

**EESTI KUNSTIAKADEEMIA**  
**Kunstikultuuri teaduskond**  
**Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond**

**Kadri Kaldam**

**STALINISTLIKU KORTERELAMU SEISUKORRA ÜLEVAADE**  
**JA RESTAUREERIMISE ETTEPANEKUD**

**Tööstuse 77, Tallinn**

**2023/2024 õppeaasta**

**Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituse lõputöö**



**Tallinn 2024**

## **SISUKORD**

SISSEJUHATUS .....	3
1. AJALOOLINE ÜLEVAADE .....	5
2. HOONE OSADE KIRJELDUS .....	8
3. VÄÄRTUSED.....	11
3.1 Väärtuslike detailide nimekiri .....	12
4. SÄILITAMISE ETTEPANEKUD : MATERJALI KASUTUS JA TEHNILINE SEISUKORD.	23
4.1 Vundament ja sillutisriba hoone perimeetris.....	23
4.2 Hoone sokkel.....	24
4.3 Vihmavee süsteem.....	25
4.4 Keldrite sissepääsud. ....	26
4.5 Välisseinad. ....	27
4.6 Karniisid ja dekoorelemendid. ....	29
4.7 Katus. ....	30
4.8 Uksed ja aknad .....	31
4.9 Trepp ja trepi piirded.....	31
4.10 Siseviimistlus ja detailid.....	33
KOKKUVÕTE.....	37
KASUTATUD KIRJANDUS JA ALLIKMATERJALID:.....	38
LISAD:.....	40

# SISSEJUHATUS

Objekti andmed:

aadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Tööstuse tn 77

valmimise aasta: 1956

ümberehitamise aastad: 1990ndatel

katastri nr: 78408:807:0055

ehitisregistri kood: 101011288



Foto: K.Kaldam 05.11. 2023 Vaade lääne suunast.



Skeem 1. Asukoha plaan . Foto: Maa-amet kaardirakendus 26.03.2024

Tööstuse tn 77 hoone on 1956. aastal ehitatud stalinistlik hoone, mis on rajatud nõukogude sõjaväelaste kasarmuks ja millest hiljem on kujunenud korterelamu. Maja ajaloost tulenevalt on teema väga aktuaalne, kas tänases poliitilises olukorras hinnata ja väärtustada võõrvõimu poolt rajatud populistlike hooneid. Antud maja puhul ei ole fassaadile külge poogitud viisnurki

ega viljapäid, kuid klassitsistlikud elemendid ja betoonplokkidest kõrge müür krundi perimeetris annab aimu, et tegemist ei ole tavapärase kortermajaga. Ajalugu ei ole võimalik kustuta ja pigem pooldan arvamust, et mineviku märgid aitavad meeles pidada kui habras on vabadus.

Töösutse 77 maja on minu jaoks oluline objekt, kuna ise elan antud kortermajas. Korterite ostu eel maja vaatamas käies, nägin hoones potentsiaali - lihvimata pärli, mis oskusliku ja pieteeditundliku restaureerimise korral võiks saada väga eksklusiivseks ja omanäoliseks ehitiseks. Hoones on paraadtrepikojad, laiad kõrged koridorid, kaunid dekoorelemendid, mitmete värvi kihide all trafarettmaalid – vaatamata kehvale seisukorrale, olin maja arhitektuurist lummatud.

Ostsin korteri 7 aastat tagasi, selle ajajooksul olen näinud ühistu juhatuse püüdu saavutada kõigi korterite ja pindade omanike vahel kokkulepet maja remondiks, aga tulutult. Tegemist on keerukate omandisuhete ja erinevate maailmavaadetega inimestega. Kõige suuremaks remonttööde alustamise takistuseks on siiski finantside puudumine ja ka selles osas on keeruline suure omanikeringiga korteriühistus ühist keelt leida. Samas võib tõdeda, et raha puuduse tõttu on hoones üsna palju algupärast säilinud.

Kuna Tööstuse 77 hoonetele on koostatud rekonstrueerimise eelprojekt (OÜ Anmeri, 2022), mis sisaldab katuse, fassaadi ja sokli töid ning välisuste väljavahetamist, siis siseruumides üldaladel on ühistujuhatuse teinud parandustöid oma äranägemise järgi. Lõputöö eesmärgiks on kaardistada ja koostada unikaalsete säilitamist vääriivate detailide nimekiri, mida hoone rekonstrueerimisel arvesse võtta ja suunata korteriühistu mõtteviisi säästva renoveerimise suunas, mitte hävitama ja kahjustama ajaloo detaile.

Tööstuse 77 kolmekordne tüüpkasarmu hoone on omalaadsete seas ainukesena algupäraselt säilinud ehitise Tööstuse ja Kopli tänavate vahel endisel sõjaväelinnaku alal. Sarnase põhiplaani ja arhitektuuriga maju on samas kvartalis veel kolm (Karjamaa 11, Karjamaa 18, Kopli 82; Karjamaa 9 on lammutatud ja asemele on ehitatud uus hoone). Kõik kolm hoonet on suuremal või vähemal määral ümber ehitatud, kahel hoonel on ehitatud lisakorrused, fassaadid on krohvitud ja sokkel kaetud tsementkiud- plaadiga. Nende hoonete rekonstrueerimise käigus on likvideeritud mõned dekoorelemendid (võimalik et fassaadid olidki mõnevõrra erinevad), mis Tööstuse 77 elamul on säilinud. Lisakorrusega on rikutud hoonetel proportsioone, likvideeritud algupäraseid elemente (tellistest hammaskarniise) ning fassaadi ja sokli katmisega on muutnud hooned isikupäratuks. Tööstuse 77 maja puhul on minu soov selliseid vigu vältida ja hoida hoonet võimalikult autentsena.

# 1. AJALOOLINE ÜLEVAADE

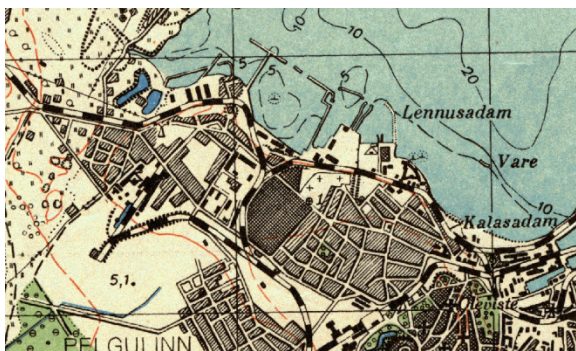
Hoone paikneb Karjamaa asumis. Karjamaa on asum Tallinnas Põhja-Tallinna linnaosas ja paikneb Kalamaja ning Kopli asumid vahel. Nendesse piiridesse jäävad samuti Hundipea piirkond ning Miinisadam.<sup>1</sup>



Skeem 2. Tallinna reid ja sadamad; ERA.T-6.3.1417; 1922



Skeem 3. Tallinna Vana-sadam. Tallinna laht; ERA.T-6.3.1411; 1933



Skeem 4. Maa-amet. Ajaloolised kaardid EV topo 50T ;1939.



Skeem 5. Maa-amet. Ajaloolised kaardid o42 topo 25T ;1961.

Karjamaa asum on saanud nime kasutuse järgi, piirkond oli kuni 19.sajandi lõpuni linnaäärne karjamaa. 1922 aasta kaardilt on näha, et Kopli ja Tööstuse tänavate vaheline ala oli üksikute väiksemate hoonetega asustatud. Piirkonna arengu oluliseks mõjutajaks oli tööstuse laienemine 19.sajandi lõpus ja 20.sajandi alguses. Karjamaa piirkonnas rajati Balti puuvilla vabrik, Miinisadam ja elektromehaanikatehas „Arsenal“ ,õli- ja bensiinihoidlaid, J. Kiili jahi- ja paaditööstus, teede väljaehitamine vanalinnast Koplisse, ühistranspordi laienemine (skeem 2.). Laevade ehitamiseks ja remontimiseks rajati Kopli poolsaarele eri aegadel Bekkeri, Noblessneri ja Vene Balti laevaehitustehas. 1930 aastate lõpus valmis Karjamaa elurajoon rekonstrueerimise kava, mille järgi pidi 20 ha suurusel maa-alal paiknema 90 ehituskrunti, mis oleks olnud 3-4-korruselised tellishooned. Maa-ala keskossa kavandati park. Paraku jäi kava teostamata ja jõuti valmis ehitada vaid üks maja –aadressil Kopli 80e<sup>2</sup> (Skeem 3).

<sup>1</sup> Kolpi asumid ajaloo kohta. <http://www.tallinn.ee/est/>

<sup>2</sup> Kolpi asumid ajaloo kohta. <http://www.tallinn.ee/est/>

1920-ndate aastate eel läks Vene Balti laevatehas pankrotti ja pärast Vabadussõda tehaste taaskäivitamine ei õnnestunu, piirkond kujunes pigem elurajooniks. 1940. aastal alanud nõukogude okupatsioon eraldas sadamaäärsed piirkonnad sõjaväele ja poolsõjaväelistele organisatsioonidele ja tavapärase elurajoon muutus militaarpriirkonnaks.<sup>3</sup> Aastal 1940-1941 oli Balti laevastiku juhtkond ja peabaas Tallinnas. Admiral V. Tributsi väitel tõi Balti laevastik 1940.aastal Eestisse koos sõjaväelaste pereliikmetega ligikaudu 100 000 inimest, kelle paigutamiseks anti Tallinnas 168 hoonet.<sup>4</sup>



Skeem 6. Erika, Tööstuse ja Kopli tänavate vahele projekteeritud kasarmulinnaku algne planeering<sup>5</sup>

Nõukogude arhitektuur väljendus ka sõjaväehoonete kaudu. Aastatel 1945–1947 projekteeritud kasarmulinnak Koplis paigutati Erika tänava äärde, kus stalinistlik uusklassitsism haakub juba tsaariajal samas piirkonnas valminud kroonuehitiste stiiliga (skeem 2 ja 6.). Kuigi kavandatud kasarmutest valmisid vaid paar maja, mis esmasel ehitati ühistubadega soldatikasarmuteks, ent kohaldati õige pea kortermajadeks üleajateenijatele ja allohvitseridele.<sup>6</sup>

Erika, Kopli ja Tööstuse tänavate vahelises alas asunud kolmekorruseliste majade grupp on nimetatud erinevate nimedega, näiteks ekipaažiks või ka sõjaväelinnakuks nr 5 (skeem 5).<sup>7</sup>

<sup>3</sup> Robert Nerman, 2006. Jalutaja teejuht. Põhja-Tallinn. Lk 48.

<sup>4</sup> Kristjan Luts, Jüri Pärn, 2021. Eesti sõjaajalugu. Lk 529.

<sup>5</sup> Leele Välja ja Tallinna Kultuuriväärtuste amet, 2012. Stalinistlik maja. Korterite tüübid ja säästev uuendamine. Lk 13.

<sup>6</sup> Leele Välja ja Tallinna Kultuuriväärtuste amet, 2012. Stalinistlik maja. Korterite tüübid ja säästev uuendamine. Lk 13.

<sup>7</sup> Ain Tähiste, Mart Mõniste. Sõjamuuseumid Eestis. Linnak nr 5. [db.esap.ee/object/t-1670](http://db.esap.ee/object/t-1670)

Mereväebaasil oli oma õppeväeosa – 27. laevastikukomando Erika tänaval (kuni pataljoni-suurune üksus, ligikaudu 800 sõjaväelast). Seal oli suur sõjaväelinnak nelja kolmekorruselise kasarmuga, milles enne 1960. a asus eri aegadel Balti Laevastiku 3. laevastikuekipaaž ja Tallinna laevastiku poolekipaaž, seetõttu nimetati seda linnakut 1990. aastate alguseni „ekipaažiks“. Viimastel aastakümnetel kasutati neid kasarmuid elamute ja ühiselamutena ning mitmesuguste muude väeosade majutamiseks.<sup>8</sup>

Ajaloolane J. Pärn kirjeldab kuidas mereväebaas oli nagu omamoodi linn linnas või riik riigis – lisaks lahingu- ja tagamisväeosadele kuulus talle ulatuslik olmekorralduslik süsteem. Aastail 1960–1962 ehitati baasi jaoks Tallinnas 499 korterit, kuid vaatamata sellele oli baasil korterita 83 ohvitseri, 106 üleajateenijat ning 132 töolist ja teenistajat - kokku 321 perekonda. Lisaks elas barakkides ja elamiskõlbmatutes avariimajades 96 peret ning 175 perekonnal oli pereliikme kohta alla 4,5m<sup>2</sup> elamispinda.<sup>9</sup>

Tallinna hooneregistris ei ole Tööstuse 77 (vana aadressiga Tööstuse 55) inventeerimistoimikus 1991. aastast varasemaid dokumente. Kuna hoone kuulus sõjaväele, siis tõenäoliselt võeti lahkedes dokumendid kaasa või hävitati need. Tööstuse tn 55 hoone kohta on mitmeid dokumente, milles on märgitud erinevaid sõjaväeosi. Hooneregistri toimikus mainitakse sõjaväeosi nr 28630, 72068, 10717<sup>10</sup>. Kalinini Rajooni määruses mainitakse sõjaväeosa nr 87525<sup>11</sup>.

1991. aastal müüs nõukogude merevägi hoone eraettevõttele GT-Projekt, kes müüs omakorda AS Nautex-ile. 1992. aastal vahetas maja veel kord omanikku (AS Verest) kuni 1998. aastal hakkas järjekordne omanik (OÜ Blisseter) suuremas mahus korterid, keldri ja pööningu pindu eraisikutele ja teistele ettevõtetele müüma<sup>12</sup>. Esimesed ühiselamu toad müüdi juba 1993.aastal ning ühiselamust hakkas kujunema kortermaja<sup>13</sup>.

2000ndate aastate alguses soetas pööningu ja keldri endale PT Arendus OÜ kavatsusega sinna arendama hakata. Arendusprojekt valmis 2006. aastal, mis sisaldas lisakorruse ehitamist, kuid finantside puudusel ehitama ei hakatud ning hiljem keelas Muinsuskaitseamet lisakorruse peale

---

<sup>8</sup> Jüri Pärn. Eesti sõjaajaloo teejuht. Nõukoguse Liidu relvajõud Eestis 1944-1995. <https://teejuht.esap.ee/eesti-ringreis/noukogude-liidu-relvajoud-eestis-1944-1995/>

<sup>9</sup> Jüri Pärn. Eesti sõjaajaloo teejuht. Nõukoguse Liidu relvajõud Eestis 1944-1995. <https://teejuht.esap.ee/eesti-ringreis/noukogude-liidu-relvajoud-eestis-1944-1995/>

<sup>10</sup> Tallinna Linnaarhiiv. TLA.R-413.5.18990.Tallinna Hooneregister Põhja-Tallinna linnaosa Tööstuse 55.

<sup>11</sup> Tallinna Linnaarhiiv TLA.R-3.1.3420. 13 Sõjaväeosale 87525 kuuluva Tööstuse 55 ühiselamu kord ja ümb-ruse heakord .

<sup>12</sup> Tallinna Linnaarhiiv. TLA.R-413.5.18990 Tallinna Hooneregister Põhja-Tallinna linnaosa Tööstuse tn 55.

<sup>13</sup> Tallinna Linnaarhiiv.TLA.1505-1.4. Eesti Vabariik Põhja-Tallinna valitsuse korraldus nr 315. Ühiselamu staa-tuse annulleerimine 28 korterile10.november 1993.

ehitamise. Praegu lubaks ametnikud pööningukorrusele 15-16 korterit ehitada, tingimusel, et katuse kõrgus ja kuju ei muutu. Maja eripära on see, et algusest peale on igal pinnal olnud omanik, nii korteritel, pööningul, keldril ja algselt oli ka koridoridel. OÜ Blisseter müüs ka jupikesi koridoridest osadele korterite juurde ja seetõttu on mõned maja läbivad koridorid kinni ehitatud. PT Arendus ostis 20 aastat tagasi toonaselt majaomanikult suure osa maja keldrist ja kogu pööningu, mis oli tookord jagatud neljaks (mõtteliseks) korteriks. Alguses pööningu väljaehitamine seisis kuna piirkond ei olnud atraktiivne. Kui piirkond hakkas arenema tellis PT Arendus majale projekti uute korterite ehituseks. Juba siis sai tehtud ühistuga kokkulepe, et osad rajatavatest korteritest lähevad ühistu omandisse tagamaks majale uus katus ja fassaad. Kogu protsess oli väga ajamahukas - projekteerimine, linnaga kooskõlastamine, ehitusloa hankimine, ühistuga läbirääkimine ja kõigi majaelanikega kooskõlastamine. Notariaalne tehing hoone kinnistamiseks leidis aset aastal 2012.<sup>14</sup>

## **2. HOONE OSADE KIRJELDUS**

Tööstuse 77 ei ole muinsuskaitsealune objekt ega kuulu miljöväärtuslikku piirkonda. Hoone on ehitatud ühiselamuks ning võetud kasutusse 1956. aastal. Tööstuse tn 77 on endine kasarmu/ühiselamu, mis on ümber ehitatud korterelamuks, kus on 77 korterit ja 13 mitteilurumi. Elamu asub Tööstuse ja Erika tänava nurgal sisekvartalis. Hoone paikneb kagu-loode suunaliselt. Sisehoovis on silikaattellistest garaaž, mis korteriühistul plaanis lähiajal lammutada ning tekitada juurde autodele parkimisala. Krundi piiri ääristab kõrge betoonplokkidest müür ( fotod lk 48-49).

Suuremad ümberehitused on tehtud peale 1993 aastat, kui tekkisid korteritele ja teistele hoonesadele eraomanikud. Ühiselamu toad olid ilma vee- ja kanalisatsiooni ühenduseta. Pesuruumid olid U-kujuliste koridoride otstes. Korteri moodustamise ajal rajati vee ja kanalisatsiooni šahtid ilma projektita, robustsel, nõ põlveotsas tehtud lahendustena. Korteri omanikud on lõhkunud osaliselt maha kandvaid seinu, puurinud läbi välisseinte ventilatsiooni avasid suvalistes kohtadesse, vahetanud välja aknaid ja üks korteri omanik on lõhkunud seinu lisa aknaava. Koos korteriga osteti juurde lõike koridoridest, mistõttu on mitmed koridorid osaliselt või täiesti kinni ehitatud. Maja elanikud on näidanud üles isetegevust ja ettevõtlikkust oma korteriukse ümbruse lokaalsel kujundamisel ja kaunistamisel.

---

<sup>14</sup> Vestlus korteriühistu esimehega T.Hirtentreuga 2024 jaanuaris.



Hoone on ristseotisega silikaattellisest välisseinte (paksus 500-600 mm), klombitud paekivist sokliga ning viil katusega. Katusekatte materjaliks on eterniit. Välisseinad on ebahütlase vuu-giga (kumervuuk) tellismüüritisest, millel on krohvitud pinnaga dekoorelemendid. Maja sise-konstruktsioon koosneb silikaattelistest ning puitkonstruktsioonil krohvitud vaheseintest (mit-tekandvad vaheseinad), vahelaed on monoliitsest raudbetoonist. Maja välisuste ees on graniit-killustikuga tihendatud betoonist astmed. Sisetrepid on betoonist, pealistatud paekivi ast-meplaatidega. Hoonesse on viis sissepääsu trepikodadesse (keskmisse ehk peatrepikotta on pääs nii maja eest kui tagant küljelt) ja neli sissepääsu keldriruumidesse. Lisaks on pääsud traforuumi ja kilbiruumi ( korruste põhiplaanid lk 20, 21, 22).

Müüritise seisukord on visuaalselt hinnates kohati halb, sisenurkades esineb veekahjustusi (praod vuukides ja sammaldunud alad), on osalist vuukide lagunemist ja mõningaid katkised/irdunud tellised. Esifassaadile on paigaldatud mõned ventilatsiooniretid, mis on lisatud korte-rite omanike poolt ning mis paiknevad korrapäratult ja juhuslikult (fotod lk 12).

Räästa karniisidel esineb lagunemist, krohvitükkide murenemist ja karniisi väljavajumist, sei-sukord on lausa ohtlik. Krohvitud dekoorelemendid on ilma suuremate kahjustusteta, esineb mõningaid väiksemaid pragusid, krohvi pindmiste tükkide irdumist (fotod lk 13-14).

Maja esiküljel oleva (kagupoolne külg) keldrisse pääsu katus on sissevajunud ja ohtlik. Teised keldritesse pääsud on paremas sisukorras, katused on parandatud ning seinad ning trepid ilma suuremate kahjustusteta. Hoone sisehoovipoolsed välistrepid on amortiseerunud, betoonastmed on kulunud ja on murdunud tükke ( fotod lk 27-26).

Sokkel on puhta vuugiga (kumervuuk) paekivimüüritis ja ilma suuremate füüsiliste kahjustus-teta, kuid sokli alumine serv on sammaldunud. Soklil esineb mõningast vuukide lagunemist ja üksikutes kohtades kivide irdumist. Veeplekk sokli kohal puudub. Sillutisriba hoone perimeet-ris on valatud betoonkiht, mis on tugevalt sammaldunud ja ebahütlaselt pinnasest paisunud. Veekahjustuste põhjused hoone perimeetris on tinginud amortiseerinud või puudulikust sade-mevee süsteemist ( fotod lk 12 ja 24).

Enamik hoone algsetest puitakendest on asendatud erinevat tüüpi plastraamidega pakettaken-dega, säilinud on üksikud puitraamiga kahekordsed originaalaknad. 1-korruse aknad on ena-masti trellitatud. Välispinnas on originaalakendel tõenäoliselt ka algupärane värvitoon (tume punakaspruun). Trepikoja aknad on plastraamidega avatavad aknad. Keldriaknad on suurelt jaolt kinnikaetud (müüritud) ja/või amortiseerunud.

Ehitusaegseid uksi säilinud ei ole. Praegused trepikojauksed on klaasviilungiga metallraamuk- sed. Korterite uksed on stilistiliselt ja materjalide poolest erinevad, uksed on paigaldanud iga korteri omanik ise, oma maitse ja soovi järgi (fotod lk 15-16).

Hoone ülemist korrust katab eterniitkattega viilkatus, mida on mitmelt poolt erinevatel moo- dustel parandatud. Katuse seisukord on avariiline, esineb palju läbijookse. Sademeveed on alg- selt olnud juhitud vihmaveerennide ja -torude abil hoonet ümbritsevasse pinnasesse. Vihma- veesüsteem on lagunened ja suures osas puudub, mis tõttu on tekkinud kahjustused hoone sein- tele, katuseräästastesse, ja vundamendile. Katusel asuvad ventilatsioonikorstnad ja väikesed amortiseerunud vintskapid (foto lk 28).

Maja trepikojad ja koridorid on amortiseerunud ja kehvast seisukorras. Tuulekodade seintes on praod ja niiskuskahjustused. Trepikodade seintel esineb krohvi ja stukkraamide lagunemist, värvikihtide koorumist ning vandalismi ilminguid (seinte sodimist, stukkraamide pahatahtlikku lõhkumist). Kandvad siseseinad on silikaattelistest ( paksus 250-350mm) ja krohvitud, mitte- kandvad korterite vaheseinad on krohvitud puitkilpidest kergseinad. Trepikodade seintelt on eemaldatud vanad radiaatorid ja on jäänud tühjad nišid radiaatorite riputuskonksudega. Puitpõ- randad on 1.korrusel kulunud, kuid põrandalauad iseenesest on terved, 2. ja 3.korruse korido- ride põrandad on kaetud vineerplaatidega, mis on kohati katkised. Vasakus ja paremas tiivas on koridorid kaetud linoleumiga, mis on tugevalt amortiseerunud. Trepid on betoonist, treppide astmed on kaetud paeplaatidega, mis on kulunud kuid terved. Treppide põsed ja alumised pin- nad on krohvitud ja värvitud. Keskmise trepikoja vahemademed on kaetud malemustris lino- leumist plaatidega, mis on tugevasti kahjustunud (määrdund, katkised, suuremalt jaolt puudu), hästi säilinud linoleum plaadid on keskmises trepikojas 3.korrusel. Linoleumplaatide toonid on korrustel erinevad (2.korruse plaadid on oranži, halli, sinakasroheliste toonidega; 3.korruse ma- demel on sinakasrohelistel ja hallid plaadid). Vasaku- ja parempoolse trepikodade vahemade- med on betoonplaadid ilma põrandakattematerjalita ( fotod lk 35-36).

Koridoride seintes on puitustega kaetud orvad, mille otstarve oli tõenäoliselt üleriiede nagide tarvis, mida hetkel ei kasutata. Kõik kommunikatsioonid (elektrikaabeldus) on paigaldatud pin- napealsena ja korrapäratult. Koridorides tellistega kinnimüüritud korterite laiendustel on tellis- seinad krohvimata (foto lk 18).

Koridoride laes on ristisuunas betoonalad, mille seisukord välise vaatluse põhjal on hea. Kesk- mise trepikoja laes on krohvitud kassetlagi, mille esineb krohvi lagunemist (krohvialusena on

kasutatud puitlappidest krohvimatti). Keskmise hooneosa kolmandal korrusel on kunagise korteripõlengu tagajärjel koridori lagi tugevalt tahmunud. Üldine hinnang koridoridele – määrdu- nud, tolmune ja koristamata, üldpilt paraneks juba sellest, kui tehtaks korralik puhastus.

Keldrid on eraomanduses, see tõttu saan kirjeldada ainult korteri ühistule kuuluvat -1.korruse ruumi, mida kasutatakse rattahoiu ruumina. Keldriruumi seintelt pudeneb krohv, sokli osas on soolakahjustused ning tugevate vihmade korral imbub läbi seinte sadevesi keldrisse. Soklil puu- dub hüdroisolatsioon ja sademevesi ei suunata hoonest eemale (foto lk 25).

Hoone on tsentraalküttega, loomuliku ventilatsiooniga. Hoones on tsentraalne vee- ja kanali- satsiooni süsteem. Tsentraalne soe vesi hoonest puudub.

### **3. VÄÄRTUSED**

Iga vana maja asutakse remontima või restaureerima mingil kindlal eesmärgil. Seejuures tuleb säilitada hoone olulisi väärtusi ja rikastada seda asjatundliku tööga. Materjalid vananevad aja jooksul, kuid kannavad endas informatsiooni hoone ajalootausta, majaomanike, ehitusmeistrite, ehitustavade, töövõtete, materjalikäsitluse, kaubandussidemete, kasutusviiside jne kohta.<sup>15</sup>

Hoone stalinistlik pomposne arhitektuur, antud piirkonnas (endine sõjaväelinnak nr 5) üks väheseid nõ rikkumata hooneid, millel on säilinud suures osas esialgne arhitektuurne vorm ja ehitusaegsed detailid. Hoone omab nii ajaloolist kui arhitektuuriloolist väärtust kui omanäoline ja ajastutruu ehitus.

Hoonel on säilinud algseid detaile: tellisdekoor fassaadil, karniisid, pilastrid, petiknišid ja kau- nistuselemendid esifassaadil akende ümber, välisuste profiilsed piirdeprofiilid. Katusel on säi- linud kaarjad vintskapid, mis väga kehvast seisust. Siseruumides on säilinud trepikoja seintel trafarettmaalingud (maalingud on mitmekordse värvi kihi all), osaliselt kahjustunud stukkraa- mid peatreppikojas, samuti kassettlagi koos kipsist profiilsete laeliistudega. Sisetreppidel on säi- linud originaalpiirded ja käsipuud ja paeplaatidega astmed. Võrreldes läheduse paiknevate sarn- aste endiste sõjaväe linnaku ühiselamu hoonetega on Tööstuse 77 elamu fassaad krohvimata. Tellismüüri ladumiskvaliteet ei ole meistrikäsi tunda saanud, millest võiks eeldada, et hoonet




---



<sup>15</sup> Muinsuskaitseamet. Restaureerimise käsiraamat nr 38 „Väärtuslike hooneosade ja detailide säilitamine ning kaitse remondi ja restaureerimistöde ajal“.





sooviti siiski krohvida. Samas on müüritis laotud kumervuugiga, mis viitab tellise ja vuugi eksponeerimisele.




### 3.1 Väärtuslike detailide nimekiri.




Väärtuslike detailide nimekirja vaadata koos põhiplaanidega (lk 20,21,22).

Detaili nr	Nimetus	Foto
D1	<p>paekivi sokkel hoone perimeetris</p> <p>Foto 04.11.2023 K.Kaldam</p>	
D2	<p>fassaadi kumervuugiga ristseotisega tellisladu hoone perimeetris ja 1.korruse perimeetris reljeefne müüriladu</p> <p>Foto 29.12.2023 K.Kaldam</p>	
D3	<p>krohvitud telliskarniis fassaadil hoone perimeetris 1. ja 2.korruse vahel</p> <p>Foto 29.12.2023 K.Kaldam</p>	



Detaili nr	Nimetus	Foto
D4	katuse räästakarniis hoone perimeetris  Fotod 29.12.2023 K.Kaldam	
D5	otsaviilude ja frontooni karniisid tellis dekooriga  Fotod 29.12.2023 K.Kaldam	

Detaili nr	Nimetus	Foto
D6	<p>krohvitud pilastrid fassaadil ja fassaadi nurkades.</p> <p>Foto 29.12.2023 K.Kaldam</p>	
D7	<p>trepikoja otsaviilu vorm ja krohvitud petiknišš</p> <p>Foto 29.12.2023 K.Kaldam</p>	
D8	<p>krohvitud petiknišid lõunapoolsetel otsafassaadidel</p> <p>Foto 29.12.2023 K.Kaldam</p>	
D9	<p>krohvitud karniisid 2.korruse akned kohal</p> <p>Foto 29.12.2023 K.Kaldam</p>	


Detaili nr	Nimetus	Foto
D10	<p>balustraadid esifassaadi 2.korruse akende all</p> <p>Foto 29.12.2023 K.Kaldam</p>	
D11	<p>1.ja 2.korruse akende krohvitud piirdeprofiilid fassaadil</p> <p>Fotod 29.12.2023 K.Kaldam</p>	
D12	<p>välisuste krohvitud piirdeprofiilid</p> <p>Foto 29.12.2023 K.Kaldam</p>	

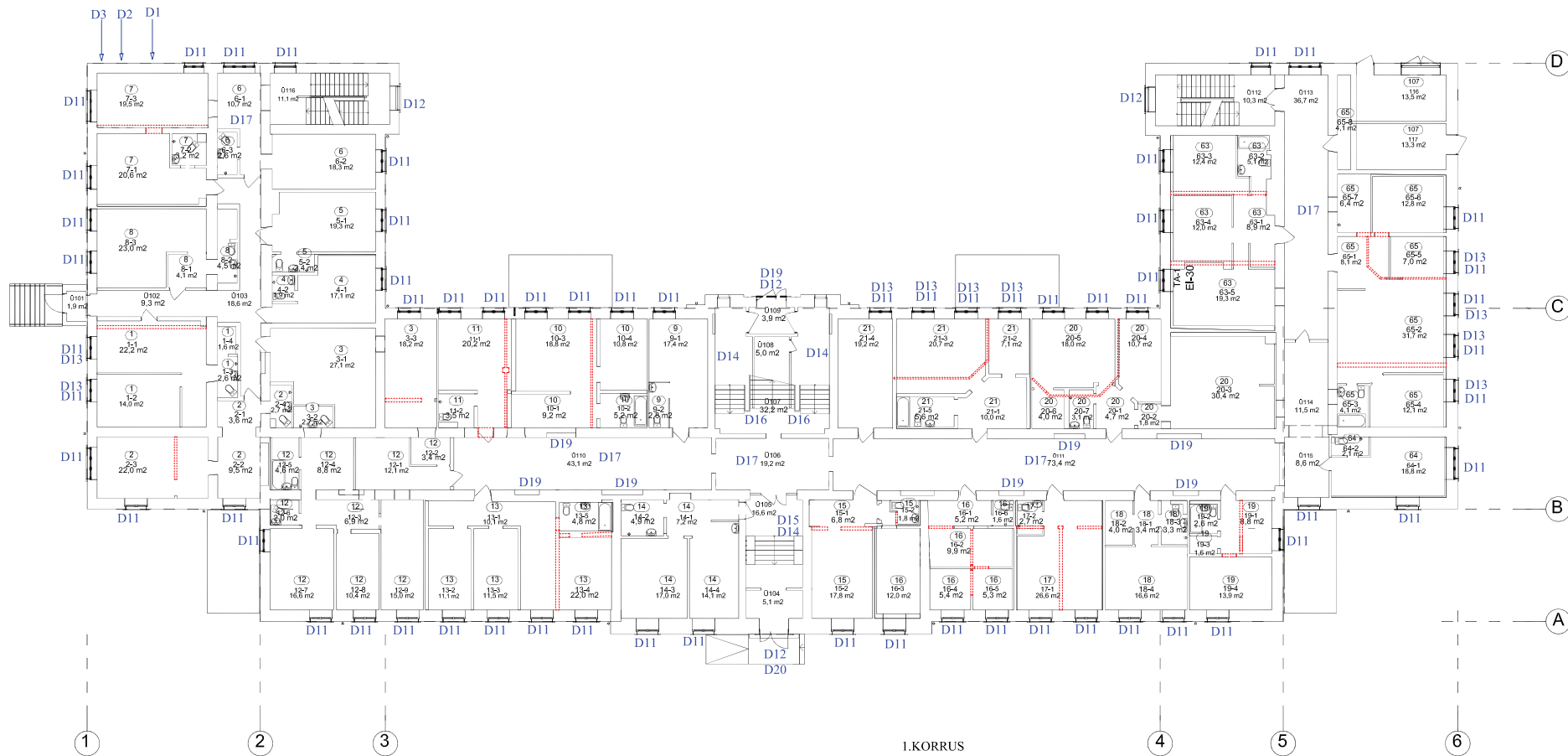
Detaili nr	Nimetus	Foto
D13	<p>säilinud ehitusaegsed kaheraamsed puitaknad</p> <p>Fotod 04.11.2023 K.Kaldam</p>	
D14	<p>trepikoja seinte krohvitud stukkraamid</p> <p>Foto 29.12.2023 K.Kaldam</p>	
D15	<p>Trepikoja seintel trafa- rettmaalingud</p> <p>Foto 08.11.2023 K.Kaldam</p>	



Detaili nr	Nimetus	Foto
		
D16	<p>treppide sepiipiirded ja puidust käsipuud</p> <p>Foto 08.11.2023 K.Kaldam</p>	

Detaili nr	Nimetus	Foto
D17	raudbetoontalad ja vahelaed koridorides  Foto 04.11.2023 K.Kaldam	
D18	kassettlagi trepikojas 3.korrusel  Foto 04.11.2023 K.Kaldam	
D19	Seinanišš trafarett- maalinguga  Foto 04.11.2023 K.Kaldam	

Detaili nr	Nimetus	Foto
D20	Karniisid välisuste ko- hal  Foto 04.11.2023 Foto 29.12.2023 K.Kaldam	



— — — — — lammutatud seinad, seinte osad

1.KORRUS

Aluseks on võetud OÜ Anneri koostatud rekonstrueerimise projekt, joonis on kohandatud olemasolevale vastavaks.

Väärtuslike detailide nimekiri:

D1 - paekivi sokkel.

D2 - fassaadi kumervuugiga ristseotisega tellisladu hoone perimeetris ja 1.korruse perimeetris reljeefne müürladu.

D3 - krohvitud telliskarniis fassaadil hoone perimeetris 1. ja 2.korruse vahel.

D4 - katuse räästakarniis hoone perimeetris.

D5 - otsaviilude ja frontooni karniisid tellid dekooriga.

D6 - krohvitud pilastrid fassaadil ja fassaadi nurkades.

D7 - trepikoja otsaviilu vorm ja krohvitud petiknišš.

D8 - krohvitud petiknišid lõunapoolsetel otsafassaadidel.

D9 - krohvitud karniisid 2.korruse akned kohal.

D10 - balustraadid esifassaadi 2.korruse akende all.

D11 - 1.ja 2.korruse aknde krohvitud piirdeprofiilid fassaadil.

D12 - välisuste krohvitud piirdeliistud.

D13 - säilinud ehitusaegsed puitraamiga kahekordsed aknad.

D14 - trepikoja seintel stukkraamid.

D15 - seintel trafarettmaalingud.

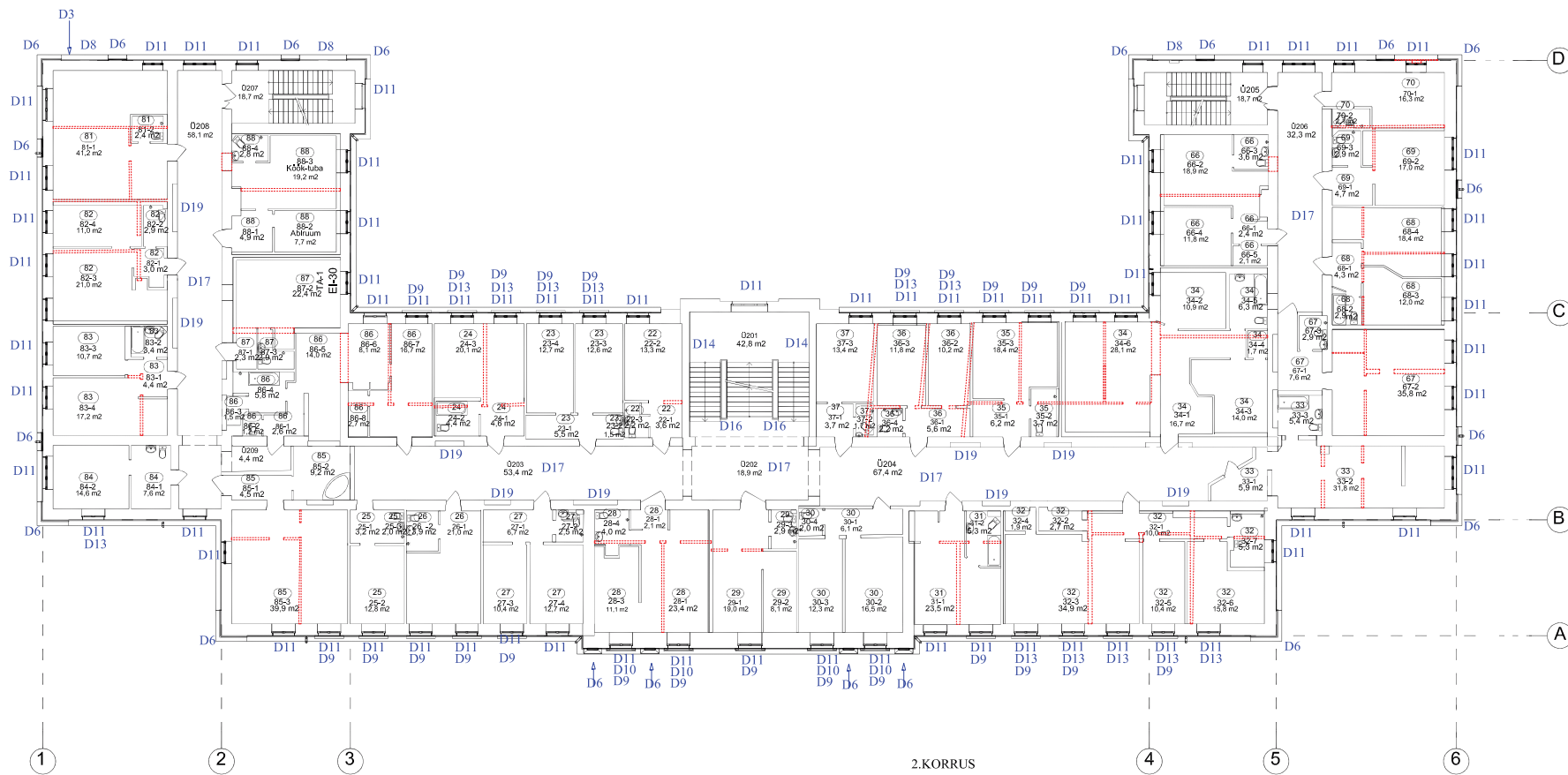
D16 - treppide sepsipiirded ja puidust käsipuud.

D17 - raudbetoonalad ja vahelaed koridorides.

D18 - kassettlagi trepikojas 3.korrusel.

D19 - seinanišš trafarettmaalinguga

D20 - karniisid välisuste kohal.

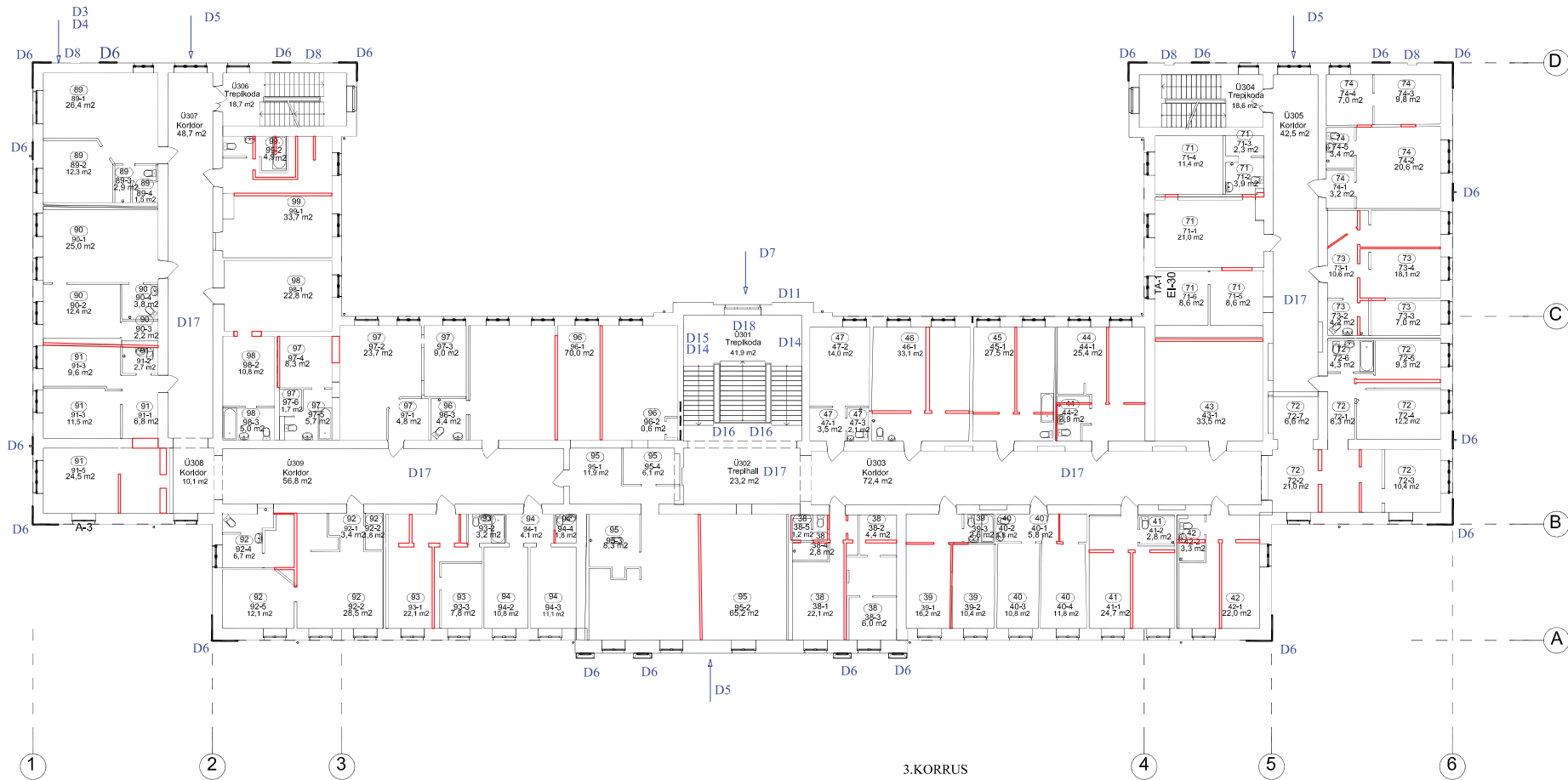


Aluseks on võetud OÜ Anneri koostatud rekonstrueerimise projekt, joonis on kohandatud olemasolevale vastavaks.

Väärtuslike detailide nimekiri:

- D1 - paekivi sokkel.
- D2 - fassaadi kumervuugiga ristseotisega tellisladu hoone perimeetris ja 1.korruse perimeetris reljееfnе müürladu.
- D3 - krohvitud telliskarniis fassaadil hoone perimeetris 1. ja 2.korruse vahel.
- D4 - katuse räästakarniis hoone perimeetris.
- D5 - otsaviilude ja frontooni karniisid tellid dekooriga.
- D6 - krohvitud pilastrid fassaadil ja fassaadi nurkades.
- D7 - trepikoja otsaviilu vorm ja krohvitud petikniišš.
- D8 - krohvitud petikniišid lõunapoolsetel otsafassaadidel.
- D9 - krohvitud karniisid 2.korruse akned kohal.

- D10 - balustraadid esifassaadi 2.korruse akende all.
- D11 - 1. ja 2.korruse aknde krohvitud piirdeprofiilid fassaadil.
- D12 - välisuste krohvitud piirdeliistud.
- D13 - säilinud ehitusaegsed puitraamiga kahekordsed aknad.
- D14 - trepikoja seintel stukkraamid.
- D15 - seintel trafarettmaalingud.
- D16 - treppide sepsipiirded ja puidust käsipuud.
- D17 - raudbetoonalad ja vahelaed koridorides.
- D18 - kassetlagi trepikojas 3.korrusel.
- D19 - seinaniišš traffarett-maalinguga
- D20 - karniisid välisuste kohal.



— lammutatud seinad, seinte osad

3.KORRUS

Aluseks on võetud OÜ Anmeri koostatud rekonstrueerimise projekt, joonis on kohandatud olemasolevale vastavaks.

Väertuslike detailide nimekiri:

D1 - päekivi sokkel.

D2 - fassaadi kumervuugiga ristseotisega tellisladu hoone perimeetris ja 1.korruse perimeetris reljeefne müürladu.

D3 - krohvitud telliskarniis fassaadil hoone perimeetris 1. ja 2.korruse vahel.

D4 - katuse räästakarniis hoone perimeetris.

D5 - otsaviilude ja frontooni karniisid tellid dekooriga.

D6 - krohvitud pilastrid fassaadil ja fassaadi nurkades.

D7 - trepikoja otsaviilu vorm ja krohvitud petiknišš.

D8 - krohvitud petiknišid lõunapoolsetel otsafassaadidel.

D9 - krohvitud karniisid 2.korruse akned kohal.

D10 - balustraadid esifassaadi 2.korruse akende all.

D11 - 1. ja 2.korruse aknde krohvitud piirdeprofiilid fassaadil.

D12 - välisuste krohvitud piirdeliistud.

D13 - säilinud ehitusaegsed puitraamiga kahekordsed aknad.

D14 - trepikoja seintel stukkraamid.

D15 - seintel trafarettmaalingud.

D16 - treppide sepispiirded ja puidust käsipuud.

D17 - raudbetoonialad ja vahelaed koridorides.

D18 - kassetlagi trepikojas 3.korrusel.

D19 - seinanišš traffarett-maalinguga

D20 - karniisid välisuste kohal.

## **4. SÄILITAMISE ETTEPANEKUD : MATERJALI KASUTUS JA TEHNILINE SEISUKORD.**

Vanad majad varjavad aegade jooksul tekkinud kultuurkihtide all kõikvõimalikke üllatusi. Seetõttu tuleb enne renoveerimistöde alustamist teha hoonele põhjalikud uuringud ja tehniline ülevaatus, et välja selgitada hoone seisukord. Analüüside käigus avastatud probleemsete kohtade kaardistamine hoiab kokku remonttööde kulusid, sest hilisemad ettenägematud parandustööd ja plaanide muutused jäävad ära.

Kuna maja on eluhoonena kasutuses, siis ei ole hoonele tehtud sekkuvaid uuringuid, kõik ettepanekud on koostatud visuaalse vaatluse teel. Enamus detailide sisukord on visuaalselt piisavalt hästi hinnatavad ning loomuliku kulumise teel on välja koorunud peidetud kihistused. Viimistlus uuringud on tehtud keskmise trepikoja seintel ja kassetllaes Berit Burmanni poolt kaks aastat tagasi (Eesti Kunstiakadeemia kursuseprojekt: Kortermaja Tööstuse 77 uuringute aruanne, 2022).

### **4.1 Vundament ja sillutisriba hoone perimeetris.**

Klombitud paekivist vundamendi ümber hoone perimeetris on osaliselt amortiseerunud betoonplaatidest sillutisriba. Sillutisriba plaadid kohati katkised või pinnasse vajunud. Kaevata lahti vundament kuni taldmiku alumise servani, teha vundamendi küljele hüdroisolatsioon, puhastada aluspind ja tihenda killustikuga ning rajada tasanduskiht sillutisriba alla. Valada betoonist sillutisriba tihendatud killustikalusele, kaldega majast eemale. Paigaldada sadeveesülitite vihmaveelehter, mille kaudu suunatakse vesi pinnase seest sadeveekaevu. Lõigata sillutisribale deformatsioonivuugid ja täita ilmastikukindla elastse mastiksiga. Rajada dreanaaži süsteem vundamendi alumise kihi kuivendamiseks. Seejärel taastada haljastus ja katendid.



Fotod sillutisriba ja sokli liigniiskuse kahjustusest. 15.11.2023 K.Kaldam

#### **4.2 Hoone sokkel.**

Kumervuugiga klombitud pækivi soklil esineb vuugi lagunemist ja pragusid, on üksikuid irdunud kivisid. Külmakergitusest tulenevad praod on hoone seintes ja keldri ruumides on näha



soolade liikumist läbi vundamendi. Peamised kahjustuste põhjusteks on välismõjutused: sademevee kahjustused puuduliku sademeveetorustiku ja -drenaaži tõttu. Sokli kohal puudub veelaud.

Puhastada sokli pind ja eemaldada lagunenuid vuugitäide. Puhastada soklipind vetikatest ja samblikest. Puhastamisel mitte kasutada meetodeid, mis võivad kivi pinda füüsiliselt või keemiliselt kahjustada. Asendada katkised või irdunud kivid, mis on olemasolevatega sarnased. Täita lagunenuid vuugid lubimördiga.<sup>16</sup> Keldriakende paled krohvida lubimördiga siledaks. Töödelda sokli pind vetikaid tõrjuvate kemikaalidega. Kuna sokkel ei ole olnud ajalooliselt krohvitud, siis mitte krohvida.



Foto soola kahjustusest keldris. 23.03.2024. K.Kaldam

#### **4.3 Vihmavee süsteem.**

Sadevee rennid ja -torud on amortiseerunud, katkised ja kohati puuduvad üldse, mis põhjustab kahjustusi seintel ja vundamendil. Samuti imbub tugevate sadude ja lumesulamise korral sadevesi keldritesse. Sademed ei ole suunatud mitte sadeveekaevudesse vaid voolab pinnasesse.

Kogu vihmaveesüsteem vahetada välja ja ühendada sadeveekaevudega. Vihmaveerenn paigaldada piisava kaldega, et vesi rennis põhja seisma ei jääks. Renni välisserv võiks olla kõrgemas punktis 15-20 mm katuskatte mõttelisest pikendusest allpool, juhul kui katusele koguneb hang,

---

<sup>16</sup> Muinsuskaitseamet. Restaureerimise käsiraamat nr 12.Vundament ja sokkel. Parandamine ja parendamine.

mis sulades vallandab laviini, siis ei murra lameraskus rennikinnitust. Katusekate võiks olla renni kohal 2/3 osas avatud. Liitekohtades peavad olema ülekatted õiget pidi ja veetihedad. Renninurgad tuleb silikoonida peale paigaldust. Allatulekute arv peab tagama vee äravoolu ka suurema vihmahoo korral. Vihmaveesüsteemi soovituslikuks materjaliks on piisava seinapakusega ja tsingi kihiga tsingitud plekk.<sup>17</sup> Uute vihmaveetorude paigaldamisel jälgida, et torud paikneksid seinast piisaval kaugusel (vähemalt 12cm). Nõnda on tagatud üle voolava või läbi lekkiva vee äravool mööda toru külgi, ilma et see oluliselt niisutaks lähedal asuvat seinat. Ouline on, et torud oleksid pööratud seinast eemale ning piisava läbimõõduga. Katusepinna ühe ruutmeetri kohta arvestatakse 1-15cm<sup>2</sup> vihmaveetoru ristlõike pinda.<sup>18</sup>



Foto amortiseerunud sadeveetorustikust. 29.12.2023 K.Kaldam

#### **4.4 Keldrite sissepääsud.**

Kõige rohkem on amortiseerunud, maja esiküljel kagupoolne keldritambur, seinad ning katus on avariilises seisukorras. Keldrite pääsud on osa fassaadist, mis mõjutavad hoone üldilmet. Kuna hoone kõik neli keldri sissepääsu on erinevates seisukordades ja erinevate konstruktiivsete ja arhitektuursete lahendustega, siis maja terviklikkuse saavutamiseks tuleks koostada nende hooneosade lammutamise ja uute pääsude rajamise kohta ehitusprojekt, mis vastab

<sup>17</sup> www.toode.ee. Vihmaveesüsteemid. Paigaldusjuhend.

<sup>18</sup> Muinsuskaitseamet. Restaureerimise käsiraamat nr 8.Sadeveesüsteem ja selle korrashoid.

kaasaegsete ehitusstandarditele. Uute keldritamburite materjalidena on soovituslik kasutada hoone silikaattellistele sarnase mõõdu ja tooniga tellist ning katuse materjalina valtsplekki.



Foto lagunevast keldri sissepääsust kirdepoolses nurgas. 15.11.2023. K.Kaldam

#### 4.5 Välisseinad.

Välisseinad on kumervuugiga, ristseotisega<sup>19</sup> tellisladu hoone perimeetris ja 1.korruse perimeetris reljeefne müüri ladu. Seinad on ebahütlase kvaliteediga laotud, on näha korrapärase mustris eksimusi. Välisseinad on suuremas osas ilma tugevate niiskuskahjustusteta, on üksikuid murenenud telliseid või irdunud kive, müüri vuugid on kohati lagunenud. Puhastada fassaadi müüritis ja puhastada lagunenud vuugid. Parandada lagunenud vuugid ja sulgeda mõranenud või irdunud tellistest tekkinud augud. Telliste asendamisel kasutada sarnast (nii mõõtudel kui toonilt – tellise mõõt 250x120x65mm) silikaattellist võrreldes olemasolevaga. Vuukimisel

---

<sup>19</sup> Maris Mändel, 2019. Tehiskivimaterjalid Eestis 20. sajandi arhitektuuris. Lk 108.

kastutada ehitusjärgse vuugiga sarnast tooni ja sama vuugimörti. Eemaldada fassaadidel olevad amortiseerunud evakuatsiooniredelid.

Vuukide puhastamisel on soovitatav puhastussügavus vähemalt 25mm. Vuukide mehhaanilisel puhastamisel mitte kasutada tugevat abrasiivset meetodit, mis võib tellise pinda kahjustada. Puhastatud vuugid pestakse veega. Parandusmört surutakse kelluabil vuuki. Lõplik viimistlus antakse vuugirauaga lähtudes ajalooliselt kasutatud viimistlusest.<sup>20</sup>



Foto kumervuugiga tellisseinast ja amortiseerunud evakuatsiooniredelist. 29.12.2023. K.Kaldam



Fotol lähivaade tellisseina vuukidest. 29.12.2023. K.Kaldam

---

<sup>20</sup>Muinsuskaitse. Restaureerimise käsiraamat nr 42. Tellismüürid. Ajalugu ja restaureerimine.

#### 4.6 Karniisid ja dekoorelemendid.

Hoone fassaadil on säilinud tellisdekoor ja –karniisid ning krohvitud dekoorelemendid. Elementide krohv on osaliselt lagunenu, frontoonidel esineb kivi-karniisi tükide pragunemist ja irdumist, mis võib osutada ohtlikuks möödakäijatele. Akende ja uste ümber on küllalt hästi säilinud krohvitud piirdeprofiilid.

Enne tööde alustamist kindlustada kivi-karniis muredad kohad metallvõrguga ja kontrollida lagunemise põhjuseid ning põhjustest lähtuvalt koostada tegevuskava. Karniiside ja piirdeprofiilide taastamise eel võtta otse objektilt säilinud karniisi osadelt šabloon ning täpsustada krohvi-materjal. Karniisi krohvipinda kasvatakse sisseviskekihi abil, millele antakse tugevasse metallplaati sisselõigatud šablooniga soovitud kuju. Sirget joont aitavad hoida juhtlatid, mis paigaldatakse karniisi äärtesse. Viimane lihv antakse peenematerjalise krohviga, mida taas kord vormitakse šablooniga.<sup>21</sup>

Hoone fassaadil on hästi säilinud krohvitud pilastrid ja petiknišid, akende kohal ja esifassaadil akende all dekoordetailid. Detailid paistavad visuaalselt vaatlusel terved, kuid vajavad siiski puhastamist ja peenematerjalise krohviga üle viimistlemist.



Foto kahjustunud hammaskarniisist. 29.12.2023. K.Kaldam

---

<sup>21</sup> Muinsuskaitseamet. Restaureerimise käsiraamat nr 43.Räästakarniis. Ajalugu, tüübid ja restaureerimine.



Foto esifassaadist. 29.12.2023. K.Kaldam

#### **4.7 Katus.**

Puitsarikatel eterniitkatus on avariilises seisukorras, esineb läbijookse ning aerofotodelt on näha vintskappide plekk-katte kehva seisukorda. Puitkarkassil esineb niiskuse kahjustusi ja pööningul on tuvide reostust. Kuna pööning on eraomanduses ja omanik soovib pööningu korruse arendada korteriteks ning koos sellega ka välja ehitada uue katuse, siis selle hoone osa kohta on projekteerimisel arhitektuurne lahendus. Seetõttu vana katust ei säilitata. Uue katuse projekteerimisel säilitada katuse kuju, kaldenurgad ja kõrgus ning taastada kaarjad vintskapid. Uutele ärklikorteritele projekteeritakse katuse aknad.



Foto eterniitkatuse neelude parandusest 29.12.2023. K.Kaldam

#### 4.8 Uksed ja aknad

Ehitusaegseid uksi pole säilinud. Hoone olemasolevad välisuksed on metallprofiilist klaasviilungiga uksed. Korterite uksed on materjali, tooni kui vormi poolest erinevad, vastavalt korteriomaniku maitsele. Üldilme ühtlustamiseks ja tuleohutusnõuete tulenevate nõuete täitmiseks võiks korterite uksed välja vahetada ühe tüübi ja kujundusega puitustega. Välisuksed vahetada puitraamis klaasviilungiga uste vastu.

Hoone eluruumide aknad on valdavalt plastraamiga pakettaknad. On säilinud üksikud ehitusaegsed aknad. Keldriaknad on kinnilaotud või amortiseerunud. Ettepanek on asendada plasketaknad puitraamis pakettakendega, raami jaotuse puhul võtta aluseks säilinud ehitusaegsete akende mõõdud. Originaal akendele teha viimistlusuuringud. Akna sisemine pool viimistleda valgeks. Välispinna toon täpsustub uuringute käigus.



Fotol keskmises reas paremalt esimesed viis akent on kahekordse raamiga puitaknad (ehitusjärgsed aknad).  
29.12.2023. K.Kaldam

#### 4.9 Trepp ja trepi piirded.

Sisetrepid on betoontrepid, mille astmed on kaetud paeiviipaatidega, mis on kulunud kuid ter- ved. Treppide põsed ja alumised pinnad on värvitud. Värvitud seinal trepi sokkel ja on astete otsad 15cm laiuselt trepikodades erinevate tooniga. Trepi konstruktsiooni kontrolli vajab va- sakpoolse trepikoja pööningu korrusele viis marss, millel on betoonelemendis praod. Trepi ma- demete viimistlus on korrusesti erinev. Vasaku ja parema trepikoja podestid on viimistluseta

betonplaadid. Keskmises trepikojas on 2- ja 3- korrusel linoleumplaadid laotud malemustris. 1.korrusel on puitlaudisega kaetud.

Treppide puhul tasandada kulunud vahemademet ebaühtlased pinnad ja katta näiteks hoone arhitektuuri ja sisekujundusega sobiliku linoleumist plaatidega (malemustris plaadistus).

Hästi on säilinud sepismetalli piire ja puidust käsipuu. Trepipiirde värv osaliselt lahti koorunud, piire vajab vanast värvist puhastamist ja uuesti viimistlemist. Puidust käsipuu on enamasti terve, kui esineb värvi kulumisjälgi, hõõrdunud kohti ja täkkeid (maja elanikud lukustasid jalgrattaid trepi käsipuude külge). Käsipuult puhastada vana värv ja viimistleda uuesti üle. Nii trepi kui käsipuu puhul mitte viimistleda perfektselt sildaks, kulumis jäljed annavad hoonele iseloomu, omapära – need on elu jäljed.



Fotol vaade keskmisest trepikojast 2.04.2024. K.Kaldam





Foto parempoolsest (roheline) ja vasakpoolsest (sinine) trepikojast. 23.03.2024. K.Kaldam

#### **4.10 Siseviimistlus ja detailid.**

Siseviimistluse konserveerimisel ja restaureerimisel teen ettepanekud ainult hoone üldalade (trepikojad ja koridorid) kohta. Hoones on kolm eriviimistlusega trepikoda ja koridori. Viimistlused erinevad ka korruste kaupa.

Põrandad on puitkonstruktsioonil ja vineerplaati või puitlaudisega kaetud. Põranda konstruktsioon on täitmata, puhta õhuga ja seetõttu levib sammumüra läbi vahelagede. Hoone vasaku ja parema tiiva koridorides on vineer kaetud linoleumiga, mis on tugevalt kulunud. Arusaamatul põhjusel ei ühti põrandate ja treppide omavahelised kõrgused (võimalik on kas projekti või ehitusviga). Kõrguste erinevus ei eksisteeri mitte ainult koridoris vaid viga kulgeb läbi terve hoone korruse, mille tulemusel on enamus korterite ukсед ainult 1.9 meetri kõrgused. Koridoride põrandate puhul täita laagide vahed sammumüra summutavate plaatidega (nt Isover Premium 33), põranda viimistlusena võiks mõelda linoleumkattele või põrandalaudadele.

Seintelt on eemaldatud vanad radiaatorid ja on jäänud tühjad nišid radiaatorite riputuskonksudega. Radiaatori konksud eemaldada. Trepikodade seintel kipsprofiilidest stukkraamistus. Raamistuse sees on mitmevärvilised trafarett maalingud ja korruste kaupa erinevad mustrid. Koridorides kulgeb maalingute joon 1.5 meetri kõrguselt. Kuni 20. sajandi kolmanda kümnendini olid trafarettmaalingud veel väga levinud seinte dekoreerimise võte. Kummist rullmustrid on kasutusele tulnud alates 1940.-1950.aastatest.<sup>22</sup> Kuna maalingud on väga efektsed ja kohati väge hästi säilinud, siis tuleks originaal maalingud igal juhul eksponeerida kas või osaliselt. Kuna kogu mahus seinte ja trepikodade ilu taastamiseks korteriühistel jõudlust ei ole, siis puhastada seina pinnast välja maalingu fragmendid. Maalingute ümber on kohati värvi kihid lahti koorunud ja krohv pudenenud. Lahised värvi kihid eemaldada, krohvi pinnad konserveerida. Et kaitsta jätkuva pudenumise eest nõrgemaid krohvipindu, impregneeriti vuugid nanolubja etaanoolilahusega Calosil E 25.<sup>23</sup> Vajadusel eksponeeritud maalingute fragmendid retušeerida.

Keskmise trepikoja stukkraamid on pragusid ja lagunened kohti. Raamistuse taastamiseks võtta stuki profiilist jäljend ja toota selle järgi metallist või puidust profileerimise šabloon.

Kõikide koridoride betoonvahelaed on toestatud betoonist risttaladele. Lagede seisukord on hea ja massiivsed talad on eksponeeritud. Veel efektssem on aga keskmise trepikoja kassettlagi, millel on küll näha pragusid ja pudenenud krohvi jälgi ja krohvimatti. Kassetlase krohvi taastamiseks eemaldada lahtised krohvitükid, fikseerida olemasolev krohvimatt ja krohvida krohviaugud ja praod. Enne tööde alustamist määrata, millise krohviga on olemasolev viimistlus tehtud.

---

<sup>22</sup> Muinsuskaitseamet. Restaureerimise käsiraamat nr 39. Trafarettmaalingud.

<sup>23</sup> H&M Reststuudio OÜ. Objekti Lai 33-1. "Interjöõri viimistluskihtide konserveerimise aruanne." <https://register.muinas.ee>



Foto keskmise trepikoja stukkraamid ja kassetlagi. 23.03.2024. K.Kaldam

Parempoolse trepikoja 3.korruse trepikäigu praod .23.03.2024. K.Kaldam



Fotol trafarettmaalingud stukkraamis keskmises trepikojas. 08.11.2023. K.Kaldam



Fotol trafarettmaalingud seinaniššides parempoolses tiivas 2.korrusel 23.03.2024. K.Kaldam

## KOKKUVÕTE.

Stalinistliku kortermaja aastakümnete pikkune vähene hooldus ja põhjalikuma remondi puudus on tekitanud amortiseerunud hoone, mille tulemusena hoone ei vasta enam tänapäevastele normidele ja elanike ootustele. Renoveerimise nõuab suuri kulutusi, mille finantseerimiseks reeglina elanikel vahendeid ei ole ning mitte miljööalasse ja mitte kaitse alla kuuluva hoonena ei ole võimalik toetuseid taotleda. Seetõttu võiks siiski riik taotlusingi laiendada säästva renoveerimise põhimõtte alusel. Kredexi renoveerimistoetust antud maja puhul ei ole võimalik taotleda, kuna projektile esitatakse nõudmised, mida ei ole sellele hoonele võimalik teostada.

Kuna hoone rekonstrueerimine on praegusel ajal korteriühistus aktiivselt päevakorda kerkinud, siis oli lõputöö peamiseks eesmärgiks kaardistada ja koostada unikaalsete säilitamist vääriivate detailide loetelu, mida hoone rekonstrueerimisel arvesse võtta ja suunata korteriühistu mõtteviisi pärandi säästmise suunas, mitte hävitama ja kahjustama ajaloo detaile. Samuti on plaanis edastada lõputöö rekonstrueerimisprojekti koostavale arhitektile, et projekteerimisel arvestataks ajaloopärandi säilitamisega. Kuigi tegemist ei ole väga vana hoonega, siis ajastutruud arhitektuurset omapära tasub siiski hoida, vaatamata võõrvõimu militaarse linnaku taustale.

Väärtuslike detailide kaardistus vajab kindlasti täiendamist ja siseviimistluse lisa sondaaže tuleks teha kõikidel korrustel ja trepikodades. Võib arvata, et kõikide stukkraamide sisemused trepikodades ja koridoride seinad on kuni 1,5m kõrguseni trafarettmaalingute kaetud. Tõenäoliselt on olnud kõikide korterite krohvitud seinad maalitud kuni 2,5 m kõrguseni. Seni on kõige leiuvaesem parempoolne trepikoda, mis on kõige värskemalt üle värvitud. Kuna mustrid ja toonaalsus on hoone tiibades ja korrusel erinevad, siis parem trepikoda võib pakkuda uusi avastamata ornamente.

Kuigi hoone rekonstrueerimise projekteerimine on alles pooleli, siis põhjalikumat analüüsi vajab hoone vundament ja sokkel, kuna maja seintes ja soklis on praod. Samuti on vaja turvata tugevalt lagunevad karniisid, mis on muutunud juba ohtlikuks.

Hoone on atraktiivne, on kasutuses ja väärrib uut võimalust. Uut hingamist saavad anda majale ainult omanikud. Omanikud suhtuvad oma varasse heaperemehelikult siis, kui tekib arusaamine vastutusest.

## KASUTATUD KIRJANDUS JA ALLIKMATERJALID:

### Arhiiviallikad:

1. Tallinna Linnaarhiiv. Tallinna Hooneregister Põhja-Tallinna linnaosa Tööstuse 55. TLA.R-413.5.18990.
2. Tallinna Linnaarhiiv 13 Sõjaväeosale 87525 kuuluva Tööstuse 55 ühiselamu kord ja ümbruse heakord. TLA.R-3.1.3420.
3. Tallinna Linnaarhiiv. Tallinna Hooneregister Põhja-Tallinna linnaosa Tööstuse tn 55. TLA.R-413.5.18990.
4. Tallinna Linnaarhiiv. Eesti Vabariik Põhja-Tallinna valitsuse korraldus nr 315. Ühiselamu staatuse annulleerimine 28 korterile 10.november 1993. TLA.1505-1.4.
5. Rahvusarhiiv. Kaardid: Tallinna reid ja sadamad, 1922. ERA.T-6.3.1417.
6. Rahvusarhiiv. Kaardid: Tallinna Vana-sadam. Tallinna laht, 1933. ERA.T-6.3.1411.

### Internetiallikad:

7. Aimur Kruuse. H&M Reststuudio OÜ. Objekti Lai 33-1.“Interjööri viimistluskihtide konserveerimise aruanne. <https://register.muinas.ee> (vaadatud 6.04.2024)
8. Mart Mõniste, Ain Tähiste. Eesti sõjaajaloo teejuht. Sõjamuuseumid Eestis. Linnak nr 5. [db.esap.ee/object/t-1670](http://db.esap.ee/object/t-1670) (vaadatud 15.01.2024)
9. Jüri Pärn. Eesti sõjaajaloo teejuht. Nõukoguse Liidu relvajõud Eestis 1944-1995. <https://teejuht.esap.ee/eesti-ringreis/noukogude-liidu-relvajoud-eestis-1944-1995/> (vaadatud 15.01.2024)
10. Kolpi asumi ajaloost. <http://www.tallinn.ee/est/> (vaadatud 05.01.2024)
11. Vihmaveesüsteemid. Paigaldusjuhend. [www.toode.ee](http://www.toode.ee). (vaadatud 5.02.2024)

### **Kirjandus ja publitseeritud allikad:**

12. Kristjan Luts, Jüri Pärn, 2021. Eesti sõjaajalugu.
13. Maris Mändel, 2019. Tehiskivimaterjalid Eestis 20. sajandi arhitektuuris.
14. Robert Nerman, 2006. Jalutaja teejuht. Põhja-Tallinn.
15. Leele Välja ja Tallinna Kultuuriväärtuste amet, 2012. Stalinistlik maja. Korterite tüübid ja säästev uuendamine.
16. Muinsuskaitseamet. Restaureerimise käsiraamat nr 8. Sadeveesüsteem ja selle korras-hoid.
17. Muinsuskaitseamet. Restaureerimise käsiraamat nr 12. Vundament ja sokkel. Paranda-mine ja parendamine.
18. Muinsuskaitseamet. Restaureerimise käsiraamat nr 38 Väärtuslike hooneosade ja detai-lide säilitamine ning kaitse remondi ja restaureerimistööde ajal.
19. Muinsuskaitseamet. Restaureerimise käsiraamat nr 39. Trafarettmaalingud.
20. Muinsuskaitse. Restaureerimise käsiraamat nr 42. Tellismüürid. Ajalugu ja restaureeri-mine.
21. Muinsuskaitseamet. Restaureerimise käsiraamat nr 43. Räästakarniis. Ajalugu, tüübid ja restaureerimine.

### **Suulised allikad:**

Vestlus korteriühistu esimehega Taavi Hirtentreuga 2024 jaanuaris.

## **LISAD:**

Lisa 1. Asendiplaan 1999. TLA-R-413.5.18990

Lisa 2. Keldrikorruse plaan 1999. TLA-R-413.5.18990.

Lisa 3. 1-korruse plaan 1999. TLA-R-413.5.18990.

Lisa 4. 2-korruse plaan 1999. TLA-R-413.5.18990.

Lisa 5. 3-korruse plaan 1999. TLA-R-413.5.18990.

Lisa 6. Katusekorruse plaan 1999. TLA-R-413.5.18990.

Lisa 7. Vaade edelast. Vaade kirdest 1999. TLA-R-413.5.18990.

Lisa 8. Foto. Esifassaad 29.12.2023.

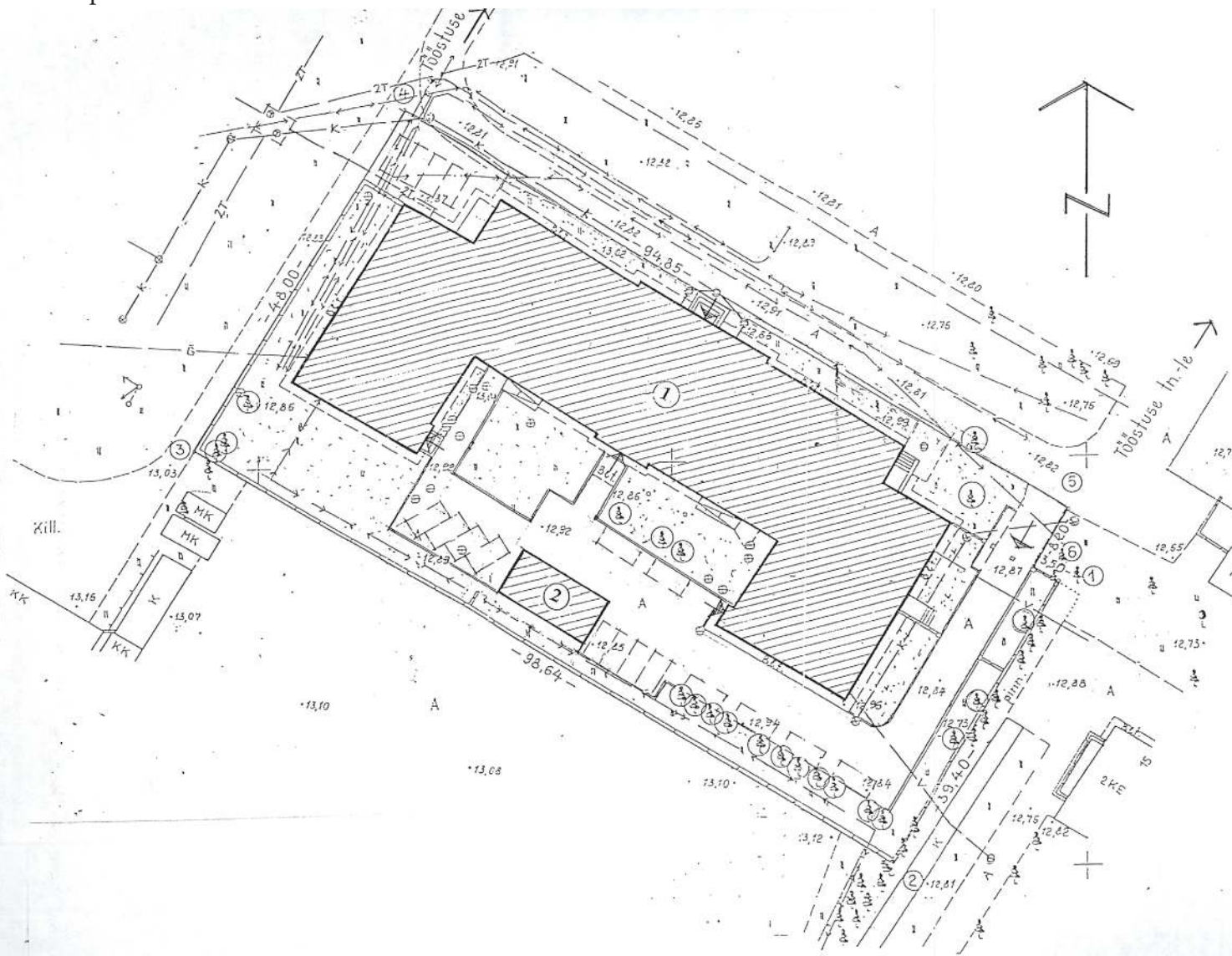
Lisa 9. Foto. Hoone hoovipoolne külg. 29.12.2023.

Lisa 10. Foto. Hoone loodepoolne külg. 29.12.2023.

Lisa 11. Foto. Hoone kagupoolne külg. 29.12.2023.



TOIMIK 20123  
164



HOONETE EKSPLIKATSIOON

- 1 ÜHISELAMU
- 2 GARAAZ

KINNITATUD

Talinna Linnaplaneerimise Ameti  
projekti läbivaatamise komisjoni

otsus nr. 126 02 00 1999a.

Komisjoni esimees *[Signature]*

Komisjoni sekretär *[Signature]*

Reg.nr. 22915 03 06 1999a.

EHTUSPROJEKTI ASENDI-  
PLAAN ESITADA NDUETE  
KOHASL TOPOGEODEETIL-  
SEL ALUSEL.

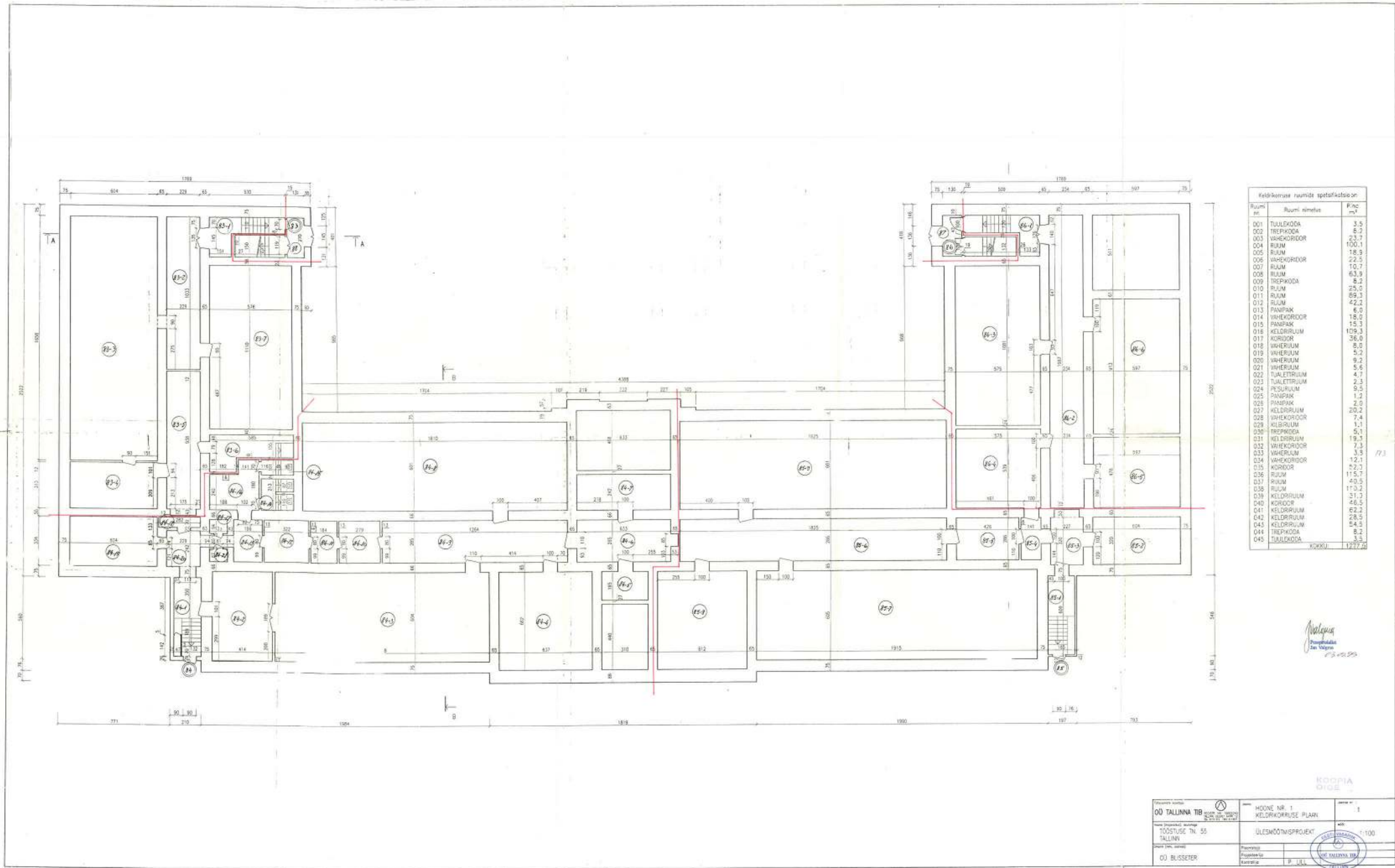
*Valgma*  
Peaspetsialist  
Jan Valgma  
03.09.99

TINGMÄRGID

- SEADUSTATAV HOONE
- KRUNDI PIIRE
- ÄÄREKIVI
- MURUPIND
- ASFALKATE
- OLEMASOLEV PUU
- KRUNDI PIIR

Töitejaoonis koostaja: <b>OÜ TALLINNA TIB</b> <small>REGISTR. NR. 10005243 TALLINNA, EEDU 1. PÄIKI 12 TEL. 4115 572 FAXS 8115571</small>	Joonis: <b>ASENDIPLAAN</b>	Joonis nr. : <b>GP-1</b>
Hoone (majandus), osakohaga <b>ÜHISELAMU TÖÖSTUSE TN.55</b>	<b>ÜLESMÕOTMISPROJEKT</b>	1:500
Omanik (nime, aadress) <b>AS BLISSETER JÕE TN.5</b>	Arhitekt Projektijuht	I. Komonvi A-M Rennit <i>[Signature]</i>

Lisa 2. Keldrikorruse plaan 1999. TLA-R-413.5.18990.



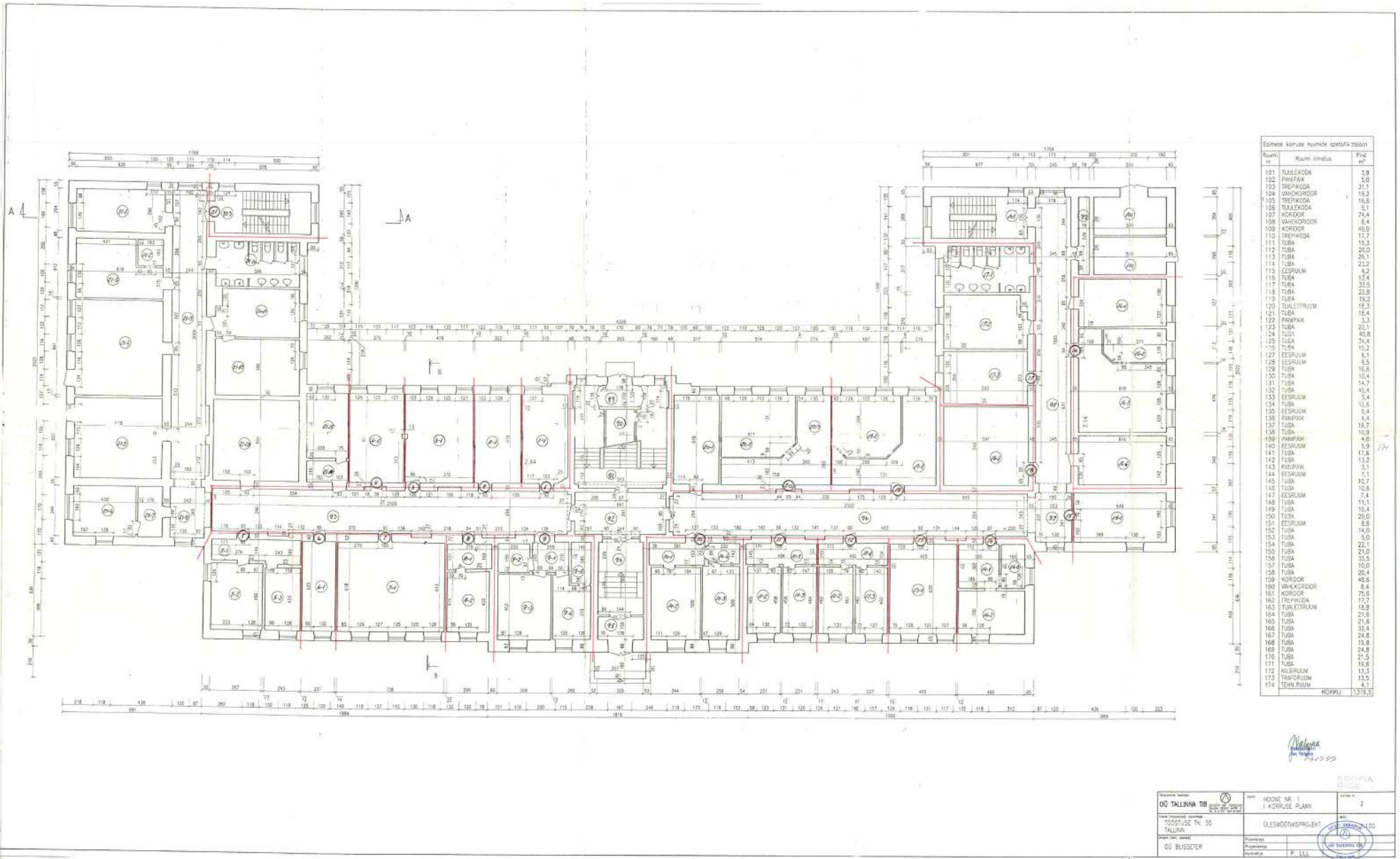
7/3

*Arhitekt*  
Põhikooli  
Arhitektuur  
2004

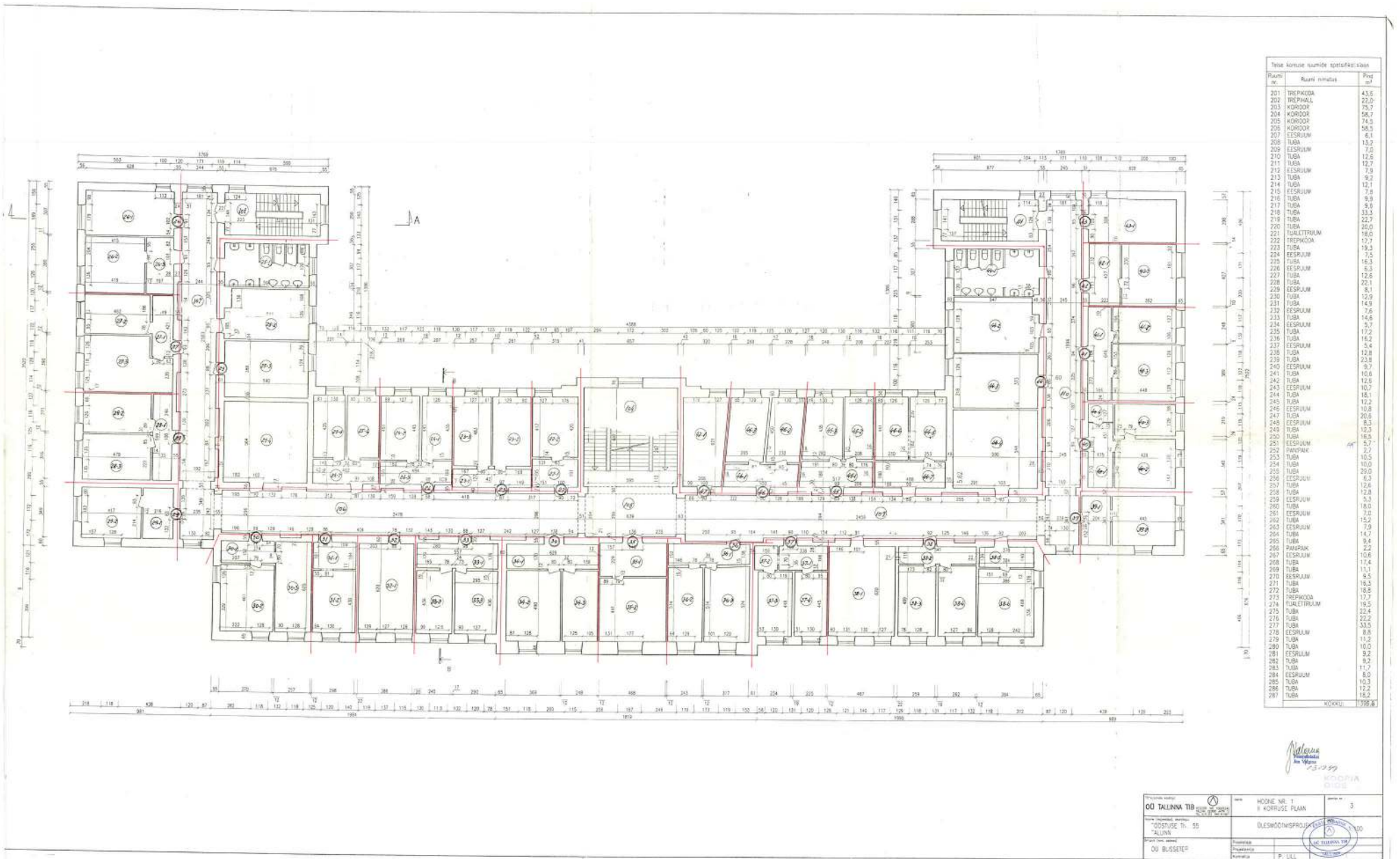
KOPIA  
OTSE

OÜ TALLINNA TIB TOOSTUSE TN. 55 TALLINN	HOONE NR. 1 KELDRIKORRUSE PLaan ÜLESMÕOTISPROJEKT 1:100	OÜ BLISSETER P. LILL	OÜ TALLINNA TIB TALLINN
-----------------------------------------------	------------------------------------------------------------------	-------------------------	----------------------------

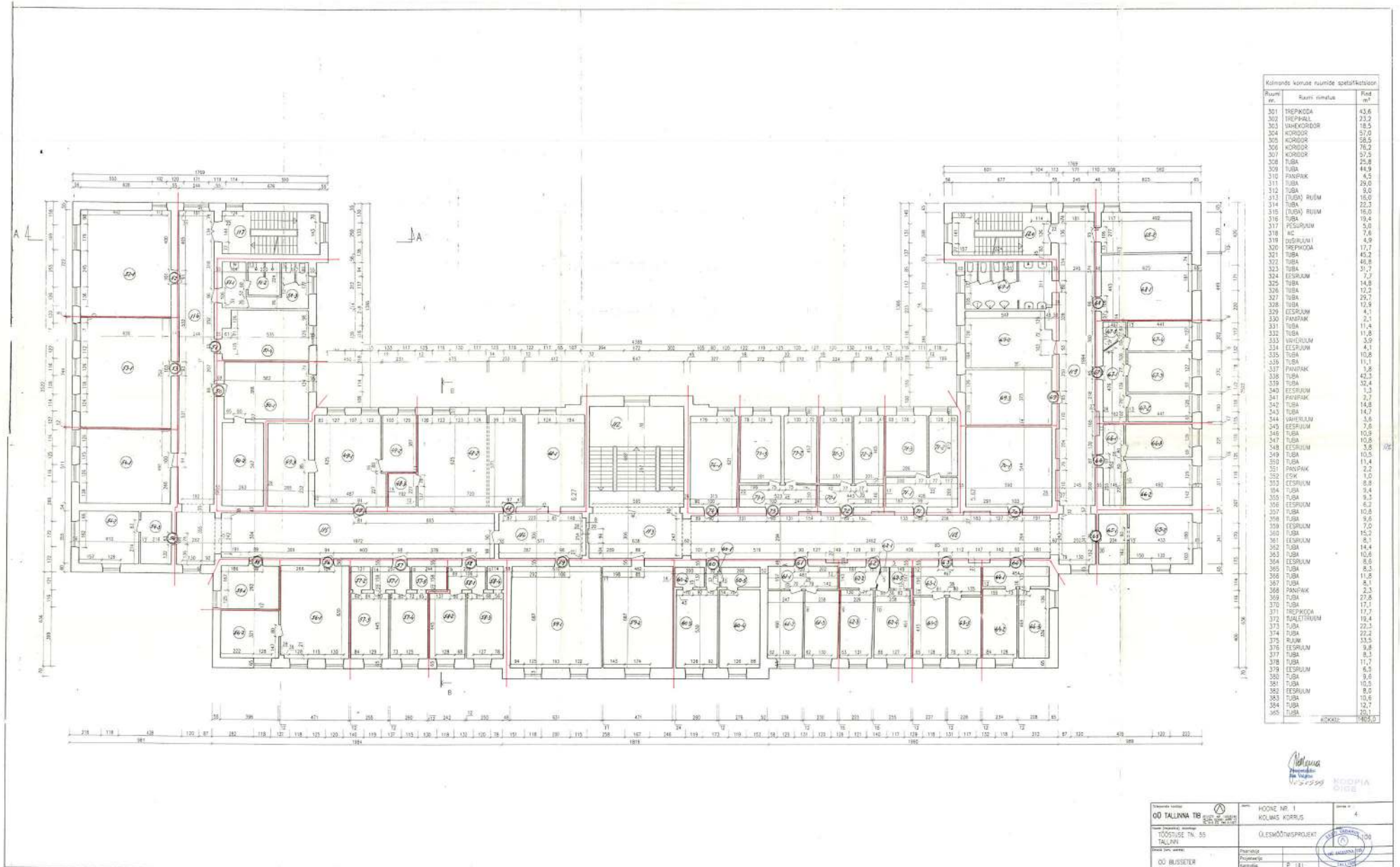
Lisa 3. 1- korruse plaan 1999. TLA-R-413.5.18990.



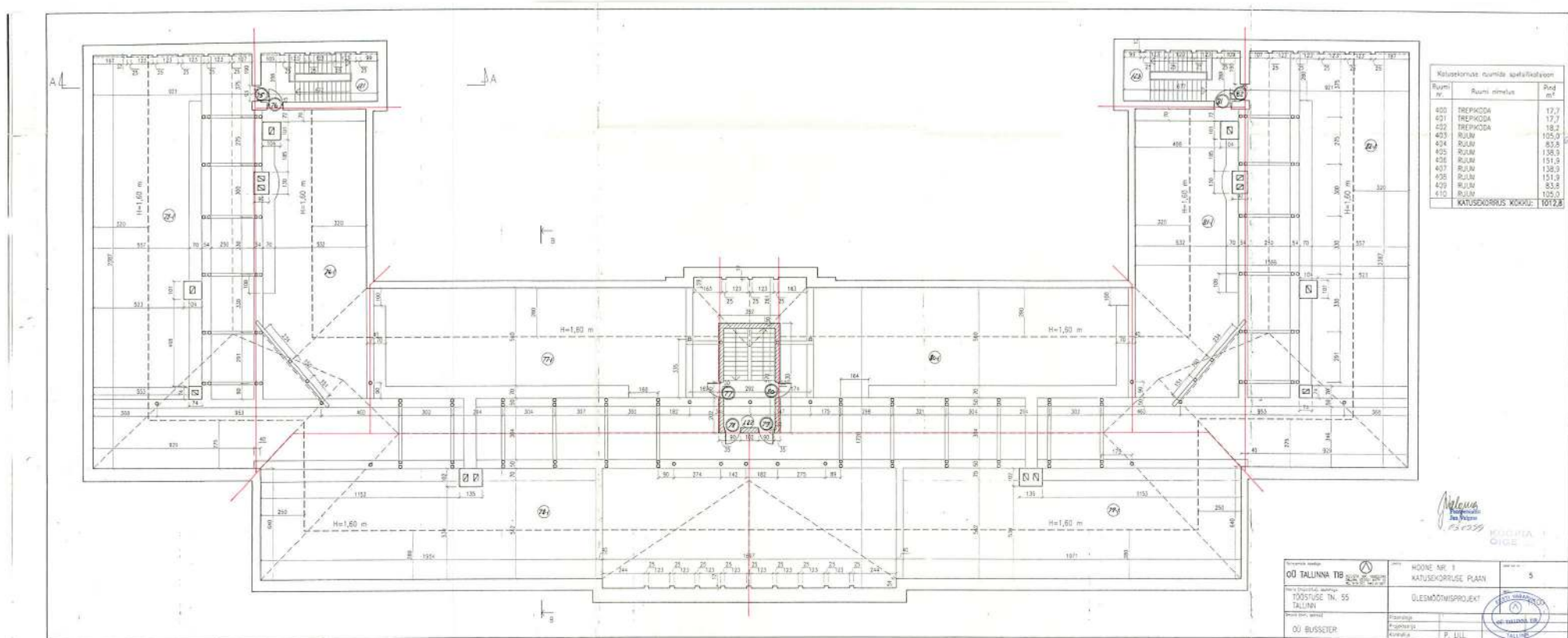
Lisa 4. 2-korruse plaan 1999. TLA-R-413.5.18990.



Lisa 5. 3-korruse plaan. TLA-R-413.5.18990.



Lisa 6. Katusekorruse plaan 1999. TLA-R-413.5.18990.



Ruumi nr.	Ruumi nimetus	Pind m <sup>2</sup>
400	TREPKODA	17,7
401	TREPKODA	17,7
402	TREPKODA	18,2
403	RUUM	105,0
404	RUUM	83,8
405	RUUM	138,9
406	RUUM	151,9
407	RUUM	138,9
408	RUUM	151,9
409	RUUM	83,8
410	RUUM	105,0
<b>KATUSEKORRUS KOKKUU:</b>		<b>1072,8</b>

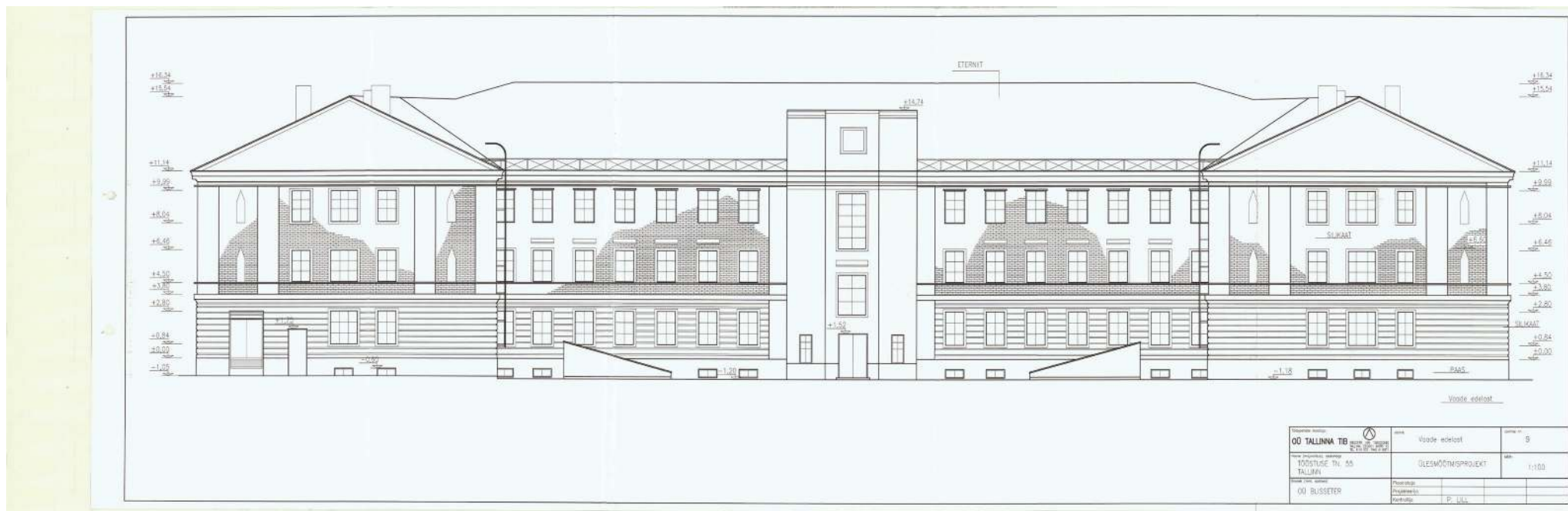
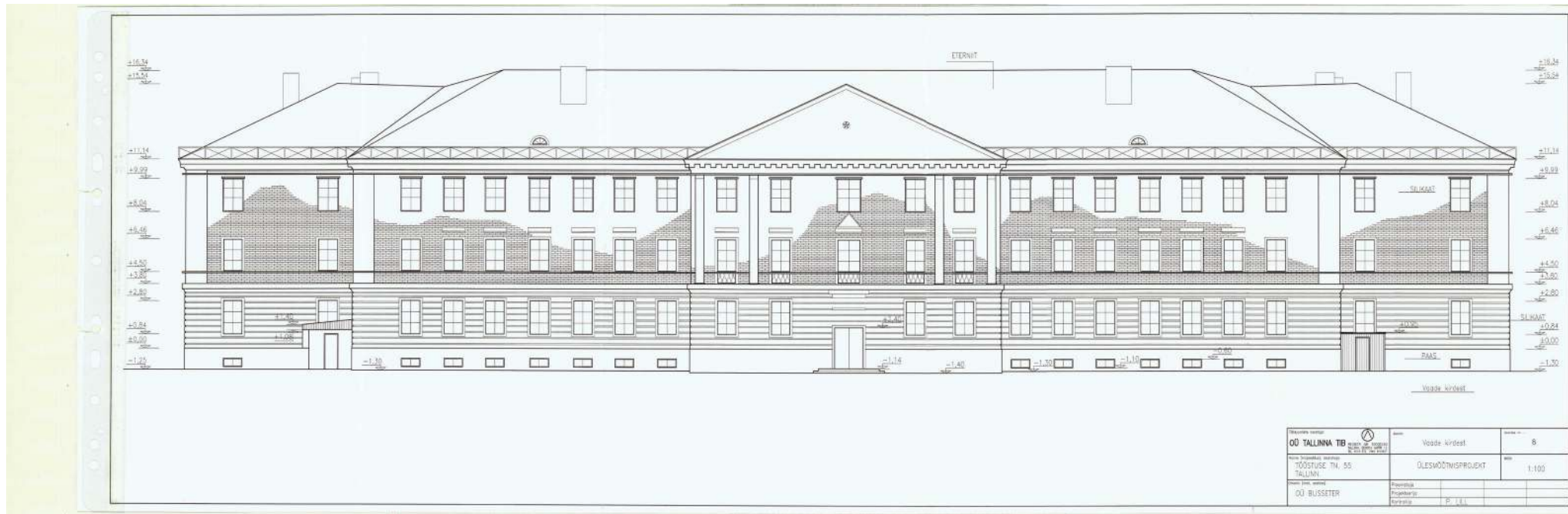
OÜ TALUNNA TB  
 Tööstuse tn. 55  
 TALLINN  
 Puhuri, vääril  
 OÜ BUSSETER

HOONE NR. 1  
 KATUSEKORRUSE PIAAN  
 ÜLESMÕÕDISPROJEKT

KINNIPIDAJA  
 P. LILL

5

Lisa 7. Vaade edelast. Vaade kirdest. 1999. TLA-R-413.5.18990.



Lisa 8. Foto Esifassaad 29.12.2023. K.Kaldam



Lisa 9. Foto. Hoone hoovipoolne külg 29.12.2023. K.Kaldam





Lisa 10. Foto. Hoone loodepoolne külg.29.12.2023. K.Kaldam



Lisa 11. Hoone kagupoolne külg. 29.12.2023. K.Kaldam

