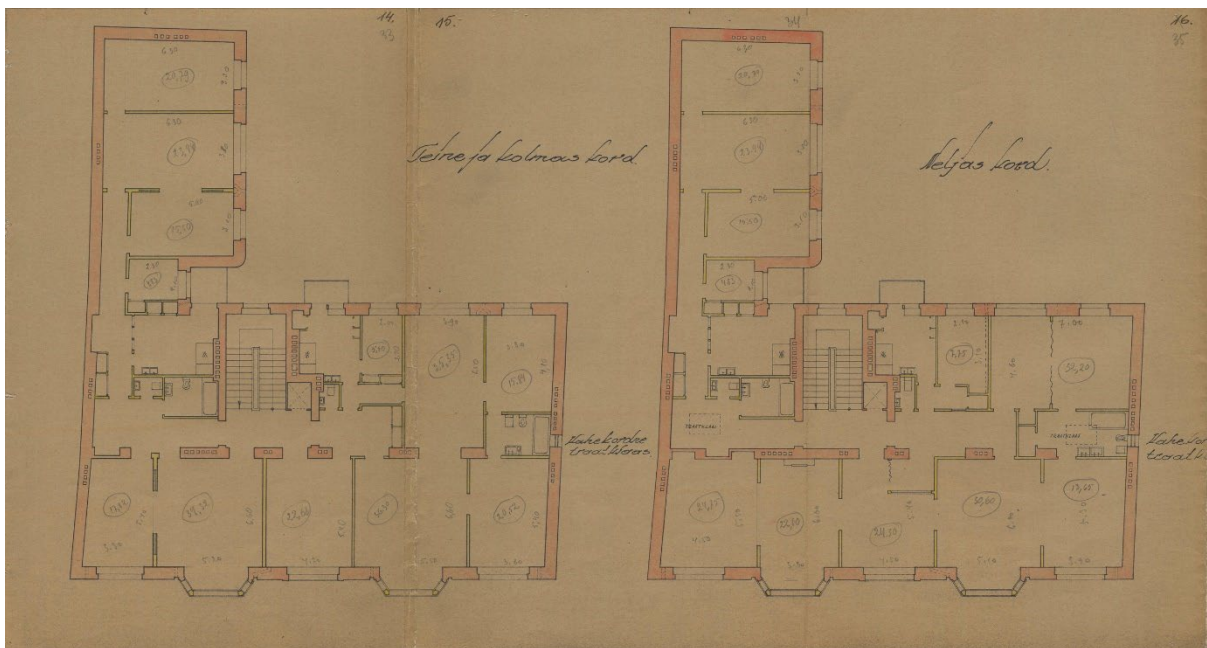
<sup>21</sup> J. Herres, *Das Berliner Zimmer: Geschichte, Typologie, Nutzungsaneignung*. Berlin: Jovis, 2021, lk 14.

Hoone eripäraks võib pidada tubade suurust. Üldjuhul olid 5-toalised korterid sellel ajal ca 120m<sup>2</sup>, kuid antud hoones 150-160m<sup>2</sup>, mille tõttu on rohkelt 20-25m<sup>2</sup> ruume.<sup>22</sup>

Korruseplaanid on kõik tüüpse ülesehitusega nii kandeseinte kui ruumide gabariitide osas – erinev on esimene korrus, kus tänava pool asuvad äripinnad ning nende taga väiksemad korterid, millest plaanil parempoolses elas majahoidja.<sup>23</sup> (ill.6)

Tüüpkorruse korteritele oli kavandatud 2 sissepääsu. Parempoolses korterites viib üks uks otse esikusse ja lisauks kabinetti, mis on läbi esiku ühendatud ülejäänud korteriga. Teine uks esikust viib elutuppa ning seal edasi on lai pääs söögituppa, mis on loogiline liikumistrajektor ka külaliste võõrustamise korral.

Hoovi sisenurgas on rõduga köök ja proportsionaalselt väga suure aknaga teenijatuba. Köögist viib teeninduskoridor esikusse ja otse söögituppa. Hoone välisseinas on kaks magamistuba, mis on üksteisega privaatsetl ühendatud vannitoa kaudu. Tegemist võib olla nii peremehe ja perenaise eraldi magamistubadega või on üks mõeldud lastetoaks. (ill. 7)



7. Fragment projektist. Tüüpkorruse plaan ja neljanda korruse plaan<sup>24</sup>

<sup>22</sup> Mart Kalm, vestlus autoriga, 23.04. 2024

<sup>23</sup> Kinnisvaratoimik nr. 649, Uus tn. 22 Tallinna Linnaarhiiv TLA.149.2.391

<sup>24</sup> Projekt korteriühingu ``Uus 22`` neljakordse kivist elumaja ehitamiseks Uuel tän. N°22 kinn. N°421 lahutatud krundil, A.Küttner 1936. Ehitustoimik. Tallinna Linnaarhiiv, TLA 1443\_002\_0000424

Vasakpoolsetes korterites jõuab ühest uksest esikusse ning teise kaudu korteri kõige suuremasse tuppa, millest võib oletada, et see oli mõeldud külalistele elutuppa sisenemiseks ja elutoa kõrval asub lükandustega söögituba. Sellisel juhul pole loogilist seletust tiibhoone keskel asuvale toale, mis oma läbikäidavuse tõttu ei saa olla ei töötuba ega ka perenaise buduaar või härra tuba.

Võimalik, et vasakpoolsed korterid olid tzoneeritud kuidagi hoopis spetsiifilisemalt. Ühe variandina on võimalik, et kogu tänavapoolne tsoon oli tööruumid ja tegu oligi ühe magamistoaga korteriga, mis oli antud ajajärgul nii suurte korterite puhul isegi mõeldav.<sup>25</sup> Sellisel juhul oli tiibhoones paiknev suure aknaga ruum elutuba, kuhu köögi poolt avanes lükandusega söögituba. Kõikide variantide puhul tundub ebanugav magamistoa kaugus vannitoast ja tualetist.

Neljanda korruse tänavapoolne korter on võrreldes teistega oluliselt glamuursem, laiudes terve esifassaadi ulatuses. (ill.7) Hoovitiivas on kasutatud sarnast lahendust esimese korruse äripinnataguse korteriga, mis avaneb ainult hoovi. 7-toalise korteri toimeprintsiipe on väga keeruline säilinud plaanide põhjal lahti muukida. Siin võivad olla kavandatud eraldi mitme ruumiga tsoonid härrale ja prouale, lastele või töötamiseks, kuid võimalikud on ka luksused nagu bridži- või raamatukogutuba. Mart Kalm pakub ühe võimaliku lahendusena välja kombinatsiooni tellija tõusiklikkusest ja arhitektide oskamatuses euroopaliku luksuskorteri planeerimisel, mis tõi endaga kaasa plaanilise ja funktsionaalse kaose, mida polegi võimalik tänapäeva teadmiste ja loogika järgi dešifreerida.<sup>26</sup>

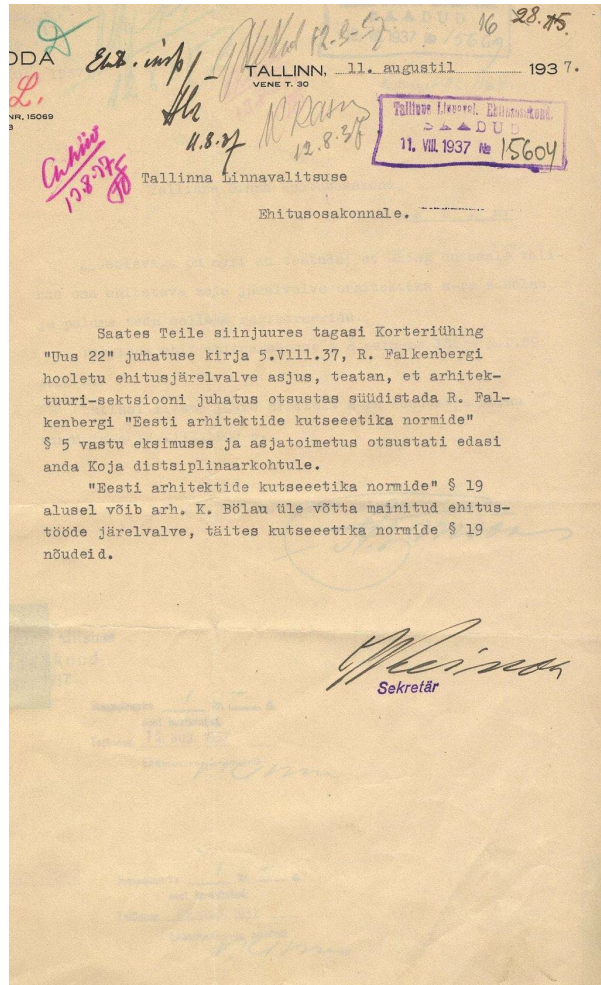
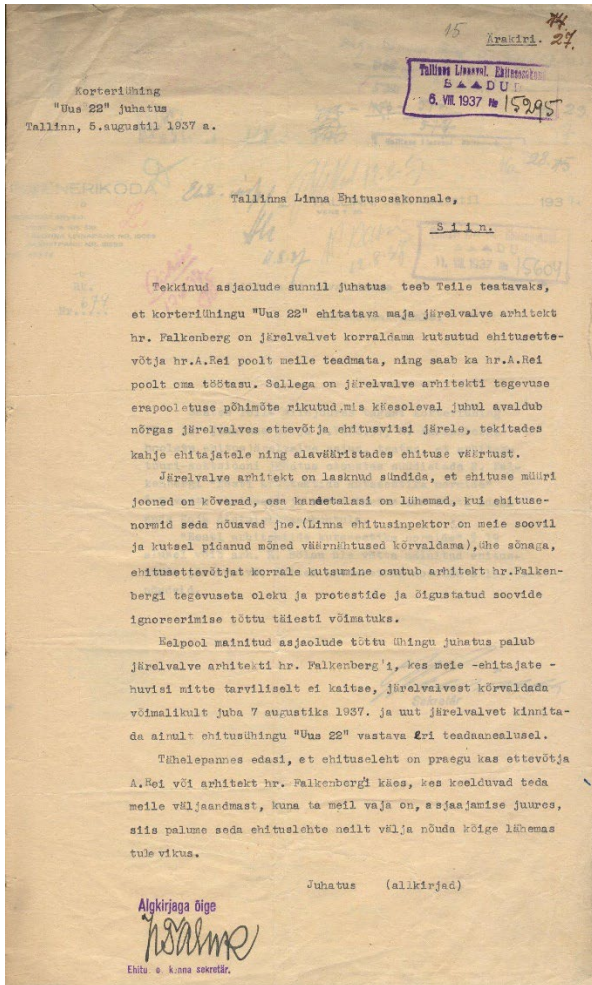
## 2.1 Falkenberg

Esimeseks ehitusarhitektiks oli Richard Falkenberg, kelle topeltmängu tõttu sündis objekt, arhiivimaterjale tsiteerides, ``mitmeid väärnähte`` ning kes Inseneride koja poolt distsiplinaarکوhtusse saadeti. Õpetliku loo lühikokkuvõte leidub alljärgnevates dokumentides (ill.8 ja 9):

---

<sup>25</sup> Moodsa elu leksikon 8. Osa. Toimetanud Rasmus Kangro-Pool, ``Ringraadio`` kirjastus 1932, Normaalkorteri korraldus. lk 698-739

<sup>26</sup> Mart Kalm, vestlus autoriga, 23.04 2024



8. ja 9. Falkenbergi juhtum<sup>27</sup>

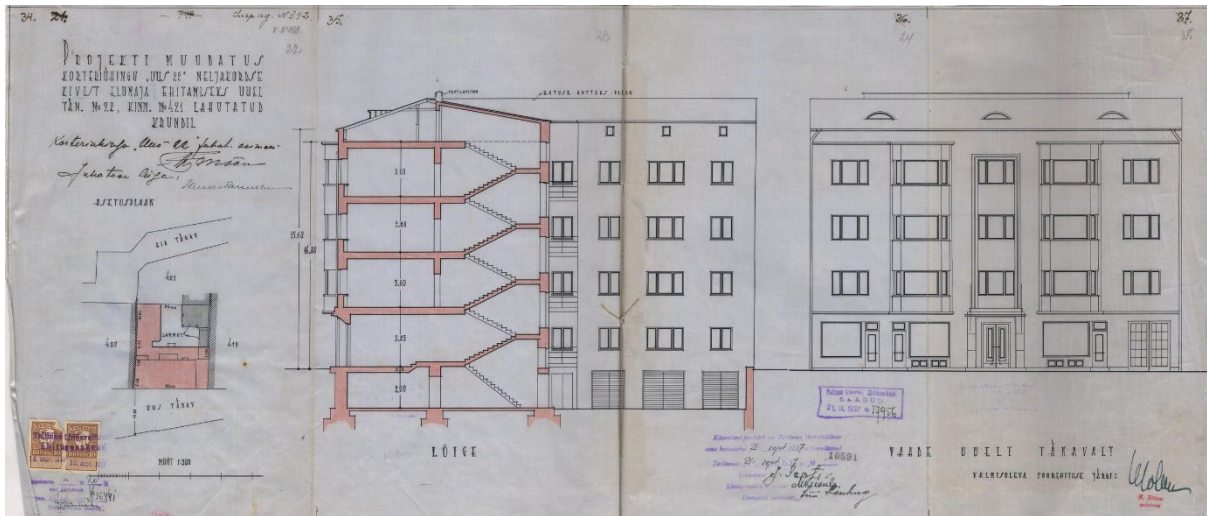
## 2.2 Bõlau

Peale Falkenbergi kõrvaldamist võttis tööjuhataja kohustused üle projekti autorist palju tuntum Konstantin Bõlau, kes tegi Küttneri projektile kolm muudatust, millest kõige mahukam on korruste kõrguse suurendamine.

Algselt oli korruse puhaskõrgus 3050mm ja järgmise korruse põranda peale 3350mm. Muudatusprojektiga tõsteti brutokõrgust 250mm, 3600mm-ni. Puhaskõrgus põrandast laeni jäi korterites endiselt 3050mm kuni 3100mm, seega suurendati ennekõike laekonstruksioonide läbilõiget, mis algse projekti järgse 300mm näol oligi ebarealistlikult madal ning poleks

<sup>27</sup> Korteriühisuse Uus 22 avaldus ja Eesti Inseneridekoja avaldus. Ehitustoimik. Tallinna Linnaarhiiv, TLA

kuidagi mahutanud parkettpõranda aluskonstruktsiooni betooni peal. Sildeavade põhjal pole ka mingit alust oletada, et algselt oleks põrandad mõeldud puitkonstruktsioonis. (ill.10)



10. K. Bõlau muudatusprojekt 1937<sup>28</sup>

Teise muudatusena tehti tänavapoolses fassaadis olevad pööninguvintskapid laiemaks ja seeläbi ka laugemaks, mis sidus need paremini akende paigutuse ja proportsioonidega. Väikese Rannavärava Elamuvalitsuse kvartali ehitusaegselt aerofotolt<sup>29</sup> selgub, et uugid ehitati ka hoovifassaadile, kus ei Küttneri ega Bõlau kavandid seda ette ei näinud ning vaatluse põhjal tundub, et seal on aluseks võetud ikkagi Küttneri projekti tänavapoolne uugiproportsioon.

Kolmanda muudatusena tekkis katuseharjale ühe pika elemendina keskses kandeseinas olevate ventilatsiooni väljatõmbešahtide grupeeritud rivi. Joonistelt ei selgu, kas algses projektis pidi ventilatsioon lihtsalt suubuma pööningule või ei peetud tehnilisi elemente arhitektuursetel joonistel oluliseks. Pole teada, kas Bõlau-poolne muudatus välja ehitati, sest eelpool mainitud aerofotol kajastuvad eraldiseisvad ventilatsioonikorstnad.

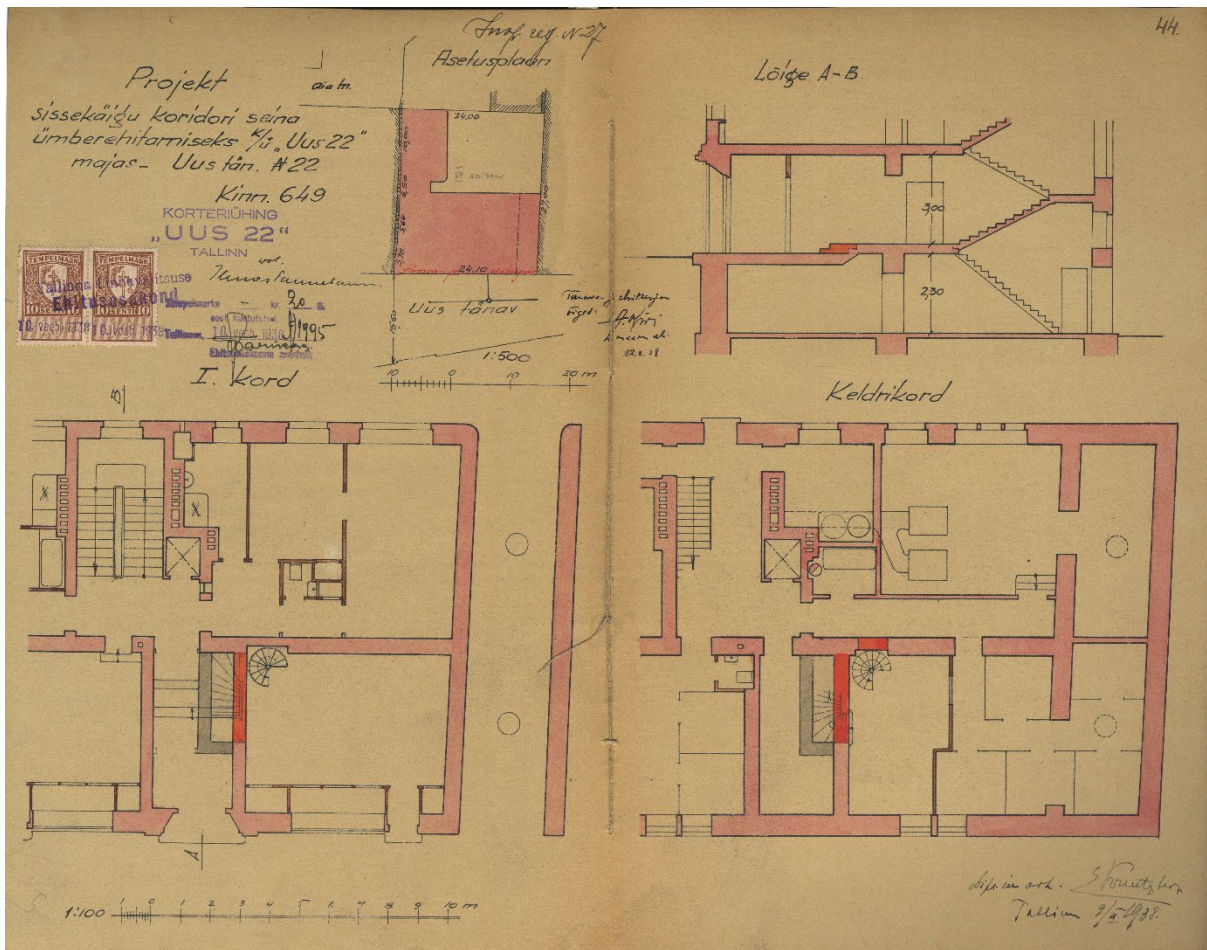
Bõlau esitas 1937. aasta oktoobris lahkumisavalduse (ill.11). Põhjuseks oli tema korralduste eiramine ja vahelagede koormamine "raske kiviaka täitega" enne betooni kivistumist. Peale Bõlau lahkumist võttis järje üle Ervin Kreutzberg.

<sup>28</sup> Projekti muudatus. Ehitustoimik. Tallinna Linnaarhiiv, TLA 1443\_002\_0000424

<sup>29</sup> Õhuvaade ehitusjärgus Elamuevalitsuse kvartalile Aia tänaval Tallinnas. Eesti Arhitektuurimuuseum EAM Fk\_16644







12. E. Kreutzbergi muudatusprojekt 1938<sup>31</sup>

Kreutzbergi poolt on 1937. aasta lõpus kavandatud krundi nurka ka eraldiseisev autokuur, mis hilisemate inventariseerimisjooniste järgi erineb olulisel määral projektist ning on uue fassaadimaterjaliga säilinud tänaseni, kuid pole teada, millal garaaž ehitati. 1938. aastal teostas Kreutzberg ka kanalisatsiooni- ja drenaaziprojekti.<sup>32</sup>

## 2.4 Nõukogude aeg

Olulisi kahjustusi hoone sõja ajal teadaolevalt ei saanud, mida kinnitab ka töö autori poolt leitud kõige varasem pilt, kus Uus 22 kortermaja selgelt äratuntav on, ligi 5 aastat peale valmimist.

<sup>31</sup> Projekt sissekäigu koridori seina ümberehitamiseks. Ehitustoimik. Tallinna Linnaarhiiv, TLA 1443\_002\_0000424

<sup>32</sup> Kanalisatsiooni ja drenaazi projekt. Ehitustoimik. Tallinna Linnaarhiiv, TLA 1443\_002\_0000424



13. Varemetekoristajad siirduvad lõuna-puhketunnile Uelt tänavalt. Pildistatud 10. märtsi keskpäeval. Foto K. Eerme<sup>33</sup>

Tallinna Linna Tööraha Saadikute Nõukogu Täitevkomitee otsusest nr. 191 13. aprillist 1957, millega hoone arvati kohaliku nõukogu elamufondi<sup>34</sup> selgub, et maja tellinud korteriühing "...lõpetas oma tegevuse 1940 ja antud kasutamisele sõjaväele, kuid teadmata põhjusel, maja ei tol ajal ega edaspidi ei natsionaliseeritud..."

Ainukese suurema projekteerimisalase sekkumisena saab välja tuua 1978. aasta kapitaalremondi projekti<sup>35</sup>, kuid ennekõike tegeleti selles keldripõrandate ja neile toetuvate mittekandvate vaheseintega vajumise temaatikaga. Põhjuseks rajamine mudasele pinnasele, erinevalt paekivist vundamentidest, mis olid rajatud tihedale liivalusele. Kogu hoone teatvat vajumist mõjutas pinnavee taseme langus ja kanalisatsioonitorustike paiknemine kollektorite suhtes ebasobival kõrgusel. Keldripõrandate vajumised olid kohati kuni 40cm.

---

<sup>33</sup> Rahvusarhiiv, ERA.R-68.1.5.46, 1944

<sup>34</sup> Tallinnas, Uus tn. 22 asuva maja arvamise kohaliku nõukogu elamufondi TLA.R-1.1-II.551

<sup>35</sup> Uus tn 22, elamu. Uurimistööde aruanded, kapitaalremondi tööprojektid, tööjoonised  
ERA.T-2.4-1.1149

## 2.5 Üheksakümnendad

1995. aastal valmis AS Arhitektuuribüroos Kalle Rõõmus katusekorruse väljaehitamise projekt, mille põhjal ehitati ilma kooskõlastuste ja ehitusloata pööningule kaks korterit.<sup>36</sup> Ehituse käigus tõsteti katuseharja kõrgust ning ehitati katuseuukide asemele kaarja vormiga vintskapid, mis hoovipoolses fassaadis pikenesid seinale olemasolevate pööninguavade asukohtadele. Lisati tasapinnalised katuseaknad ning pikendati korstnaid. Selle ettevõtmise tulemusena saavutas hoone oma praeguse kuju. Fassaadide kapitaalremont teostati alles aastal 2011. Pantelejevi 2004. aasta eritingimustes öeldakse, et trepikoda restaureeriti hiljuti. Projektdokumentatsiooni selle kohta arhiivides ei leidu.



Hoone enne pealeehitust. (Foto T. Voit 1996) / Väljavõte välisviimistluspassist<sup>37</sup>

Eraldi peatükki väärriks siinkohal ka Vanalinna rajooni arhitekt ja hilisem Tallinna Muinsuskaitseameti peaspetsialist Jaan Sotter, kes arhiveeritud kirjavahetuse põhjal, on teinud mitmeid emotsionaalseid katseid hoone muundumisprotsesse peatada või tagasi pöörata.<sup>38</sup> Kahjuks edutult ning uuele ilma loata ehitatud katusekorrusele, täpsemalt tagantjärele teostatud seadustamisprojektile, on kooskõlastuse andnud ka Tallinna Kultuuriväärtuste ameti juhataja aastal 2008 ja vanalinna peaspetsialist aastal 2010.<sup>39</sup>

<sup>36</sup> Katusekorruse korterite nr 9 ja 10 seadustamise projekt. OÜ Vana Tallinn 2010 Säilik nr. 6684 Tallinna Kultuuriväärtuste ameti arhiiv

<sup>37</sup> Uus 22. Välisviimistluspass. M. Raudsepp 1986. Muinsuskaitseameti arhiiv FP-129 ERA.T-76.1.14426

<sup>38</sup> Uus 22 kirjatoimik. A/B Säilik nr. 3587 Tallinna Kultuuriväärtuste ameti arhiiv

<sup>39</sup> Tallinn, Uus tn 22 Korterelamu pööningu ja keldrikorruse ümberehituse ehitusprojekti eelprojekt. OÜ Vana Tallinn 2010 Tallinna Linnaplaneerimisameti arhiiv

### 3. Ülevaade hoonest 2024. aasta seisuga

Hoone algne ruumiline põhiolemus on üldjoones säilinud. Peale postmodernistliku pealeehituse ja soojuspumpade hoovifassaadil ei ole hoone praeguses välimuses midagi, mis oleks ideelises vastuolus algse kontseptsiooniga. Suurim visuaalne erinevus on aknaraamide monokroomsus ja ühtse lahenduse puudumine. (ill. 14 ja 15)



14. Olemasolev olukord hoovist (Autori foto 2024) / 15. Olemasolev olukord tänavalt (Autori foto 2024)

Praegune värvilahendus on teostatud vastavalt OÜ Vana Tallinn poolt koostatud välisviimistluse põhiprojektile<sup>40</sup> ning on heas seisukorras. Hoone algse värvivaliku kohta leiab kirjalikku infot ainult vastuolulisest Tallinna kruntide ja hoonete kirjelduse Majalehest<sup>41</sup>, mille kohaselt on hoone "kere värv valge" ja valtsplekk-katus tsingitud. Järgmine dokumenteeritud informatsioon hoone koloriidi kohta pärineb 1986. aasta välisviimistluspassist<sup>42</sup>. Võib oletada, et hoone värviti üle seoses olümpiamängudega, nagu paljud teised vanalinna majad, osana valik-kapitaalremondi krohviparanduste protsessist.<sup>43</sup>

<sup>40</sup> Tallinn, Uus tn 22 Hoone välisviimistluse põhiprojekt. Tallinna Kultuuriväärtuste ameti arhiiv

<sup>41</sup> Tallinna Linna statistikabüroo. Tallinna kruntide ja hoonete kirjelduse majaleht ja krundileht. Tallinna Linnaarhiiv TLA\_805\_1\_174

<sup>42</sup> Uus 22. Välisviimistluspäss. M. Raudsepp 1986. Muinsuskaitseameti arhiiv FP-129 ERA.T-76.1.14426

<sup>43</sup> Uus tn 22. Valik-kapitaalremonttööde seletuskiri ja joonised. Kd I. L. Lillemägi 1978. P-3520 ERA.T-76.1.3452 Muinsuskaitseameti arhiiv

### 3.1 Välisseinad

Tellisseinad on säilinud terviklikult, kuid esineb arvukalt erinevaid pragusid. Samas pole need hoone kandevõime seisukohast ohtlikud ning ei vähenda välisseinte kandevõimet. "Oluline osa pragudest on tekkinud algusega akende nurkadest, mille põhjuseks on pingete kontsentratsioon ning vastava diagonaalarmatuuri puudumine. Välisfassaadidel nähtavad praod on tingitud hoone ebaühtlasest vajumisest ja/või veetaseme muutumisest piirkonnas. Varasematest dokumentidest nähtuvalt on pragude remondiga tegeletud ka 70-ndatel aastatel ning tulutult, lihtsalt krohviparandusi tehes avanevad need tulevikus uuesti."<sup>44</sup>

### 3.2 Rõdud

Originaalrõdud on säilinud koos metallpiiretega, kuid rõduplaatide olukord on kriitiline, eriti idafassaadis, kus rõdud on avatud kolme suunda ning kõige ülemine rõdu on kavandatud katuseeta. Sademed ja tõenäoliselt ka mitteveekindel pealispind on tekitanud olukorra, kus kahjustunud on juba rõdude betoonist põhjad ja küljed, mis otseselt vihjab ka terastalade kahjustustele betooni sees." Ehitise rõdude kandetalad on olulises ulatuses korrodeerunud. Rõdude alapinna ülevärvimine ei likvideeri defektide põhjuseid. Talade korrodeerimise tagajärjel rooste rõdude alapinnale, betoonkaitsekiht mureneb ning võib alla variseda."<sup>45</sup>

### 3.3 Avatäited

Hoone korterite avatäidete asendamisel on kõik omanikud lähtunud isiklikest arusaamadest ja võimalustest. Ühtset korteriühistu poolt kinnitatud lahendust ei ole. Esimesel korrusel on ajaloolisena säilinud keskmine vitriinaken koos sisemise klaaspinnaga, kuid nagu kõik suured klaaspinnad, on see jagatud väiksemateks osadeks ja ei vasta algsele projektile. (ill.16)

Tänavapoolsed ukсед on säilinud ja töökorras, neid on remonditud ning detaile on asendatud. Hoovipoolsed ukсед on uued, kuid hoone ehitusprojektis nende spetsifikatsioon puudub, seega peab eeldama, et need on taastatud originaali põhjal vastavalt 2010. aasta projekti seletuskirjas antud juhistele.<sup>46</sup> Garaažiukсед ei ole originaalid, kuid metallukсед on pealt kaetud ehitusprojektile sarnaneva puitvoodriga.

---

<sup>44</sup> Ehitise audit. Toivo Rattasepp. Finantsplaneerimise OÜ 2016

<sup>45</sup> Ehitise audit. Toivo Rattasepp. Finantsplaneerimise OÜ 2016

<sup>46</sup> Tallinn, Uus tn 22 Hoone välisviimistluse põhiprojekt. Tallinn, 2010.a. Tallinna Kultuuriväärtuste ameti arhiiv



16. Säilinud vitriinakna ja ukse välimine osa. Autori foto 2024 / 17. Säilinud vitriinakna ja ukse sisemine osa. (Foto: LAANEKV) city24.ee

Hoovi metallvärav on heas seisukorras, kuid arvatavasti on tegu asendusega. Värava remondiprojekt on koostatud 1978. aasta valikkapitaalremondi projekti raames.<sup>47</sup> Selles sisalduval tööjoonisel on välja toodud algne konstruktsioon, millest selgub, et praegusel väraval pole, vähemalt kandeelementide osas, algsega midagi ühist.

### 3.4 Vahelaed

Vahelaed on betoonist, sarruseks on kasutatud metallist I-talaseid kõrgusega 200mm. Betooni paksus on ca 100-150mm ning taladealune kattekiht moodustab sellest ca 20mm. Kandva lae peal on liivast heliisolatsioonikiht ning selle peal parkettpõrand aluslaudisel, mis toetub täiteliiva sisse uputatud laagidele.

Praktilise lisatähelepanekuna võib välja tuua, et seoses Bõlau muudatusprojektis (ill.10) vahelagede paksuse 550mm-ni tõstmisega, oli võimalik kanalisatsioonitorustikku koos vajalike kalletega horisontaalselt liigutada põranda täitekihi sees, mitte alumise korruse lae all ning mitmed tualettpotid asusidki šahtidest eemal.

<sup>47</sup> Uus tn 22. Valik-kapitaalremonttööde seletuskiri ja joonised. Kd I. L. Lillemägi 1978. P-3520 ERA.T-76.1.3452 Muinsuskaitseameti arhiiv

#### 4. Säilinud interjöörifragmendid

Hoone sisestruktuur ja ruumiline jaotus on algse kehandi ulatuses üldjoontes säilinud. Säilinud on nii korterite, äripindade, kui garaažide piirjooned ning ka põhimõte, et korrusel asub 2 korterit. Küttneri projekti järgi oli kõikidel 2. kuni 4. korruse korteritel olnud kaks võrdse laiusega sissepääsu, millest praeguseks on alles vaid üks, enamusel risti trepiga.

Kõige terviklikuma ülevaate algsest sisekujundusest annab trepikoda, mis on võrreldes korteritega palju paremini säilinud. Üldmuljet loovana pole ajalooline interjäär säilinud üheski korteris ega äripinnal, seega saab ülevaate algsest miljööst anda ainult fragmentide abil.

Korterite sisustuse ja seisukorra kohta uuringud puuduvad, kuid lähtudes kõige varasematest eritingimustest, peab Mäeväli kõige silmapaistvamaks interjööri osaks trepikoda.<sup>48</sup> Ta mainib korterites ainult parkettpõrandaid ja laestukki, ilma ühegi täpsustava foto või jooniseta. Seetõttu on kõik järgnev info kokku otsitud vaatluste ja küsitluste tulemusena.



18. Vaade söögitoast elutuppa (Foto: T.Voit 1996) / 19. Vaade esiku, wc ja köögi suunas (Foto: T.Voit 1996)

Üheksakümnendatel ei väärtustatud nõukogude ajast jäänud sisekujunduslikku pärandit ning antud hoone ühiskorterite esteetika säilitamine poleks olnud ka mõistlik, kuid kahjuks visati ilma dokumenteerimata, koos pruuni õlivärviga, välja ka enamused selle all peitunud detaile ja materjale. Korterites ei ole praeguseks säilinud näiteks ühtegi algset akent ega aknalauda.

On teada, et laed olid värvitud valgeks kriitvärviga ning tapeetide ülemise serva kõrguse valikul oli lähtutud erkeri lae joonest, mis on võrreldes ülejäänud lagedega ca 250mm madalamal.

<sup>48</sup> Uus tn. 22 arhitektuuriajaloolised eritingimused Tallinna vanalinna hoonete rekonstrueerimiseks Sulev Mäeväli 1974. ERA.T-76.1.1785 Muinsuskaitseameti arhiiv

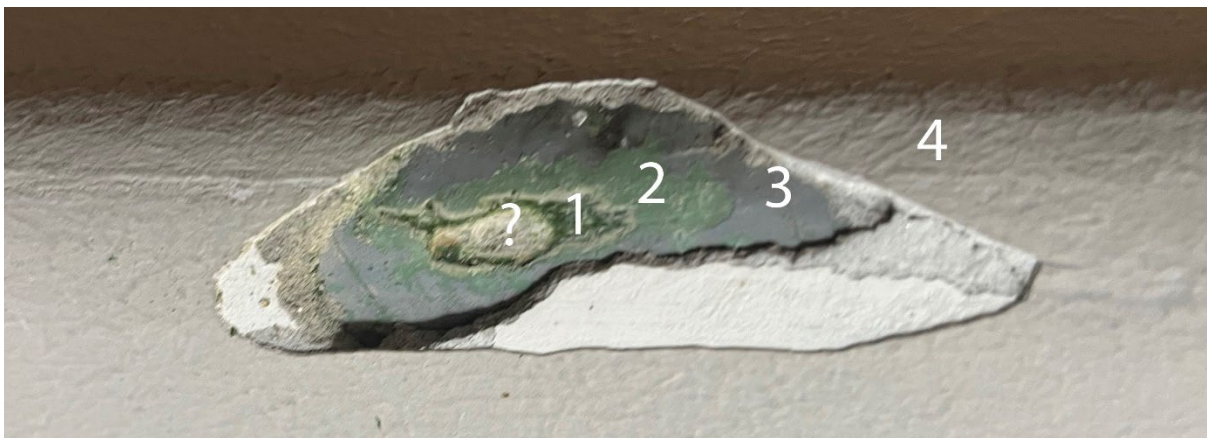


## 4.1 Trepikoda



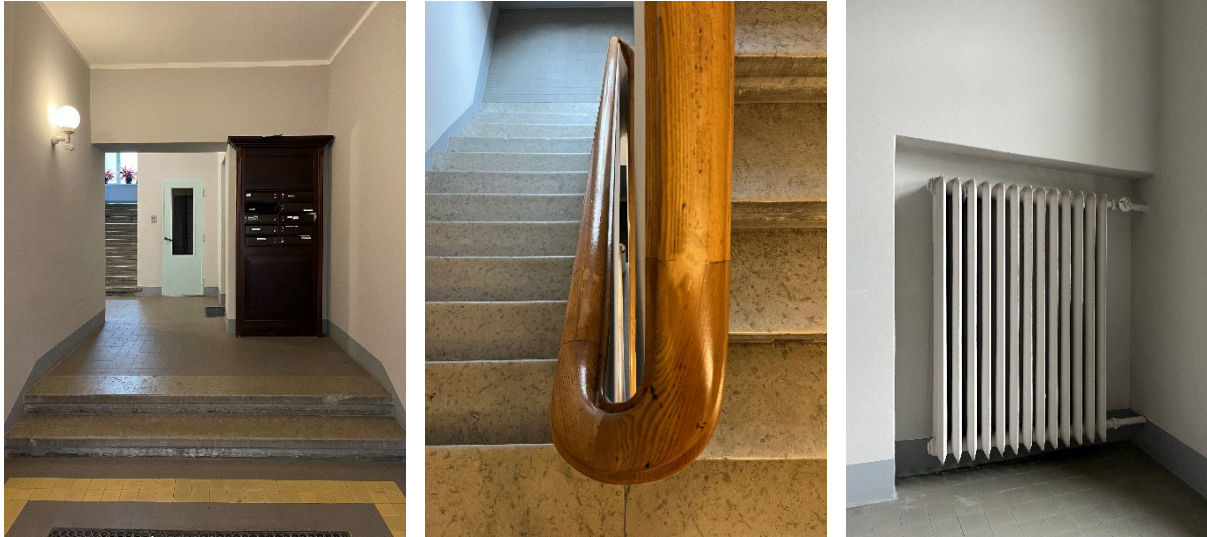
20. Trepikoda. (Autori foto 2024) / 21. Trepikoda. (Autori foto 2024)

Üldruumide sisearhitektuur on funktsioonipõhine, ilma liigse dekooriga ja Mäeväli poolt 1974. aasta eritingimustes iseloomustatud kui ``ajastu maitsele vastavalt kujundatud``. Käesoleva uurimistöö ajal ei olnud võimalik teostada põhjalikke värvisondaaže, seega saab tugineda ainult ühele purunenud nurgale, mida oli võimalik noaga kaasa aidata. Sellel asukohal, ca 1m kõrgusel põrandast, olid selgelt loetavad 4 värvikihti, kuid kas tumerohelise all on neid veel ja milline on värvide paigutus seinal, jääb hetkel selgusetuks.



22. Autoripoolne improviseeritud sondaaz olemasoleva viimistlusdefekti abil. (Autori foto 2024)

Informatsioon trepikoja koloriidi, valguslahenduse või väiksemate detailide kohta ei kajastu hoone ehitusprojekti, ega ka varasemates uuringuaruannetes, kui originaallahendustest võis rohkem säilinud olla.



23. Sissepääs pseudo-ajalooliste postkastide, plastiklambi ja liftiuksega (Autori foto 2024) / 24. Paekiviastmetega trepi ja puidust käsipuu fragment (Autori foto 2024) / 25. Ainuke säilinud radiaator. (Autori foto 2024)

Trepikojas on lisaks heas seisukorras paekiviastmetega trepile koos tellismüüritisel käsipuuga, säilinud üks radiaator koos eestikeelse temperatuuri reguleerimise kraaniga ja terve trepikoja ulatuses, väljaarvatud üleplaaditud keldrikorrus, 100x100mm põrandaplaat. 1979. aasta inventariseerimisjooniselt selgub, et vestibüüli ja trepikoja vahel on olnud kahepoolne pendeluks.<sup>49</sup>

Sissepääsuala tagaseinas olevad postkastid on esimese erastamisjärgse ühistu esimehe mäletamise järgi ``suvalised``<sup>50</sup>, mis ilmselt tähendab, et eeskuju ei pärine antud majast ja originaalid võisid olla kadunud juba ajal kui hoones tegutses sõjaväekomisariaat. Rasmus Kangropooli kirjast<sup>51</sup> aastast 1987 selgub samuti, et kui hoone läks sõjeväe käest üle tsiviilkasutusse tehti ca 1957 aastal esimese korruse korteris remonti, mille tõttu pole algsed interjöörid seal säilinud. Võimalik, et sellel ajaetapil tehti sarnaseid kapitaalremonte ka mujal hoones.

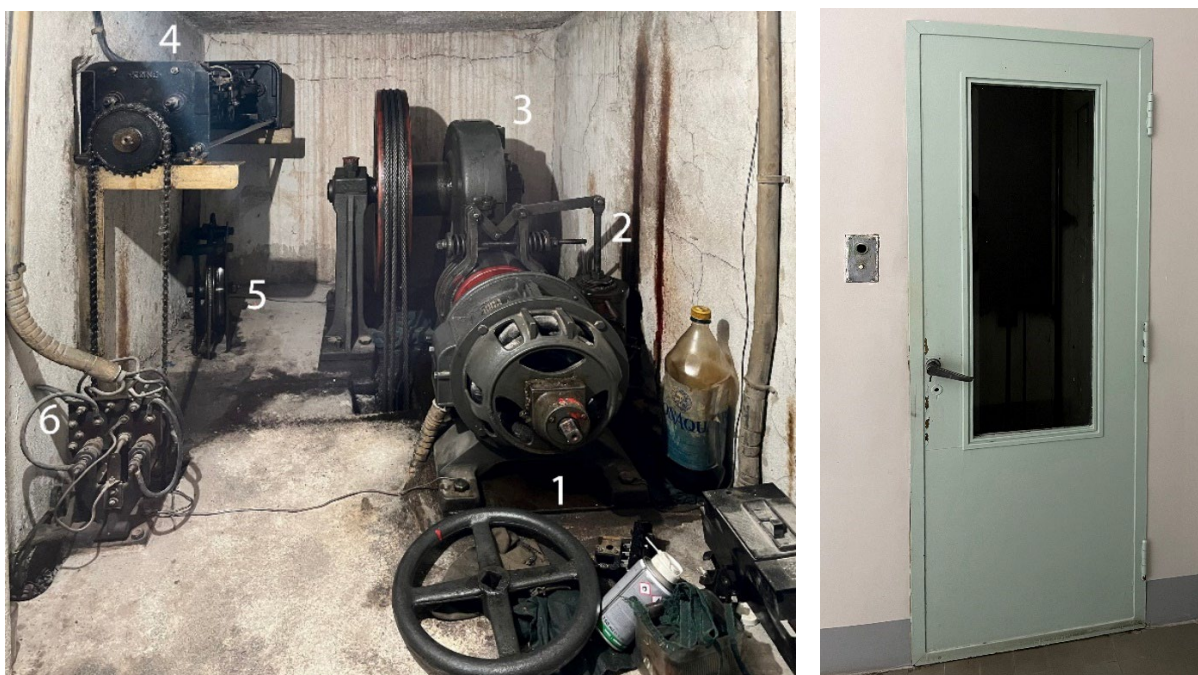
<sup>49</sup> Tallinna tehnilise inventariseerimise büroo 1979. Tallinna linnaarhiiv TLA\_R\_413\_5\_9986

<sup>50</sup> Esimene erastamisjärgne ühistu esimees, meilivahetuses autoriga 2024

<sup>51</sup> Uus 22 kirjatoimik A/B Säilik nr. 3587 Tallinna Kultuuriväärtuste ameti arhiiv

## 4.2 Lift

Hoones töötab endiselt ehitusaegne Soome firma KONE lift, mis pärineb 1938. aastast, tähisega 2591 ja mudel HT1.<sup>52</sup> Säilinud on originaalajam, mis koosneb: 1.elektrimootorist, 2.öliajamiga trummelpidurist ja 3.tigureduktorist. Mehhanism kasutab liuglaagrid õlikeskkonnas. Korruselülitid on kettajamiga. Liftiruumis on lisaks ajamile säilinud: 4.algne mehhaaniline korruselülite asendilüliti, mis fikseerib lifti asukoha, 5.kiiruspiiraja, mis allakukkumise korral kiilub lifti siinidele kinni ning 6.lõpulüliti, mis lülitab välja voolu ohu korral, et lift ei peatu ja võib sõita masinaruumi. (ill.26)



26. Lifti masinaruum (Autori foto 2024) / 27. Lifti uks elukorrustel, faasitud servadega klaasi ja nikeldatud kutsenupuplaadiga (Autori foto)

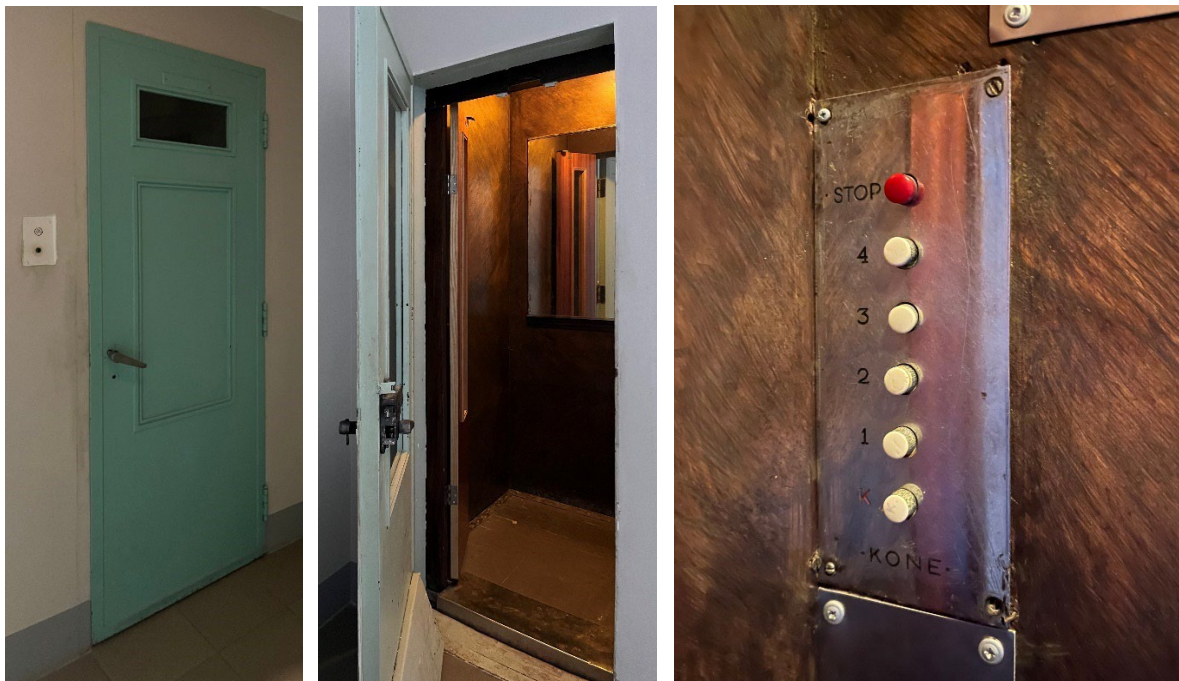
Lifti kilp on nõukogude ajal ümberehitatud ja alles on ainult elektrijuhtmete metallümbrised. Siemensi toodetud stiilse välimusega pea-toitelüliti on siiski säilinud.<sup>53</sup>

Trepikojas on säilinud kõik liftiuksed koos sulgurmehhanismidega ning kahel korrusel ka faasitud (ca30mm) servadega klaasid (ill.27). Ukse klaasi ümbritsevad metall-liistud on siseuste omadega identsed. Keldriuks on erineva disainiga (ill.28) Kolmel korrusel on säilinud kutsenupu plaat, mis analoogide põhjal hinnates, on liftiinsener Jüri Koppeli arvetes

<sup>52</sup> Hissien konehuone Atlas-pankin talossa (1929) 2 kpl 6 hengen HM2c ja 1 kpl 3 hengen HT1 (hissinumerot H966, H969, H970). Finna.fi 11655/2034

<sup>53</sup> Vestlusest liftiinsener Jüri Koppeliga, kes on Kone Eesti filiaalis töötanud aastast 1992 ja tegelenud muuhulgas konkreetse lifti ja analoogide hooldusega. Märkmed autori valduses 2024

messingust, mille pealispind on nikeldatud. Algsed portselanist nupud on kadunud, kuid kahel korrusel on säilinud punasest klaasist märguandetule katted.



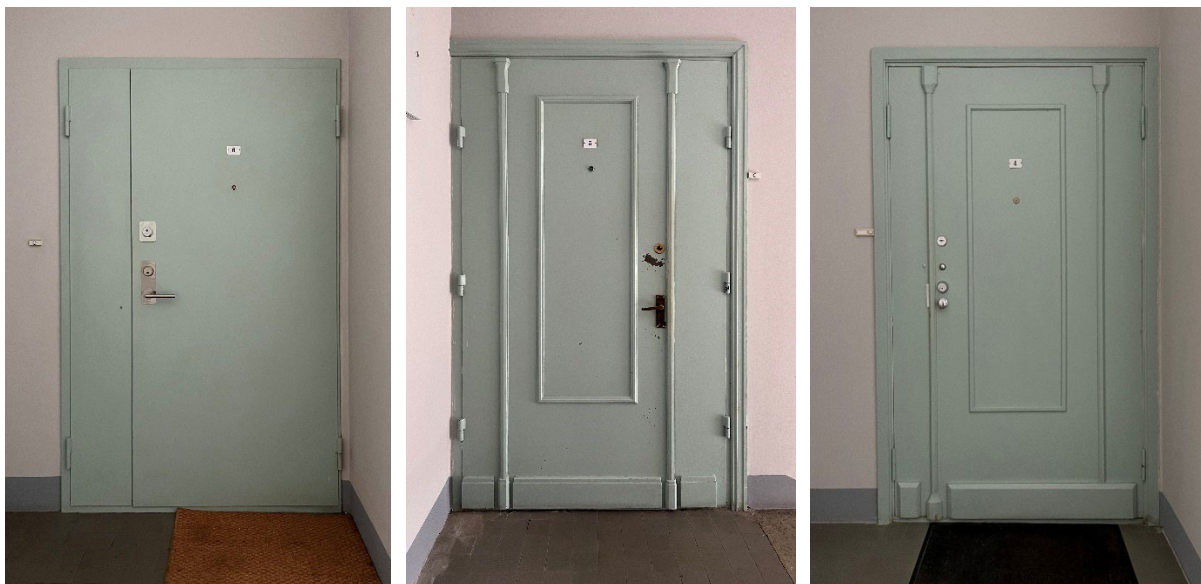
28. Keldrikorruse uks (Autori foto 2024) / 29. Kabiin (Autori foto 2024) / 30. Korruselülitid (Autori foto 2024)

Lifti kabiini seinad on säilinud (ill.29) ning korruselülitite alusplaat on esinduslikus seisukorras. Eeldusel, et kõik nupud peaks olema portselanist, pole need säilinud. Lifti siseuksed on asendatud. (ill.30)

### 4.3 Korterite välisused

Hetkel on trepikojas kasutusel kolme tüüpi välisuksi. Tavaline metalluks (ill.31) ning metall- ja puitukse baasil originaaluksega sarnanevad väljapoole avanevad tooted (ill.33 ja 32). 1979. aasta inventariseerimisprojektist<sup>54</sup> võib järeldada, et plaanil vasakpoolsemates korterites on teise välisukse ehitamisest loobutud, sest kõik kinniehitatud ukseid kajastuvad joonisel nišina.

<sup>54</sup> Tallinna tehnilise inventariseerimise büroo 1979. Tallinna Linnaarhiiv TLA\_R\_413\_5\_9986



31. Metalluks (Autori foto 2024) / 32. Dekooriga metalluks (Autori foto 2024) / 33. Dekooriga puituks (Autori foto 2024)



34. Algse välisukse korteripoolne külg (Autori foto 2024) / 35. trepikojapoolne külg. (Autori foto 2024)

Originaaluksed on olnud sissepoole avanevad ja algsel kujul on säilinud ainult kaks, mis on kasutusel topelt-välisukse korteripoolse osana. (ill.34 ja 35) Lähemalt uurides leiab siiski

liistude profiilides väikseid erinevusi, mis võib tähendada, et ühte on renoveeritud või on tegemist kvaliteetse koopiaga. Pöörates tähelepanu algse ukse trepikojapoolsele küljele tekib küsimus, millest on inspireeritud uute trepikoja välisuste kapiteelid vertikaalliistude alumises ja ülemises otsas. (ill.32 ja 33)

#### 4.4 Siseuksed

Algse välimusega käänduksed on säilinud ainult ühes korteris. Sealjuures puudub kindel info, et need kõik, või isegi osad neist, on originaalid ja mitte head koopiad. Samuti puudub kindlus, et neid uksi ümbritsevate liistude kuju, on taastatud vastavalt ajaloolistele.<sup>55</sup> Uste hinged ja käepidemed on uued. (ill.36, 37 ja 38)



36. Toauks (Autori foto 2024) / 37. Kahepoolne klaasuks (Autori foto 2024) / 38. Tualetiuks (Autori foto 2024)

Ainuke uks, mille kohta on kindel info, et see on originaal, demonteeriti aastal 2022. (ill.39) Käepide on hilisem.<sup>56</sup> Veidral kombel pärineb uks korterist, mille kohta Kangropool oma eelpoolmainitud kirjas ütleb, et interjööor polnud peale 1957. aasta remonti säilinud.<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup> Korterit omaniku esindaja, vestluses autoriga 2024

<sup>56</sup> Korterit omanik, meilivahetuses autoriga 2024

<sup>57</sup> Uus 22 kirjatoimik A/B Säilik nr. 3587 Tallinna Kultuuriväärtuste ameti arhiiv



39. Viimane kindlalt originaal siseuks kasutusel rambina ehituskärule. Autori foto 2022

Hoone on säilinud üks kahepoolne klaasitud lükanduks koos siinidega, mis avastati seinahilisemate viimistluskihtide alt.<sup>58</sup>



40. Seina seest remonttööde käigus välja ilmunud lükanduks (Autori foto 2024) 41. Ukse detail (Autori foto 2024)

Säilinud lükandukse klaaspindu ümbritsevad profiilid on identsed ajalooliste käänduste omadega. Ukseava ümbritsevate liistude kohta informatsioon puudub. Klaasitud lükanduks on säilinud originaal käepidemete ja lukustussüsteemiga. Ukselehtedel on negatiivse ja positiivse

<sup>58</sup> Vestlusest sisearhitekt Pille Lausmäega 2023, kelle kavandit osaliselt arvesse võttes antud korter renoveeriti.

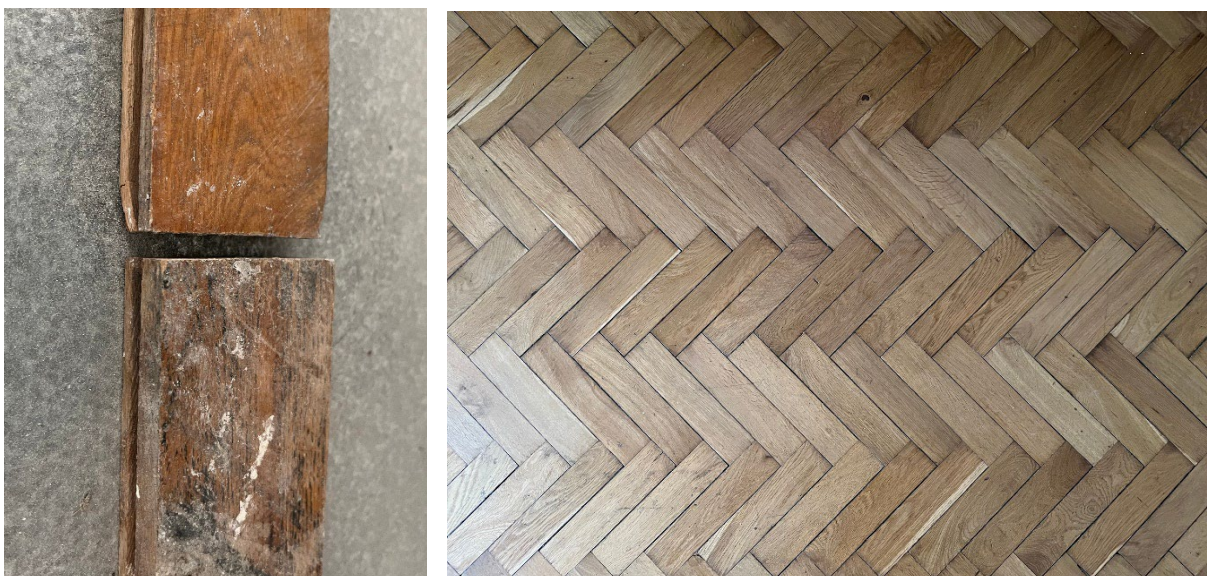
kaarega üksteise sisse liikuv kaarjas lõpetus, mis tagab nende korrektse sulgumise. Pole teada, milline oli lükanduste ava ümbritsev servaliist ning kuidas olid vormistatud uksepõsed.

#### 4.5 Parkett

Varasematest uuringutest selgub, et korterites oli säilinud ajalooline kalasabaparkett 250x50mm, paksusega 20mm. Aastaks 2024 on originaalparkett osaliselt säilinud vaid kahes korteris.



42. Ajalooline kalasabaparkett erkeriga elutoas, mis on kokkuehitatud kõrvaltoaga. (Foto: Kinnisvaraportaali KV.ee) / 43. Ukseavades on lähemal vaatlusel kasutatud asendatud parketilippe (Autori foto 2024)



44. Säilinud kalasabaparketi tükid erineva lihvi. (Autori foto 2024) / 45. Parketi pealtvaade (Autori foto 2024)



Parketi muster on paigaldatud risti välisseinaga, ilma poordide ja friisideta seinte ääres. Algseid põrandaliiste sisustuses nähtaval säilinud pole. Leitud on mõni üksik liistutükk, mille puhul võib eeldada, et see on algselt ääristanud põrandat. Tegemist oli ca 50mm kõrguse ja 20mm laiuse ilma dekooriga puitliistuga, mille ülemine toapoolne serv oli ca 10mm kumera faasiga.

#### 4.6 Korterite siseseinad

Kõik mittekandvad seinad korterites, kaasaarvatud märgades ruumides, on puitkarkassil, kaetud tollise hõõveldamata laudisega ja krohvitud puitlaastudest matil. Heliisolatsioonina on karkassi vahel kasutatud peenliiva ja saepuru segu. Siseseinte paksus on orienteeruvalt 150mm. Säilinud siseseinad, milles asuvad lükanduksed on orienteeruvalt 250mm paksused ja ilma isolatsioonimaterjalita.

#### 4.7 Stukk-karniisid

Laekarniisid on aastal 2024 nähtaval kujul säilinud vähemalt kolmes korteris. Tegemist on hoone üldise lihtsa esteetikaga sobivate, madalate ja tagasihoidliku profiiliga, kipskarniisidega.



46. Stukk-karniisid peale kipsplaadi ja puitkarkassi eemaldamist. Laes on nähtav ka vana kriitvärviikiht. (Autori foto 2021) / 47. Hästi säilinud stukk-karniisi profiil. (Autori foto 2024)

#### 4.8 Pliidid

Säilinud on üks puupliit koos ahjuga ning see on praeguseni töökorras. Omaniku andmetel on puupliit originaal ning selle tellis spetsiaalselt korteri algne omanik, korteriühisuse esimene

esimees Albert Tomson, oma maalt pärit abikaasa nõudmisel.<sup>59</sup> Pliidil on kaks ahju ja soojenduskapp.



46. Ainuke ajalooline puupliit paikneb suuremas osas algse teenijatoa asukohas (Autori foto 2024) / 47. Pliidi eestvaade (Autori foto 2024) / 48. Pliidi pealtvaade (Autori foto 2024)

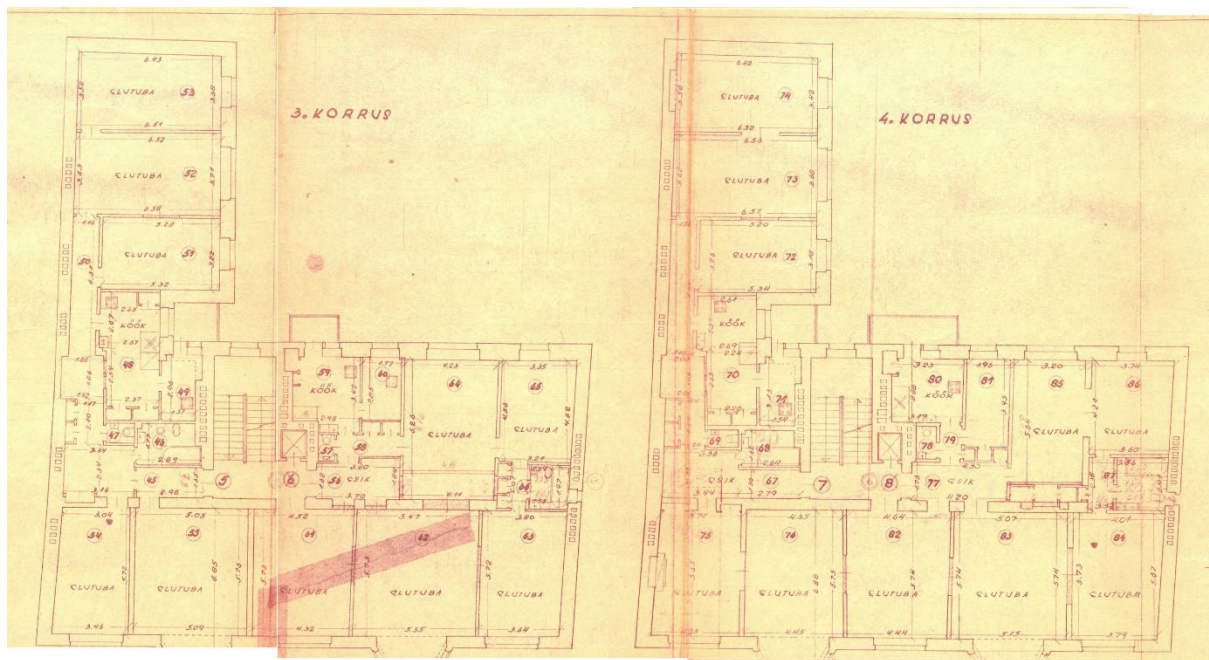
Küsimus on pliidi asukohas korstnalõõridest eemal, sest ehitusprojekti järgi asus selles kohas hoopis teenijatuba. Nagu selgub 1960. aasta inventariseerimisprojektist täitis ka see nõukogudeaegses ühiskorteris köögi ülesannet. (ill.49) Seega on originaalpliit kas millalgi ümbertõstetud või on juba algselt köögi ja teenijatoaplokid ehitatud teistsuguse loogika alusel.

## 5. Täpsemad tähelepanekud ühe korteri näitel

Käsitletav korter oli üks osa 4. korruse luksuslikust 7-toalisest korterist, mis algse projekti järgi paiknes terve tänavafrondi ulatuses. Korteriühisuse esialgses kavas see hiidkorter puudus.<sup>60</sup> Hetkel on selle korteri plaan kinnistatud alumiste korterite gabariitides, millest võib jääda mulje, et hiiglaslikku luksuskorterit välja ei ehitatud ning kasutati tüüpikorruse plaani, kuid tegelikult oli ehitatud siseseinte lahendus hübriid nii ühest kui teisest. 7-toalises apartemendis elas korteriühisuse Uus 22 teine ja viimane esimees Ilmar Tammekann. Sama perekonnanime kandjale kuulus ka kõrvalasuv kolmetoaline korter. Nõukogude ajal olid ruumid kasutusel ühiskorteritena, kuid Mäeväli pakub 1974. aasta eritingimustes, et kunagi on neljanda korruse tänavapoolset osa kasutatud ilmselt mingi organisatsiooni ruumidena.

<sup>59</sup> Korteriomaniku esindaja, vestluses autoriga 2024

<sup>60</sup> Päevaleht, 27.02.1936. linnamajad.blogspot.com



49. Väljavõte 1960. a inventariseerimisjoonistest<sup>61</sup>

Pole täpselt teada, mitu korda korteri sisu on muudetud. Tuginedes kipsplaadi alt välja ilmunud laekarniisidele, mis on hea infoallikas algsete ruumikujude väljaselgitamiseks, on näiteks ruumi nr.85, plaanil alumine karniis, ehitatud vastavalt uuele kummaliste panipaikadega lahendusele (ill.49), mille põhjal võib oletada, et korteri siseviimistlus viidi lõpuni juba hilisema plaanilahenduse põhjal. Seda oletust toetab ka asjaolu, et eemaldatud tapeetide all kasutusel olnud ajalehed pärinesid enamuses nõukogude ajast. Kuid see võib viidata ka varasele ümberehitusele, sest nimetatud karniis erineb oma kujult ja paigalduskvaliteedilt teistest. Asjaolu, et karniisid ruumi nr.85 kõikides teistes külgedes sarnanevad originaalkarniisidega, võib väita, et 7-toalise korteri vannitoalahendust projektikohaselt kunagi välja ei ehitatud. Kitsas ruum oli hiljem kasutusel koridorina, nagu selgub 1979. aasta inventariseerimisjoonistelt.<sup>62</sup>

Kõigil korteritel on hoovipoolsed rõdud. Ajastule kohaselt avanesid need köögist ja täitsid olmelist, mitte rekreatiivset eesmärki. Seetõttu on kummaline asjaolu, et neljandal korrusel, kuhu oli kavandatud eksklusiivsem korter, oli ehitatud ka suurem rõdu, kuigi ehitusprojektis olid kõik üksteise kohal paiknevad rõdud kavandatud ühesuurused. Rõduga külgnev köök ei olnud sealjuures proportsionaalselt teistest suurem, kuid suurem oli teenijatuba. (ill.49)

<sup>61</sup> Uus 22. Kinnistu nr 649. Kvartal nr 13. Tallinna vanalinna kaitsetsoon. A-4215 Muinsuskaitse ameti arhiiv ERA.T-76.1.16649

<sup>62</sup> Tallinna tehnilise inventariseerimise büroo 1979. Tallinna linnaarhiiv TLA\_R\_413\_5\_9986

Peale hoone erastamist 1994. aastal tehti korteris uue ajastu maitsele vastav kapitaalremont, mille käigus lõhuti välja või kaeti kipsplaadiga kinni kogu amortiseerunud sisustus ning asendati see täies mahus uue imagoloogiaga.



50. Üheksakümnendate sisekujundus elutoas aastal 2020 / 51. Graniidist, mausoleumi mõõtmetega, seadustamata kamin ja ARS-is toodetud uksed (Fotod: CKE Kinnisvara) kv.ee

Välisseinte seestpoolt soojustamine ja kipsplaadiga katmine on ilmselt olnud mingilaadne tõlgendus Soome aurutihedatest majadest, mis sisuliselt kiletati seest poolt terve perimeetri ulatuses. Ka siin oli kipsplaadi taga aurutõkkele, kuid pistikupesad jms. olid siiski sellest läbi puuritud, mis tagas toast sooja õhuniiskuse kandumise külma tellisseina sisepinna. See võimaldas mitme erineva (hallitus)seene arengut soojustuse taga, mida soodustasid ka uue kujunduse taha peidetud tapeedid ning seinavade täiteks kasutatud ajalookihistused. Hallituse levik oli kontrolli alla ainult tsoonides, kus oli unustatud sulgeda ajalooline õhutuskapp seinas. (ill.59)



59. Tegelik olukord söögitoas kipsplaadist pealispinna all. 60. Situatsioon kipsplaadi taga (Autori fotod 2021)

Biokahjustuste ekspertiisi põhjal on korteri välisseintel leitud kooslus on märkimisväärne:

- Hallitusseen *Stachybotrys chartarum* on kosmopoliitse levikuga, mis kasvab märgadel substraatidel. Nimetatud seen toodab elutegevuse käigus inimese tervisele ohtlikke mükotoksiine (saratoksiin, trihhotetseen), mis võivad põhjustada naha ärritusi, hingamisteede kahjustusi ning nõrgestada immuunsüsteemi. Mikroseen *Stachybotrys chartarum* vajab arenguks väga niisket keskkonda ehk vaba vee olemasolu materjalide pinnal ning eelistab toitumiseks tselluloosi sisaldavaid materjale.

- Enamus perekond karuskera (ld *Chaetomium*) liike on tselluloosi lagundajad ning neid leidub nii mullas kui ka kõdunevatel taimedel. Nimetatud seent iseloomustavad mustad sulgeoslad, millel on suudmete ümber kimp pikki jätkeid. Leitud liik võib toota mükotoksiine, aga nende mõju inimese tervisele pole teada.

- Määratud seente perekond *Cladosporium* on parasvöötme kliimas laialt levinud ning võib esineda ka sisekeskkondades. Paljud seened perekonnast *Cladosporium* on võimelised tungima substraadi sisse, põhjustades materjalide bioloogilist lagunemist ning samuti võivad suure kontsentratsiooni korral ruumiõhus põhjustada nahaärritusi ning saastada toitu. Mõned perekonna *Cladosporium* liigid võivad olla tugevad allergeenid.

- Majavamm (ld *Serpula lacrymans*)

``Arvestades kahjustatud pindade mahtu, on ruumiõhus osakeste arv üle 500 pmü/m<sup>3</sup> õhus ehk kõrge kontsentratsioon. Ruumide kasutamine enne nimetatud hallitusseente kahjustuste teisaldamist on mittesoovitav. Kahjustuse kõrvaldamisel kasutada isikukaitsevahendeid. Lisaks *Stachybotrys chartarum*´ile leiti ruumide seinapindadelt ka teisi hallitusseente liike, kuid nende ohtlikkus inimese tervisele on madalam.``<sup>63</sup>

## 5.1 Detailid

Seinte, lagede ja põrandate kaasajastamine ülekatmise teel on hilisemaks avastamiseks ja dokumenteerimiseks jätnud mitmeid väiksemaid detaile korteris. Küttneri projekti kohaselt oli neljanda korruse korteritele kavandatud traatklaasist katuseaknad - ühel vannituppa ja teisel esikusse. (ill.7) Vannitoa kipslae osalisel avamisel selgus, et need on ka välja ehitatud ning asukoht on vaatamata põõningukorruse väljaehitamisel tehtud uutele põrandatele ka altpoolt selgesti nähtav. (ill.61) Projektist ei selgu, kuidas peaks katuseakendesse jõudma päevavalgus.<sup>64</sup>

<sup>63</sup> Biokahjustuste ekspertiis 4485/0221 Eesti Mükoloogiaüuringute SA 16.02.2021

<sup>64</sup> Projekt korteriühingu ``Uus 22`` neljakordse kivist elumaja ehitamiseks Uuel tän. N°22 kinn. N°421 lahutatud krundil, A.Küttner 1936. Ehitustoimik. Tallinna Linnaarhiiv, TLA 1443\_002\_0000424



61. Kinniehitatud katuseaken (Autori foto 2021) / 62. Ventilatsiooniklapp (Autori foto 2021) / 63. Segisti (Autori foto 2023)

Hallitust põhjustava sisemise soojustuskihi eemaldamisel välisperimeetrist olid seinas deformeerununa säilinud mõned ventilatsiooni sissepuhkeluugid. (ill.62) Seinanišidesse oli täitematerjalina paigutatud ka fragment seinaplaati tsementalusel. (ill.64) Arvestades, et nõukogudeaegne plaat oli, vastavalt leidudele mujal hoones, ruudukujuline ja antud plaadil puudub servafaas, on võimalik, et tegu on ehitusaegse viimistlusmaterjaliga.



64. Seinaplaadistuse fragment / 65. Korteriteine, kabineti, välisukse kinniehitatuna (Autori fotod 2021)

Kipsplaadiga ülelööduna on säilinud ka üks välisukse. (ill.65) See on olemasolu kontrolliks avatud ja taassuletud ainult väikses osas ning uuringust ei selgu terviklik seisukord. Vaatluse põhjal ilmnes, et sisemised dekoratiivliistud on mugavamaks kipsi aluskarkassi paigalduseks eemaldatud, kuid välimine dekoor võib olla säilinud. Ukse väljapuhastamisel võib selguda, kas

ukse sisemine ja välimine külg või kaks korteri ust tervikuna, on olnud erinevad ning ka trepikoja ja korteriuste värvikronoloogia, mille kohta hetkel veenev informatsioon puudub.

Ainuke säilinud sanitaartechnika on elutoa põranda osalisel avamisel ilmnenu portselanist nupuga segisti. (ill.63) Arvestades, et märkimisväärne kogus lammutusjääke oli peidetud uute sein- ja põrandatekihtide alla, võib sarnaste leidude nimekiri tulevikus, üheksakümnendate sisekujundust järkjärgult eemaldades, pikeneda.

## 6. Soovitused hoone säilitamiseks

Uus 22 hoone kehendi puhul ei piisa ainult ajalooliste elementide loetelust. Pigem tuleks küsida üldisemad küsimused ja nende põhjal võtta vastu suuremad otsused. Esmaseks küsimuseks on: millest me lähtume? Kas väärtuslikum on see, mis valmis ehitati, või see, mida kavandati projektiga?

Näiteks, kas keskmise äripinna aken on väärtuslik sellepärast, et see on viimane vanaaegne või oleks õigem see asendada uue ja soojavapidavamaga, mis ühtlasi järgiks Küttneri kavandit? Kas kõige ülemine, teistest suurem rõdu, tuleks lammutada väiksemaks või, vastupidi, oleks eetiliseks lubada kõik teised ka sama suureks teha, sest projektis on need ühesuurused ja rõdude funktsioon on ajas muutunud? Kas on väärtuslik just see olemasolev olukord või markeerib teistest erineva rõdu teke hoopis seda, et hooviküljel võib vabamalt ja vajaduspõhisemalt toimida? Kas on oluline, et maja tervikuna piisavalt köetakse või on tähtsam, et katused ja fassaadid poleks soojuspumpadega risustatud? Kas pealeehitus tuleks seoses hoone A väärtusklassi liigitamisega maha lammutada või omab see juba ajaloolist väärtust üheksakümnendate mentaliteedi ilmeka näitena jne?

### 6.1 Tehnilised küsimused

Loomulikult tuleb jälgida ka ehituslikke teemasid, nagu näiteks mõrad fassaadis. Inseneritehniline ekspertiis<sup>65</sup> pakub välja konkreetse juhise nende likvideerimiseks.

*''• pragunenud kohtades tuleks krohv kuni müüritiseni eemaldada*

- müüritisel olevad praod tuleks spetsiaalse poliüuretaanvaiguga injekteerida*
- remondikrohv paigaldada koos klaaskiust armeerimisvõrguga*

---

<sup>65</sup> Ehitise audit. Toivo Rattasepp. Finantsplaneerimise OÜ 2016

- kuna välispiiretemüüritis on laotud lubikrohvil, siis tuleks kasutada lubikrohvi või sellega ühilduvat krohvisegu;
- krohv tuleks värvida krohviga ühilduva värviga;
- pinnasevee tase ei tohiks oluliselt muutuda''

Hetkel mõjuvad praod ajaloolises seinas pigem sümpaatselt ja ei ole lähiajal hoone säilimise osas oluline tegevus. Seevastu rõdudele tuleb kiiresti tellida täpsem hinnang ja projekt, millest selguks, kas tuleb teostada terastalade remont või piisab olukorra konserveerimiseks vaid rõdude pealispinna veetihedaks muutmisest koos alumise pinna krohvimise ja värvimisega.

Nii tänava- kui hoovipoolses fassaadis peaks kasutama ühesuguse välimusega kahekihilisi puitaknaid, mille muinsuskaitsega kooskõlastatud versioon on täiesti olemas.<sup>66</sup> Aknajaotuste puhul oleks adekvaatsem kasutada tänapäevaseid tehnilisi võimalusi ja võtta aluseks Küttneri projektlahendus, kus nii erkerite kui tänavatasandi äripindadele on kavandatud ilma jaotusteta suuremõõtmeline klaaspind. Neljaks jaotuvad aknad pärinesid ilmselt sõjajärgsest ajast ja võimalik, et erkerite hiiglaslikud klaaspinnad jagati juba ehituse ajal olude sunnil kolmeks, seega ei oma need markeerimisväärtust.

## 6.2 Väliruum

Hoovinurgas asuva garaaži materjalivalik, klombitud paekiviplaad, ei sobitu peahoonega. Arvestades, et autokuur on nagunii hilisem kihistus ja pole kunagi vastanud ka Kreutzbergi projektile, võiks kaaluda garaaži asendamist uuega, mille katuse saaks haljastada ja kasutada ühistu terrassina, sest asukoht on valgusküllane. Ülejäänud hoovis tuleks eemaldada lagunev asfalt ja remontida selle all olev munakivisillutis. Ehitusprojekti joonistelt otseselt ei selgu, kas värav oli Küttneril algselt mõeldud läbipaistvana, kuid vastuoluline Tallinna kruntide ja hoonete kirjelduse krundileht<sup>67</sup> viitab sellele kui raudvõreväravale mõõtmetedega 2,70x3,00cm. Tulevikus võiks seetõttu kaaluda ka ilma teraslehetä lahendust, sest praegune on nagunii uus tõlgendus.

<sup>66</sup> OÜ Salava Grupp 2019 ja 2023 Säiliku nr. 11573 ja 13823 Tallinna Kultuuriväärtuste ameti arhiiv

<sup>67</sup> Tallinna Linna statistikabüroo. Tallinna kruntide ja hoonete kirjelduse majaleht. Tallinna Linnaarhiiv TLA\_805\_1\_174



### 6.3 Energiatõhusus

Kõige jätkusuutlikum mõte, maja kui terviku pikemaks säilitamiseks, oleks taastada keskküte, kas linnavõrgu või lokaalse kütteseadme abil, mis tagaks sarnase temperatuuri igas korteris ja seeläbi tellisente vastupidavuse ajas. Peab arvestama, et hoone on projekteeritud ilma soojustuse ja ka ilma läbiva õhkvaheeta seina kandva sisemise ja välimise osa vahel ning on seeläbi väga suure küttevajadusega.

Maa-ameti katastrikaardi järgi on hoone mõlema tulemüüri ääres omal krundil piisavalt ruumi, et need soojustada ilma naaberkinnistule laienemata. Nii saaks energiatahusaks muuta ligikaudu 30% ilmastikule avatud seinapinnast. Teostuselt lihtsam, kuid väiksema kasuteguriga ja vähetestitud lahendus on kasutada otsaseina ulatuses spetsiaalselt kiviseinte seestpoolt soojustamiseks loodud kergplokki, paksusega 100mm<sup>68</sup>, mis tõstaks seinte ligikaudse soojapidavuse U-arvu 1,0-lt 0,5-ni. Radiaatorkütte puhul saaks korterite omad valida trepikojas säilinud näidise põhjal.

### 6.4 Ühisruumide sisearhitektuur

Hoone trepikoda on veetlev just oma lihtsuses, mida kirgastavad üksikud väljapeetud detailid. Täiesti piisav areng oleks korterite välisused järkjärgult ühtse visuaalse lahenduse põhjal välja vahetada, mille aluseks oleks kõige filigraanselt dekoratiivliistudega kaunistatud metalluks, sest nagunii pärine ükski neist kolmekümnendatest.

Lifti pole varasemates eritingimustes väärtustatud, kuid kõikide Tallinna liftide kontekstis on see kindlasti tähelepanuväärne. Arvestades, et selle on tootnud firma, mis järjepidevalt tegutseb tänapäevani, oleks originaalilähedaselt taastamine, analoogide põhjal, teostatav.

Algse valgustuslahenduse kohta trepikojas info puudub, kuid ükskõik milline lahendus oleks piteeditundlikum kui praegused plastikust seinalambid. Juhul kui ajaloolist lahendust pole võimalik tuvastada, et seda aluseks võtta, oleks mõistlik kasutada tänapäevast kvaliteetdisaini, kus on selgelt näha, et tegu on uue lisandväärtusega. Teine variant on kasutada valgusteid, mis on süvistatud või peidetud nii, et neil klassikalises mõttes välimus puudub.

Keldrikorrusel tuleks trepikojust eemaldada 300x300mm klinkerplaat ning asendada see ülejäänud korrustel kasutuses oleva 100x100mm plaadi analoogiga.

---

<sup>68</sup> [bauroc.ee/solution/vanade-kiviseinte-soojustamine](http://bauroc.ee/solution/vanade-kiviseinte-soojustamine)

## **6.5 Korterite ja äripindade sisearhitektuur**

Nagu vaatlustest selgus, siis mittekandvate seinte, materjalide ja detailide osas on säilinud väga vähe ning sunniviisiline koopiade ehitamise kohustus oleks korterite ja äripindade kontekstis ebamõistlik. Siiski, hoida ja taastada saab korterite planeeringulist struktuuri ja seeläbi maja ruumilist põhiolemust. See ei tähenda, et kõik siseseinad peaksid üksühele kopeerima 1935. aasta plaani, kuid juba akende suurus ja paigutus annab ette üldisema loogika, kus asusid privaatsemad ja kus esinduslikumad ruumid ning millisesse tsooni jäid teenindavad ja abiruumid. Samuti suunab ruumide proportsiooni selle etteantud kõrgus. Plaanil vasakpoolsetel korteritel on oluliseks tunnusjooneks ka elu- ja söögitubade tsooni avatud paiknemine läbi maja.

Käesolev töö ei saa selles situatsioonis anda ühtegi universaalset juhust, mida eraomandiga kindlasti tegema peaks, peale selle, et kasutada siseviimistluses välisseintes õhku läbilaskvat lubja baasil krohvi ja hoida ruumides temperatuuri vähemalt 18°C. Loodetavasti tekitab ülevaade vähesest säilinud sisustusfragmentidest nagu parkett, ukсед, karniisid, radiaator jne. mingi tunnetuse hoonest ning aitab oma korteri disaini järgmise remondi ajal paremini mõtestada.

## **7. Kolm tulevikunägemust Uus 22 hoone vääristamisest**

Uus 22 korterelamu on Tallinna vanalinna uue muinsuskaitsekava kohaselt liigitatud A väärtusklassi. Selline objektipõhine kaitse on esmane tõhus võimalus välistamiseks tulevikus pealeehitused ning hoida hoone füüsilist kehandit kujul, nagu see praegu on. Samas on võimalik vaadelda kaitset ka kontseptuaalsemalt, lähtudes sellest, millisesse linnaehituslikku olukorda see konkreetne maja on sattunud.

Üldisemad ettepanekud hoone kaitsmiseks on subjektiivsed lühiesseed, mis vaatlevad üksikobjekti kaitset veidi laiemas kontekstis, võibolla ka provokatiivselt, rõhuasetusega pigem ideel kui esteetikal. Kindlasti ei kata järgnevad teemaarendused kõiki probleeme, mis Uus 22 hoonet kimbutavad.

## 7.1 Kvartal

Juba esimestel kaartidel, millel Uue ja Aia tänavate vaheline kvartal välja joonistub, on loetav, et see olnud kuni Vana-Viru tänavani ühtne plokk, kus kinnistud piirnevad teineteisega ja ei ole katkestatud avalike läbipääsudega. Kui lähtuda sellest, et lisaks üksikobjektile on tähtis ka üldine miljöö, siis selle hoidmiseks ja parandamiseks on suurem linnaehituslik toetus vähemalt niisama oluline kui esteetilised väärtused tänavaruumis.

Hetkel tekitab endise Kaubahalli krundil asuva avaliku parkla tõttu moodustuv tühik piirnevaid tänavaruume devalveeriva ebaloogilise seose, muutes nii üksteisest väga erineva olemuse ja ajalooa tänavad üheks 8-kujuliseks fluidumiks. Taaseraldades need selgepiiriliselte üksteisest laieneb tunnetuslik vanalinnamiljöo kindlasti vähemalt ühe tänava võrra, sest Uus tänav oleks siis lahti haagitud Inseneri tänavat ümbritsevast juhusepõhisest ruumiloomest. Isetekkelise väljakulaadse moodustise kadumine kvartali keskosast mõjutab positiivselt kogu Uue tänava keskkonda ja meeleolu ning on seeläbi oluline aspekt ka Uus 22 kortermaja väärtustamiseks elukeskkonnana.



68. Kaubahalli krunt võiks tulevikus muutuda vanalinna linnaosa lasteaiaks ja kesklinna vanadekoduks ning kolmekümnendate aastate kõrgemat tänavaf fronti jätkaks kontoripinnad, mis tooksid inimesed piirkonda ka päevasel ajal. Parkimisplatsi koliks hoonestuse alla keldrisse. Uue tänava eraldamine Aia tänavast tõstaks oluliselt vanalinna kui elukeskkonna väärtust ja tagaks Uus 22 kortermajale funktsioonikohase kasutuse. Visualiseering: Salto Arhitektid 2024

Kui krundi omanik midagi tarka ehitada ei oska või ei ole see talle majanduslikult perspektiivikas, siis tekib kindlasti varem või hiljem kellelgi vahva laialtlevinud mõte, et oleks tore ja rohujuuretasandit väärtustav, kui praegusest parkimisplatsist tekiks park, mänguväljak või kogukonnaaed. Tegelikult ei muutuks midagi - lihtsalt üks tühik asenduks teisega. See oleks endiselt linnaehituslikult tänavate eriilmelisust hägustav lahendus. Teatud kogus enesekeskust seevastu taastaks tänavate iseloomu ja muudaks need kasutajale põnevamaks ja vaheldusrikkamaks. Uue tänava eraldamine Aia tänavast tõstaks oluliselt vanalinna kui elukeskkonna väärtust ja tagaks Uus 22 kortermajale algupärase kasutusviisi, mis kaitseks läbi identiteedi säilimise ka ajaloolist hoonet.

Pole erilist kasu, et mitteehitamise tõttu on vanalinn mingilt tänavalt paremini paista, kui selle kõrvalproduktiks on olukord, kus seda linnaruumi, millelt vanalinna vaade avaneb, on ebameeldiv kasutada. Vanalinna selles piirkonnas oleks ajaloolise keskkonna parim kaitse ehitamise soosimine. Loomulikult ei ole see ettepanek otse ülekantav kogu Tallinna vanalinna perimeetrile, kuid aegajalt tasuks mõelda, kas võimalikult vähe ehitamine või tühikute hoidmine on alati parim ajaloo kaitsmise printsiip.

## 7.2 Lähiumbrus

Uurimustöö keskmes oleva maja näol on tegemist tavalise perimeetraalse linnakvartali ühe elemendiga, millel lihtsalt puudub see kvartal, milles ta paiknema peaks.

Ajaloolistelt kaartidelt on näha, et Uue tänava krundid algasid tänavajoonelt ning suubusid teisel pool endiste kaitserajatiste muldkehanditesse. Aia tänav tekkis hiljem. Uus 22 ja Aia 19 moodustasid ühe kinnistu, mis hiljem on jagunenud kaheks eraldiseisvaks krundiks ja millest ühel asub käsitletav 4,5-korruseline kortermaja ning teisel 1-korruseline garaaž.

Aia 19 krunt koos garaažiga oli 2022. aastal RKAS-i poolt edukalt enampakkumisel. Huvitav oli sealjuures enampakkumiskutsega kaasas olnud ekspertarvamus krundi võimaliku uushoonestuse kohta, mille koostamisel oli konsulteeritud ja krunti külastatud Tallinna Muinsuskaitse osakonna esindajaga.<sup>69</sup> Ekspertarvamus pakutakse välja, et hoonestus võiks olla 2,5- maksimaalselt kuni 3-korruseline ja olemasolevast garaažimahust kuni 33% suurem. Samuti on eeldatud, et hoone peaks paiknema olemasoleva garaaži asukohal ning pääs krundile

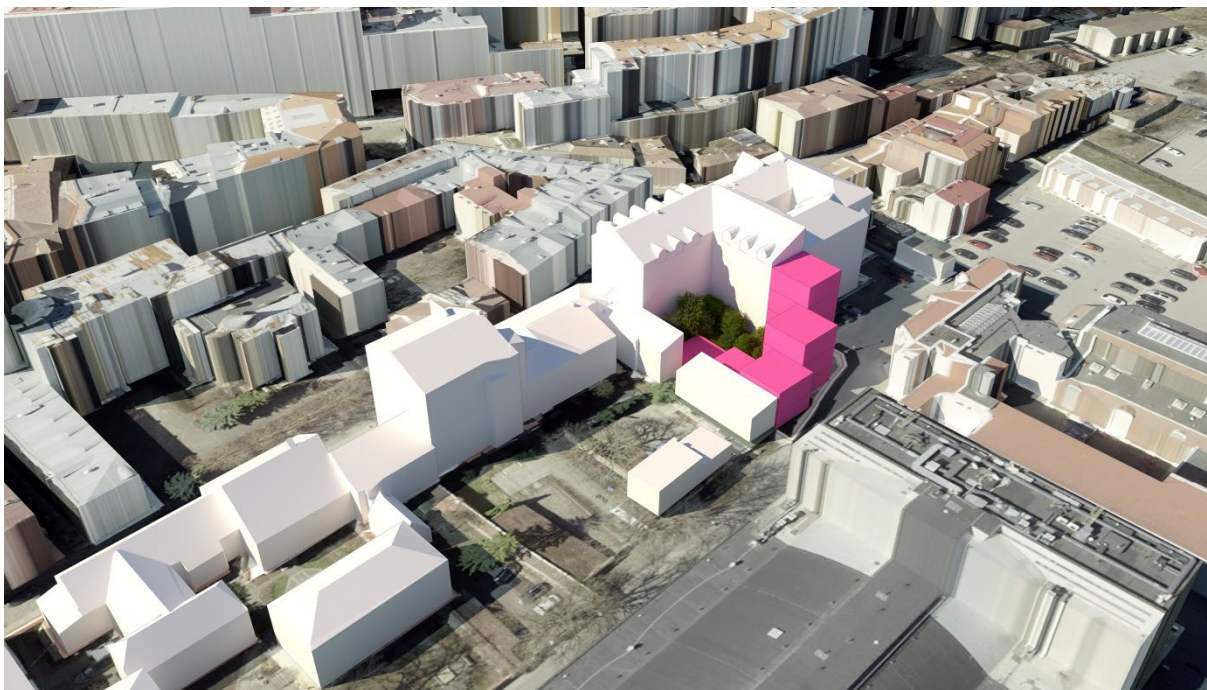
---

<sup>69</sup> Arvamus Aia tn 19 kinnistu hoonestamise võimaluste kohta. K-Projekt AS

peaks säilima põhjapoolsest küljest, mis tähendab, et uues lahenduses kinnistuks ka põhjapoolne hooviala. Peamise murekohana tuuakse välja asjaolu, et uus maht ei tohiks halvendada Uus 22 kortermaja insolatsiooni.

Loomulikult ei ole see mingi siduv ametlik dokument, kuid põnev on siiski jälgida standardsete, ignorantsete linnaehituslike mõtete kukkumist keskkonda. Statistiliselt tagasihoidlik naabermaja oleks kahjulik mõlema krundi jaoks: nii väikest põhjapoolse avanevat objekti poleks kuigi mõistlik ehitada, kuid kui keegi ikkagi ehitaks, siis paneks ta vaate kinni just nendel Uus 22 korteritel, kus seda niigi kõige vähem on.

Toimiv lahendus saaks samahästi lähtuda hoopis Uus 22 kortermaja ruumilisest ja linnaehituslikust olemusest. Aia tänava äärde jääb 4,5 korruse kõrgune tulemüür ilma ühegi aknata, mille kõrvale ehitamine ei kahjusta kellegi huve. Sinna saaks paigutada kuni 5-korruselise hoone, lisavõimalusega pikeneda lõuna suunas ka tulemüürist edasi Uus 22 trepikoja akende ette. Ideeliselt võiks uus hoonemahtu suurendada ka järgmise 2 aknareala ette, sest need on ajalooliselt olnud köök ja teenijatuba, kus avar vaade ei ole kunagi olnud eesmärk omaette.



68. Suurema, mitte olemasolevast lähtuva, hoonemahu lisamine Aia 19 krundile tekitaks loogilise lõpetuse tänavale ja Uus 22 kortermajale privaatsema ja kvaliteetsema hoovi. Visualiseering: Salto Arhitektid 2024

Uue hoone niisugune paigutus krundil jätkaks vähemalt osaliselt perimeetralset hoonestust, millesse kortermaja loogiliselt sobituks ning ühtlasi muutuks privaatsemaks hoone tagakülg, mille domineerimine linnaruumis, Kanuti tänava tõttu, ei ole linnaehituslikult mitte ühegi

ajastu kontekstis arusaadav. Endiselt jääks Uus 22 kortermaja hoovikülg Aia tänava sihis piisavalt vaadeldavaks neile üksikutele, keda huvitavad perimetraalse linnakvartali siseküljed, mis tavaliselt on nähtavad ainult suletud hoovidest. Sissepääs krundile saaks jätkuvalt olla ajaloolisest asukohast hoone alt, kuid autopääs võiks olla ka hoopis Uus 22 hoovivärava kaudu otse soklikorrusele. Sealt edasi mõeldes saaks Uus 22 parkimise osaliselt samuti servituudi alusel viia Aia 19 maa-alusesse parklasse ning vabanenud hoovipinna mõlemal krundil haljastada.

Uus 22 kortermaja kontekstis võib lähedusse rohkem ehitamine olla intelligentsem lähenemine, kui vähem ehitamine ning sealjuures ei kahjustuks ka vaade vanalinnale, sest seda antud kaadris lihtsalt pole.

### 7.3 Hoone

Väljendit *business in the front party in the back* on rakendatud iseloomustamaks kaheksakümnendate aastate populaarset soengumoodi, kuid võibolla sobib see ka Uus 22 kortermaja ühe tulevikuversiooni kirjeldamiseks.

Kõige esimene mõte, mis Uus 22 kortermaja pealeehitust vaadates tekib, on väga lihtne: lammutamisel ja algse olukorra taastamisel oleks kõik palju paremini. Aga, mis variante veel on, kui seda eraomandi puutumatus tõttu teha ei saa?



69. Variant, kus mõlemast küljest tobe pealeehitus asendada ühest küljest veelgi naeruväärsemaga ja seelaabi päästa hoone tänavapoolne esindusfassaad. Visualiseering: Salto Arhitektid 2024

Võimalik oleks lähtuda täiesti emotsioonitult ainult numbritest ja perimetraalse hoonestuse loogikast. Olemasoleva lahenduse puhul on katusekorruse korterite omanikel kindel arv ruutmeetreid, mille hulka kuuluvad ka tänavapoolsed kaarjad vintskapid, mis ühtlasi annavad konkreetse koguse päevavalgust. *Data*-põhise lahendusena oleks võimalik pakkuda välja, et kui katusekorterite omanik on nõus loobuma, ajalooliste uukide kasuks, oma tänavapoolsetest vintskappidest, siis tal on õigus katuse tagaküljele püstitada näiteks kolm korda rohkem samasuguseid elemente. Või kui ta on nõus taastama algupärase katusekalde ja vähendama korteri 5 meetri kõrgust keskosa, siis premeeritakse teda õigusega rajada hoovi poole piiramatus koguses erineva suurusega kumeraid väljaehitusi. Nii oleks päästetud vähemalt hoone esikülj ja tagumisel küljel on potentsiaali kujuneda omalaadseks vaatamisväärsuseks.

Reaalselt oleks oluline otsustada, mis ikkagi tegelikult tähtis on ja lubada teistel, ebaolulisematel teemadel, vabamalt kujuneda, sest kõikide väärtuste osaline natuke-kaitsmine võib võtta paremal juhul arusaamatu ja halvemal juhul naeruväärse kuju.

## **Kokkuvõte**

Loodan, et uurimustöö, mille ma püüdsin üles ehitada pigem jutustuse kui aruandena aitab luua emotsionaalse sideme Uus tänav 22 kortermajaga. Samuti loodan, et see aitab üldiselt näha arhitektuuri mitte ainult detailide kogumina, mis on läbi erinevate võtete põimitud mingi ajastu stiiliks, vaid mõista, et see tuleb tegelikult kätkeb endas paljude inimeste erineva kvaliteediga tõekspidamisi, oskusi ja pühendumustasemeid ja selles on rohkelt põhjus-tagajärg seoseid, mis on formuleerunud just selliseks füüsiliseks keskkonnaks, nagu me praegu seda näeme.

## Kasutatud materjalide loetelu

### Arhiiv:

Kinnistu nr 649; Uus 22

Säilik TLA.1443.2.424 Tallinna Linnaarhiiv

Tallinna linna kinnisvarad VI linnajaos I, II linna ja II Toompea alevi

hüpoteegiringkonnas. Uus tn nr 22 ja Aia tn nr 19

Säilik TLA.400.1.310 Tallinna Linnaarhiiv

191 Tallinnas, Uus tn. 22 asuva maja arvamise kohaliku nõukogu elamufondi

Säilik TLA.R-1.1-II.551 Tallinna Linnaarhiiv

Uus tn. 22. Hoone Uus tn. 22. Kaust 443

Säilik ERA.T-76.1.17583 Muinsuskaitseameti arhiiv

Uus tn 22. Valik-kapitaalremonttööde seletuskiri ja joonised. Kd I. L. Lillemägi. P-3520

Säilik ERA.T-76.1.3452 Muinsuskaitseameti arhiiv

Uus tn 22. Arhitektuuriajaloolised eritingimused hoone rekonstrueerimiseks. S. Mäeväli. P-1950

Säilik ERA.T-76.1.1785 Muinsuskaitseameti arhiiv

Uus tn 22, elamu. Uurimistööde aruanded, kapitaalremondi tööprojektid, tööjoonised

Säilik ERA.T-2.4-1.1149

Eesti Rahvusarhiiv

Majaraamat. Uus tn. 22/ Aia tn. 19.

Säilik TLA.1376.1.645 Tallinna Linnaarhiiv

Kinnisvaratoimik nr. 649, Uus tn. 22

Säilik TLA.149.2.391 Tallinna Linnaarhiiv

Toimik 11502 Uus tn 22

Säilik TLA.R-413.5.9986 Tallinna Linnaarhiiv



Tallinn Uus tn 22 muinsuskaitse eritingimused, Aleksandr Pantelejev 2004

Säilik 3055 Tallinna Kultuuriväärtuste ameti arhiiv

Tallinn Uus 22 Muinsuskaitse eritingimused hoone välisviimistluseks. OÜ Vana Tallinn 2011

Säilik 7032 Tallinna Kultuuriväärtuste ameti arhiiv

Tallinna Linna statistikabüroo. Tallinna kruntide ja hoonete kirjelduse majaleht ja krundileht.

TLA\_805\_1\_174 Tallinna Linnaarhiiv

Katusekorruse korterite nr 9 ja 10 seadustamise projekt OÜ Vana Tallinn 2010

Säilik 6684 Tallinna Kultuuriväärtuste ameti arhiiv

Uus 22 kirjatoimik A/B

Säilik 3587 Tallinna Kultuuriväärtuste ameti arhiiv

Tallinn, Uus tn 22 Korteralamu pööningu ja keldrikorruse ümberehituse ehitusprojekti eelprojekt. OÜ Vana Tallinn 2010

Tallinna Linnaplaneerimisameti arhiiv

Uus 22. Välisviimistluspass. M. Raudsepp 1986.

Säilik FP-129 ERA.T-76.1.14426 Muinsuskaitseameti arhiiv

Inventariseerimistoimik. Tallinna tehnilise inventariseerimise büroo 1979.

Säilik TLA\_R\_413\_5\_9986 Tallinna Linnaarhiiv

Uus 22. Kinnistu nr 649. Kvartal nr 13. Tallinna vanalinna kaitsetsoon.

Säilik A-4215 ERA.T-76.1.16649 Muinsuskaitse ameti arhiiv

Tallinn, Uus tn 22 Hoone välisviimistluse põhiprojekt. Tallinn, 2010.a.

Säilik 7041 Tallinna Kultuuriväärtuste ameti arhiiv

### **Arhiivifotod:**

Säilik.EAM Fk\_16644 Eesti Arhitektuurimuuseum

Säilik TLM F2575 Tallinna Linnamuuseum

Säilik ERA.5025.2.N-1069 Muinsuskaitseameti arhiiv

**Internet:**

Talinna vanalinna ajaloolised kaardid, [gis.tallinn.ee/kaardiarhiiv](http://gis.tallinn.ee/kaardiarhiiv)

Päevaleht 27.02.1936, [linnamajad.blogspot.com](http://linnamajad.blogspot.com)

Kaldaerofoto, [Fotoladu.maaamet.ee](http://Fotoladu.maaamet.ee) Pildistatud 27.04.2022

[bauroc.ee/solution/vanade-kiviseinte-soojustamine](http://bauroc.ee/solution/vanade-kiviseinte-soojustamine)

**Kirjandus:**

Moodsa elu leksikon 8. Osa. Toimetanud Rasmus Kangro-Pool ja Henno Rahamägi, ``Ringraadio`` kirjastus 1932

J. Herres, Das Berliner Zimmer: Geschichte, Typologie, Nutzungsaneignung. Berlin: Jovis, 2021

**Publitseerimata:**

Ehitise audit. Toivo Rattasepp. Finantsplaneerimise OÜ 2016

Biokahjustuste ekspertiis 4485/0221 Eesti Mükoloogiauuringu SA 16.02.2021

**Suulised:**

Vestlus Mart Kalmuga

Vestlus liftiinsener Jüri Koppeliga (KONE)

Vestlus sisearhitekt Pille Lausmäega

Vestlused ja meilivahetused endiste ja praeguste Uus 22 korteriomanikega