

EESTI KUNSTIAKADEEMIA  
KUNSTIKULTUURI TEADUSKOND  
MUINSUSKAITSE JA KONSERVEERIMISE OSAKOND

LENDERI TÜÜPI HOONESTUSE RENOVEERIMISLAHENDUSED  
TAASISESEISVUMISE JÄRGSEL PERIOODIL

BAKALAUREUSETÖÖ

ÜLIÕPILANE: ASKO LUKADO, BMK21

JUHENDAJA: RIIN ALATALU PHD

21.05.2024

## AUTORIDEKLARATSIOON

Töö autorina kinnitan, et

1. käesolev lõputöö on minu isikliku loomingulise töö tulemus, seda ei ole osaliselt ega tervikuna kellegi teise poolt varem kaitsmisele esitatud;
2. töös sisalduva(te) originaalse(te) teos(t)e loomisega seotud isiklikud autoriõigused kuuluvad minule kui töö autorile ja teos(t)ega seotud varalisi õigusi käsutatakse vastavalt Eesti Kunstiakadeemias kehtivale korrale;
3. olen koostanud töö iseseisvalt ning kõik selle koostamisel kasutatud teiste autorite tööd (teosed), seisukohad ja mistahes muudest allikatest pärinevad andmed on töös nõuetekohaselt viidatud.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kuupäev ja aasta:

Autori nimi:

Õppekava:

## Sisukord

1	Sissejuhatus.....	5
2	Eeslinnadega seotud teavitustöö .....	8
3	Omandireformi mõjud eeslinnades .....	18
4	Kinnisvaraarenduse mõjud eeslinnades .....	24
5	Arhitektid ja ülemineku periood .....	30
6	Ehituskultuur ja ülemineku periood.....	37
6.1	Pelgulinna asumi hoonestuse koosseis ja eksterjöõri olemasolev olukord.....	43
7	Ehitusmaterjalid ja ülemineku periood .....	47
8	Pelgulinna asumi kujunemine .....	55
9	Lenderi hoonetüübi kujunemine .....	62
10	Renoveerimislahenduste tüübid .....	69
10.1	Ignoreeriv renoveerimine .....	70
10.1.1	Paldiski mnt 36a.....	71
10.1.1.1	Paldiski mnt 36a ajalooline ülevaade.....	71
10.1.1.2	Paldiski mnt 36a fassaadidetailid.....	73
10.1.2	Ristiku 49 .....	74
10.1.2.1	Ristiku 49 ajalooline ülevaade .....	74
10.1.2.2	Ristiku 49 fassaadidetailid .....	77
10.1.3	Ristiku 51 .....	78
10.1.3.1	Ristiku 51 ajalooline ülevaade .....	78
10.1.3.2	Ristiku 51 fassaadidetailid .....	80
10.1.4	Koidu 53.....	81
10.1.4.1	Koidu 53 ajalooline ülevaade.....	81
10.1.4.2	Koidu 53 fassaadidetailid.....	83
10.2	Arhitektuurne renoveerimine .....	84
10.2.1	Väike-Ameerika 15 .....	85
10.2.1.1	Väike-Ameerika 15 ajalooline ülevaade.....	85
10.2.1.2	Väike-Ameerika 14 fassaadidetailid .....	88
10.2.2	Luha 4 .....	89
10.2.2.1	Luha 4 ajalooline ülevaade .....	89
10.2.2.2	Luha 4 fassaadidetailid .....	91

10.2.3	Õle 19/1.....	92
10.2.3.1	Õle 19/1 ajalooline ülevaade.....	92
10.2.3.2	Õle 19/1 fassaadidetailid.....	95
10.3	Imiteeriv renoveerimine.....	96
10.3.1	Heina 29.....	97
10.3.1.1	Heina 29 ajalooline ülevaade.....	97
10.3.1.2	Heina 29 fassaadidetailid.....	99
10.3.2	Õle 14.....	100
10.3.2.1	Õle 14 ajalooline ülevaade.....	100
10.3.2.2	Õle 14 fassaadidetailid.....	103
10.3.3	Paldiski mnt 38a.....	104
10.3.3.1	Paldiski 38a ajalooline ülevaade.....	104
10.3.3.2	Paldiski mnt 38a fassaadidetailid.....	106
10.3.4	Väike-Ameerika 14.....	107
10.3.4.1	Väike-Ameerika 14 ajalooline ülevaade.....	107
10.3.4.2	Väike-Ameerika 14 fassaadidetailid.....	110
10.3.5	Väike-Ameerika 27.....	111
10.3.5.1	Väike-Ameerika 27 ajalooline ülevaade.....	111
10.3.5.2	Väike-Ameerika 27 fassaadidetailid.....	114
10.4	Restaureeriv renoveerimine.....	115
10.4.1	Õle 10/1.....	117
10.4.1.1	Õle 10/1 ajalooline ülevaade.....	117
10.4.1.2	Õle 10/1 fassaadidetailid.....	120
10.4.2	Rohu 31.....	121
10.4.2.1	Rohu 31 ajalooline ülevaade.....	121
10.4.2.2	Rohu 31 fassaadidetailid.....	124
10.4.3	Koidu 68.....	125
10.4.3.1	Koidu 68 ajalooline ülevaade.....	125
10.4.3.2	Koidu 68 fassaadidetailid.....	127
11	Kokkuvõte.....	128
12	Summary.....	131
13	Kasutatud materjalide loetelu.....	133

## 1 Sissejuhatus

Tallinna ajaloolistele eeslinnadele on viimase sajandi vältel omistatud mitmeid erinevaid, kohati vastandlikke identiteete ja legende. 20. sajandi alguses, mil ehitati valdav enamus tänaseni säilinud eeslinnade puithoonestusest, omistati neile massilise ehitustegevuse tõttu negatiivne maine. Levinud märksõnadeks olid primitiivsus, lakoonilisus ja maksimaalsele kasutegurile orienteeritud arendus. II maailmasõja järgne varade natsionaliseerimine tõi kaasa aastakümnete pikkust kohaidentiteeti devalveeriva ajupesu ja alaväärsuskompleksid sotsialistlikus progressivaimustuses igandina mõjuva puitarhitektuuri suhtes. NSVL pärandile, mille moodustasid mittetoimiv plaanimajandus, kõiki eluvaldkondi hõlmav bürokraatia ja aeglane sotsiaalpoliitiline kõdunemine, vastandus 1990ndate alguses skisofreeniline üleminekuaj. Noorel, taasiseseisvunud riigil tuli kõik puuduvad ja puudulikud struktuurid pooleldi improviseerides või laenatud analoogidest lähtudes jooksvalt välja töötada. Kõik see tagas eeltingimused eeslinnade heitlikuks arenguks järgnevatel kümnenditel.

Käesoleva bakalaureusetöö eesmärgiks on uurida Eesti taasiseseisvumise järgsel perioodil levinud ajalooliste eeslinnade käsitluste päritolu/põhjuseid, kujunemist ja muutumist. Töö käigus püüan anda ülevaate, millised sotsiaalsed, majanduslikud, poliitilised või seadusandlikud tegurid on põhjustanud emotsionaalseid, äärmustesse kalduvaid ja vastuolulisi hoiakuid linnaruumis, mida tänapäeval tuntakse miljööladena. Kuna miljöö mõistel puudub ühene definitsioon, kaasnevad antud mõistega siiani paratamatud kommunikatsioonihäired erinevate väärtushinnangutega huvigruppide vahel. Ajalooliste eeslinnade minimalistliku arhitektuuripärandi väärtustamine ja kaitse on siiani suhteliselt värske idee, vastandudes 1990ndate keskpaigani domineerinud elitaarsetele üksikobjektidele keskenduva ideoloogiale. Paradigma ootamatu muutuse tõttu hilinesid eeslinnade ehitustegevust reguleerivad strateegiad ja seadustik. Tulemusena ilmusid ajaloolisesse linnaruumi eksperimentaalsed ja obskuursed renoveerimislahendused.

Käesoleva töö üheks osaks on kategoriseerida üleminekuajal levinud renoveerimislahenduste algeid, iseärasusi ja levikuala. Renoveerimise mõiste definitsiooniks on selle töö raames ajaloolist väärtust omava kinnisobjekti uuendamiseks kaasnev vaba või loominguiline ümberkujundamine. Arvestades renoveerimislahenduste juhuslikku olemust, kaasneb liigituste koostamisel paratamatult üldistusi ja kompromisse. Vaadeldavate objektide lähteülesannetes, äriplaanides, fassaadi geomeetrias ja detaililahendustes leidub siiski piisavalt palju läbivaid ühisjooni, et koostada orienteeruv tüpoloogia.

Töö eesmärgiks ei ole kritiseerida miljööpiirkonna algupärast lahendust moonutavaid ja ignoreerivaid renoveerimislahendusi. Nende ilmumine linnapilti oli eelnevate protsesside paratamatu

tulemus ning on nüüdseks saanud osaks eeslinnade mitmepalgelises ajaloos. Kui arvestada, et käsitlevate eeslinnade esteetilise olemuse kujunemisel olid määravateks teguriteks vaesus, askeetlikkus ja maksimaalne täisehitus, siis võiks 1990–2000ndate renoveerimislahendusi pidada ka piirkondlike traditsioonide loomulikuks edasiarenduseks. Samuti on kaootilised juurde-külge-pealeehitused olnud lahutamatuks osaks aguliarhitektuuris. Kaasaja kontekstis, ilma romantiseeriva ajaloofiltrita, võib neid esteetilisi kõrvalekaldeid olla keeruline väärtustada. Meelevaldse renoveerimise peamiseks probleemiks on kohalike ehitustraditsioonide hääbumine massiliselt imporditud tüüplahenduste ees ja sellega kaasnev piirkondliku identiteedi hääbumine.

Bakalaureusetöö lähtepunktiks on valitud Pelgulinna miljööväertusliku piirkonna lõunapoolne osa ja selle lähiala. Pelgulinn on Tallinna eeslinnade kontekstis suhteliselt uus ja konkreetsetelt eristavate arenguetappidega linnaosa. Kuna uuritav teema käsitleb peamiselt lähimineviku ajastuvaimu, mida iseloomustas ignoreeriv hoiak varasema kultuurikihistuse suhtes, ei annaks mõne vanema linnaosa pikk ja rikkalik ajalugu probleemi sisulisele käsitlusele midagi juurde. Renoveerimisideoloogiatega universaalse olemuse tõttu on kavas otsida analoogseid lahendusi ka teistest Tallinna eeslinnadest. Illustreerivaid näiteid saaks tuua ka teistest Eesti linnadest, kuid see hägustaks liigselt töö fookust.

Liigse disaini- ja stiilinüanssidesse süvenemise vältimiseks keskendub käesolev töö üksnes Lenderi tüüpi hoonestuse renoveerimisprojektidele. Arvestades teemaga kattuvaid varasemaid uurimusi, antakse käesolevas töös pigem põgus ülevaade hoonetüübi kujunemisest, alavormidest ja kohalikust sotsiaal-poliitilisest tähtsusest. Teemapüstitusest lähtuvalt keskendutakse pigem linnaruumi orienteeritud eksterjööridele, mahulistele proportsioonidele ja fassaadigeomeetriale. Täpsemalt kirjeldatakse tänavapoolse fassaadi struktuuri eluruumide osas, sealhulgas soklisõlme, aknasõlmi, räästasõlme ja fassaadilaudise üleminekuid koos iseloomulike detailidega. Üldkasutatavate ruumidega seotud detaile, nagu välisuks, välistrepp, framuug ja varikatus, käsitletakse töös valikuliselt. Täiesti välja on jäetud sisehoovi eenduvad juurdeehitused, korterite ümberehitused ja hoovimajad.

Bakalaureusetöö koostamisel on toetunud erialakirjandusele, varasematele akadeemilistele töödele, meedias ilmunud artiklitele, arhiivimaterjalidele ning kohapeal läbi viidud vaatlustele ja fotojäädvustustele. Käesoleva töö teemapüstitusega kattuvad osaliselt järgnevad varasemad uurimused: Triin Talki magistr töö "Puitasumi areng miljööalana Kalamaja näitel", Triin Reidla magistr töö "Nii kole maja! Postmodernistlikud elamud ja nende väärtustamisproblemaatika", Riin Alatalu doktoritöö "Muinsuskaitse siirdeühiskonnas", Leele Välja magistr töö "Miljööväertusliku

puitasumi väärtuste määramine ja kaitse", Anni Noole magistratöö "Tallinnas 20. sajandi algul ehitatud tööliselamu. Hoonetüübi kujunemine ja säästev renoveerimine".

## **2 Eeslinnadega seotud teavitustöö**

Tallinna ajalooliste eeslinnade probleemidest hakati Nõukogude perioodil rääkima pärast seda, kui vanalinna püsijäämist varitsev suurem oht möödaski. 1963. a oli Paul Härmson oma ulja ettepanekuga Balti jaama ja kaubamaja ühendavast läbimurdest vallandanud muinsuskaitse, ajaloolaste ja linnaelanike seas üldise pahameele. Rein Zobeli ja Helmi Üpruse ühiste jõupingutuste tulemuseks oli vanalinna kaitsetsooni kehtestamine 1966. aastal.<sup>1</sup> Vähem dramaatilisel kujul kordus sarnane asjade käik ka esimestel taasiseseisvumise järgsetel kümnenditel.

Erinevalt vanalinnast, puudus 1960ndatel ajaloolistel eeslinnadel positiivne või romantiline kuvand. Linnaelanike hulgas olid hooletusse jäetud kahekorruselistest puumajadest koosnevate eeslinnade suhtes süvenenud tugevad alaväärsuskompleksid. Puitlinnaosad tundusid perspektiivitu elukeskkonnana ja sinna polnud mõtet aega ega ressursse investeerida. Linnaplaneerijate strateegia puitasumite suhtes oli esimeses etapis likvideerida amortiseerunud hooned ja seejärel kõik ülejäänud, viimases järgus ka kivihooned.<sup>2</sup> 1968. a kehtestatud Tallinna generaalplaani koosseisus oli ka eeslinnade arhitektuurseid väärtuseid käsitlev formaalne aruanne, mille eesmärk oli toetada planeeringuga kavandatavat lõpptulemust. Samal aastal ilmus ajalehes Sirp ja Vasar Leo Gensi artikkel, mida võib pidada esimeseks katseks eemalduda varasemast eeslinnade anonüümsest ja allakäinud kuvandist ning näidata puitasumeid inimsõbraliku mastaapi, identiteeti ja ajalugu omava linnaehitusliku pärandina. Gensi pakutud käsitluses ei ole ehituspärandi väärtus seotud ajaloo või vanusega, vaid laiemal arengunarratiiviga.<sup>3</sup>

1973. a toimus Rootsis ajaloolise puitarhitektuuri teemaline rahvusvaheline konverents, mille raames oli eelnevalt läbi viidud Skandinaavias ja Madalmaades säilinud puithoonestuse inventeerimine. Nimetatud sündmust kajastas eesti ajakirjanduses Leonhard Lapin<sup>4</sup>, kes kohalikes projekteerimisinstituutides pakutavate monotoonsete tööülesannete vältimiseks oli asunud tööle Vabariiklikku Restaureerimisvalitsusse.<sup>5</sup> Modernismivaimustusest kantud massehitus oli Euroopas selleks ajaks juba devalveeruv nähtus, kuid tehnoloogia arengult maha jäänud ja mentaalselt taandarenenud NSV Liidus oli tootmisele taandatud ehitustegevus 1970ndatel endiselt vägagi päevakorras. Puit oli Eesti NSV linnaehitusest peaaegu täielikult välja tõrjutud ja ametlik plaan nägi ette ka olemasolev puithoonestus järkjärguliselt paneelilamutega asendada. Oma artiklites kasutas Lapin ka miljöõ mõistet, mis kujutas endast ajalooliste linnaosade stiililise mitmekesisuse ja

<sup>1</sup> Kalm, Mart. Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn 2002, lk 427.

<sup>2</sup> Gens, Leo. Tallinn ei ole ainult vanalinn. Sirp ja Vasar, 06.09.1968.

<sup>3</sup> Samas.

<sup>4</sup> Lapin, Leonhard. Tallinna puitarhitektuur. Kunst ja Kodu 1974 nr 1, lk 17.

<sup>5</sup> Kalm, Mart. Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn 2002, lk 390.



irratsionaalsete üleminekute koosmõjul tekkinud omapärase identiteediga keskkonda. Lapini käsitluses on stiilipuhas linn kunstlik ja ebaloogiline. Kriitikat leidis ka Elamute Ekspluatatsiooni Valitsuse (EEV) poolt teostatud remonditöödele, mille käigus oli kasutatud sobimatuid ehitusmaterjale, moonutatud või lihtsustatud ehitusaegseid detaile ja ignoreeritud hoone kui terviku struktuuri.<sup>6</sup> Olukorras, kus terveid puitasumeid ähvardas täielik häving, võis taoline detailitäpsusele suunatud kriitika mõjuda ka idealistlikult. Majavalitsus, mis tegeles peamiselt bürokraatia, fiktiivsete parandustööde ja sageli ka ehitusmaterjalide kõrvalekantimisega, vaevalt ajastustiililise restaureerimisega tegeleda oleks tahtnud.

1960ndatel alustati linnaäärsete mikrorajoonide ja kesklinna vahel paiknevate eeslinnade uuenduskavade koostamist. Eesmärk oli industriaalsele toodangule allutatud ehitustegevust, mida varem oli kasutatud äärelinna heinamaadel mikrorajoonide püstitamiseks, rakendada väljakujunenud ajaloolises linnaruumis. Sellisel kujul ehitati terviklikult välja 1970ndate aastate jooksul Keldrimäe asum, mis oma robustsusega ärritas nii noori arhitekte, muinsuskaitsejaid kui ka tavalisi linnaelanikke.<sup>7</sup> Peale Keldrimäe toimusid kesklinna suuremad lammutustööd seoses magistraali läbimurretega Liivalaia tänaval ning Narva ja Tartu maanteel.<sup>8</sup> Vabariiklik Restaureerimisvalitsus koostas aastatel 1973–74, paralleelselt lammutustöödega, hulgaliselt kesklinna ajaloolist linnaplaani ja arhitektuuriväärtusi kaardistavaid uurimusi. Tallinna Elamute Valitsuse andmetel lammutati aastatel 1967–77 kesklinna piirkonnas kokku 373 hoonet. Lammutustööd viidi läbi ilma Restaureerimisvalitsusega konsulteerimata, samuti jäeti teostamata lammutatavate objektide eelnev inventeerimine.<sup>9</sup>

1980. aastate alguseks oli Keldrimäe ebaõnnestunud elamukvartal Tallinna südames toonud kaasa suhtumise muutuse ajaloolise linnaruumi käsitluses, seda peamiselt uue põlvkonna arhitektide hulgas.<sup>10</sup> Heideti ette, et maksimaalsele toodangule orienteeritud elamuehituskombinaat koos miinimumini lihtsustatud tehnoloogiliste ja funktsionaalsete lahendustega ei sobinud oma paindumatusega olemasolevas linnaruumis tegutsema. Ajalooliste kihistustega piirkondades pole võimalik kasutada odavaid standardlahendusi, mis ignoreerivad majanduslike, ühiskondlike ja poliitiliste protsesside tulemusel orgaaniliselt kujunenud mitmekülgset linnakeskkonda. Peamine kriitika Keldrimäe puhul oli inimese mõõtme puudumine ning sellega kaasnev võõristus ja

---

<sup>6</sup> Lapin, Leonhard. Meie tänav, alev, linn. Romantism ja ratsionalism II. Kunst ja Kodu 1974 nr 1, lk 11, 13.

<sup>7</sup> Kalm, Mart. Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn 2002, lk 350.

<sup>8</sup> Talk, Triin. Kuhu küll kõik majad jäid? Puithoone ja muinsuskaitse. – Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 376.

<sup>9</sup> Lindmaa, Siiri. Mis saab Tallinna puitarhitektuurist. Sirp ja Vasar, 18.11.1977.

<sup>10</sup> Kalm, Mart. Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn 2002, lk 350.

kodutunde puudumine. Puitasumite tulevikunarratiivist välja lülitamine süvendas samuti lootusetust, suunates piirkonna hävingule ka ilma otsese lammutustegevuseta.<sup>11</sup>

Korterikriisi likvideerimiseks oli 1960–1970ndate ehitustegevus suunatud peamiselt linnaäärsetesse magalarajoonidesse ja linna keskusesse. Kui piirdeaedade likvideerimine välja arvata, olid eeslinnad jäänud suhteliselt puutumata. 1980ndate keskpaigas jõudsid linnaruumi uuendavad planeeringukavad seni ignoreeritud puidust asumiteni. 1983. a valmis Eesti Projektis Tallinna keskosa detailplaneerimise projekt, mille autoriteks olid Irina Raud, Ene Aurik, Tiina Nigul, Rein Hansberg ja Ignar Fjuk. Sooviga eemaldada Keldrimäe fopaast, oli planeeringu ametlikuks strateegiaks asumi omapära säilitamine, sealjuures oli endiselt päevakorras moraalsest ja tehnilisest vananenud elamufondi asendamine uuega. 1960–1970ndatel levinud buldooserialiteedist oli kesklinna planeeringuga mindud vähemalt teoreetilisel tasandil sammuke edasi inimlähedasema keskkonna suunas, praktiline teostus tugines aga katse-eksitus meetodile.<sup>12</sup>

1985. a Kalamaja detailplaneeringuga oli ette nähtud lammutada ca 53% olemasolevast hoonestusest ja ehitada juurde kaks korda rohkem uusi hooneid. Uutest hoonetest pidid omakorda ca 60% olema monteeritavad suurpaneelilamud. 6–7 korruselised uushooned planeeriti ehitada Kopli ja Soo tänavale ning Balti jaama lähialale. Asumi keskosa uushoonestus oli ette nähtud 2–4-korruselisena, et näiliselt järgida olemasolevat hoonestusstruktuuri. Kuna NSV Liidus varasemad kogemused ajalooliste piirkondade uuendamisel puudusid, siis usuti või taheti uskuda, et üksnes mahuliste ja kõrguslike piirangutega on võimalik säilitada linnaosale omane miljöö. Võrreldes eelmise kümnendi Keldrimäe planeeringuga tundub välja pakutud uus kontseptsioon küll optimistlik, kuid arvestades Tallinna Elamuehituskombinaadi piiratust, poleks valminud lõpptulemusest erilist kvaliteedivahet oodata tasunud.<sup>13</sup> Eeslinna asumite aja jooksul kujunenud tervikliku identiteedi ja miljöö väärtustamine oli okupatsiooniperioodil küll korduvalt kõneainet tekitanud, kuid täpsem küsimus sellest, kuidas ja mida tegelikult väärtustada, tekitas erinevates ringkondades palju segadust ja vastandlike ideid. Üheks põhjuseks oli, et linnaplaneerimise uurimise meetoodika tugines endiselt klassikalisele kunstiajaloolisele uurimusele, mille üksikobjekti visuaalsele ekstravagantsusele orienteeritus oli vastuolus vajadusega uurida linnaosade peidetud struktuure ja seaduspärasusi.<sup>14</sup>

Laulva revolutsiooniga kaasnenud kohaliku kultuuripärandi positiivne kuvand kadus taasiseseisvumise järgses kaoses 1990ndate alguses nii kiiresti, nagu seda poleks kunagi olnudki.

<sup>11</sup> Fjuk, Ignar. Inimeselinn ehk edasiviivast alalhoidlikkusest. Ehituskunst 1981 nr 1, lk 26–27.

<sup>12</sup> Raud, Irina. Linnakeskuse perspektiivarengust. Õhtuleht, 24.01.1986.

<sup>13</sup> Laks, Ivo. Kalamaja 33 kvartalit. Sirp ja Vasar, 16.01.1987.

<sup>14</sup> Nerman, Robert. Kuidas linna uurida. Õhtuleht, 15.01.1990.

NSV Liidus juurdunud praktikad ja hoiakud kandusid üle anarhistliku olemusega varakapitalismi. Nii nagu nõukogude ajal, olid ka uue ajastu peamisteks progressi imiteerivateks märksõnadeks „palju, kiiresti ja odavalt“.<sup>15</sup> Ajalooliste eeslinnade kõdupiirkonna-kuvand süvenes 1990ndate aastate jooksul veelgi ja võimalik positiivne lahendus muutus ka erialaspetsialistide jaoks ebausutavaks.<sup>16</sup>

Üleminekuaja stabiilsemal järgul selgus, et palju peavalu ja piinlikkust põhjustanud kõdupiirkonnad on tänu 50 aastat kestnud majandusseisakule Euroopa kontekstis ainulaadne, säilitamist vääriv nähtus.<sup>17</sup> Paraku on sellega kaasnenud 50 aastane kultuuriidentiteedi taandareng ka tänapäeval tuntav ja 1990ndate alguse kiirele kasumile orienteeritud äritegevuse jaoks oli ajalooliste eeslinnade majanduslik potentsiaal liiga keeruline kontseptsioon.<sup>18</sup> 1980ndate agulinostalgiaat võib pidada pinnapealseks kõrvalproduktiks, sest igasugune seltsiliikumine edenes eelkõige tänu soovile vihatud Nõukogude võimule vastu hakata. See, kas teemaks oli fosforiit, hõlmikpuu või midagi muud, oli tegelikult teisejärguline.<sup>19</sup> Üks esimesi Tallinna ja ka teiste Eesti linnade puitarhitektuurile pühendatud konverentse toimus 1993. a 27. aprillil. Osalejate hulgas olid esindatud oma ala spetsialistid Eestist, Lätist, Leedust, Soomest ja Rootsist. Ajakirjandust ja kohalikke omavalitsusi nimetatud sündmus ei huvitanud. Konverentsil tõdeti puitasumite ja -hoonete seisukorra hüppelist halvenemist ja hävimist seoses läbiviidava omandireformi ja segase omandiõigusega. Samuti rõhutati ajaloolistele linnaosadele kaitsetsoonide ja reguleeriva määrustiku välja töötamise ja rakendamise vajadust omavalitsuste tasandil.<sup>20</sup>

1990ndatel korduvad eeslinnade probleeme kajastavates artiklites tüüpilised Euroopas II maailmasõja järgse moderniseerimise käigus lammutatud ajaloolistest linnaosadest ja Eesti eeslinnades lagunevate ja põlevate tondilosside erilisest staatusest.<sup>21 22 23</sup> Toimuvad seminarid, kongressid, arutelud, koostatakse arengukavasid ja planeerimisettepanekuid, mis kõik jäävad fiktiivse ajurünnaku tasemele ega leia reaalselt rakendatavat väljundit. Euroopa Nõukogu koostatud trükises "Tehniline kaasabi Tallinna linnale (Eesti)" on lisaks vanalinnale käsitletud ka puitasumite piirkonda. Trükises soovitatakse igal tingimusel vältida puitasumite lammutust, kuna Eesti riigil puudub finantsvõimekus asendada need miljöö seisukohalt samaväärset kvaliteeti omava

<sup>15</sup> Nerman, Robert. Kõdurajooni filosoofia. Akadeemia 1991 nr 6, lk 1279–1281.

<sup>16</sup> Hallas, Karin. Vägivald juugendi kallal. Eesti Ekspress, 28.08.1998.

<sup>17</sup> Meier, Piret. Tallinn võiks olla ilusaim linn Põhja-Euroopas. Õhtuleht 06.12.1991.

<sup>18</sup> Uibo, Janeck. Tallinna oma nägu. Õhtuleht 26.01.1993.

<sup>19</sup> Hallas-Murula, Karin. Agulid ja äärelinnad: arengust nii ja teistpidi. Sirp 08.02.2002.

<sup>20</sup> Sirp. Puithoonestusega hävib oluline osa Eesti ajaloopärandist. Sirp 14.05.1993.

<sup>21</sup> Sikk, Monica. Kuniks elu, Kalamaja? Õhtuleht 21.10.1995.

<sup>22</sup> Roht, Katrin. PõhjaTallinn on just see koht, kus linn areneda võiks. Õhtuleht, 26.03.1996.

<sup>23</sup> Tint, Toivo. Kadrioru puuhoonestusel on tõmmed. Õhtuleht, 08.05.1996.

linnaruumiga. Lääne- ja Põhja-Euroopa linnade kogemusest lähtuvalt soovitatakse ka kohalikule kultuurmaastikule välja töötada kompleksed kaitsetingimused, ühtlasi hoiatatakse "mägede" muutumise eest järgmisteks kõdurajoonideks.<sup>24</sup>

Kui eeslinnade probleemiks olid omandireformi venimine, hoonete põletamine ja karjuv rahapuudus, siis Tallinna vanalinnas põhjustasid kaitseorganitele peavalu ebaseaduslikud korteritehingud ja sissevoolava kapitali hulgaga pöördvõrdeline uusomanike kultuuriharitus. Tulemuseks oli vanalinna arhitektuurse mitmekesisuse järsk halvenemine, mis omakorda hakkas varjutama tõenäosust pääseda UNESCO maailma kultuuripärandi nimekirja.<sup>25</sup> 1990ndatel Tallinna vanalinna identiteeti kahjustavad standardlahendused, imiteerivad materjalid, ebaprofessionaalsed ehitajad, küündimatud tellijad, puudulik seadusandlus ja -rakendus jõudsid aastatuhande vahetudes ka ajaloolistesse eeslinnadesse. Vanalinna kontaktalale jäävate puitasumite probleemsele olukorrale pöörasid tähelepanu ka Tallinna korduvalt külastanud Euroopa eksperdid.<sup>26</sup> Brugge peaarhitekt ja UNESCO nõunik Werner Desimpelare soovitas säilitata maksimaalses mahus ajaloolist ehituspärandit ja seejärel veenva kontseptsiooni abil pöörduda restaureerimise finantseerimiseks kasvõi Maailmapanga poole. Rahapuuduse ja lühiajalisele hetkekasule orienteeritud turu tingimustest ajendatud lammutustegevus oluks tema sõnul tuleviku seisukohalt kõige suurem lollus. Desimpelare osutas ka probleemile, et kõdupiirkondade füüsiline uuendus on ilma imagoloogilise rehabilitatsioonita mõttetu.<sup>27</sup>

Nõukogude ajal oli puit kohaliku päritolu ja traditsioonidega ehitusmaterjalina omandanud negatiivse kuvandi. Taasiseseisvumise-järgsel perioodil kujundas see üleolevat suhtumist puitasumitesse ja puidu olematut rakendust uushoonestuses. 1999. a korraldati Muinsuskaitseinspektsiooni, Arhitektuurimuuseumi ja Arhitektide liidu koostööl puitarhitektuuri konkurss, mis toimus rahvusvahelise koostööprogrammi "Põhja-Euroopa puitlinnad" raames. Konkursi eesmärgiks oli tõsta puidu mainet ja lahendada kaks eeslinnadega seotud probleemi. Nendeks olid ajaloolise puithoone kaasajastamine ilma selle algset identiteeti hävitamata ja uue agulimaja näidise välja töötamine.<sup>28</sup> Arvestades peatset majanduskasvu ja puitasumite aktualiseerumist, oleks üritust raske paremini ajastada olnud. Paraku oli siirdeühiskond käsitlevate probleemide tunnistamiseks ja mõistmiseks veel liiga minevikus kinni. Majaomanikud suhtusid arhitektuursete väärtuste säilitamise nõudesse ja muinsuskaitse tingimuste täitmisse kui karistusse. Aeganõudev kooskõlastamisprotsess, ehitustegevusega kaasnevad piirangud ja lisakulud tekitasid

<sup>24</sup> Järve, Linda. Euroopa Nõukogu eksperdid nõustavad Tallinna arendamist. Õhtuleht, 25.03.1996.

<sup>25</sup> Gnadenteich, Uwe. Ainuuksi nimekiri vanalinna ei päästa. Õhtuleht, 10.10.1996.

<sup>26</sup> Järve, Linda. Vanalinn kultuuriväärtuseks. Õhtuleht, 30.07.1997.

<sup>27</sup> Väljaste, Tiina. Käes on puiduaeg! KesKus nr 1 1997.

<sup>28</sup> Hallas, Karin. Uut agulimaja otsides. Eesti Ekspress, 15.04.1999.

elanikes soovi seda kõike lihtsalt ignoreerida ja vajalikud tööd oma parema äranägemise järgi läbi viia. Lihtsama vastupanu tee valikut soosisid ka rikkumistega kaasnevad naeruväärsed, ehitustöö kogumaksumusest kaduvväikese osa moodustavad trahvid.<sup>29</sup>

Ajalooliste eeslinnade säilinud hoonestuse objektide kaupa ehitismälestisteks tunnistamine oleks loonud killustatud olukorra, kus linnaosa identiteet võib ilma struktuurse tervikuta juhuslikult moonuda. Toimiva linnakeskkonna säilitamiseks otsustati ajaloolised eeslinnad võtta kaitse alla mitte muinsuskaitsealade, vaid kohaliku omavalitsuse tasandil kehtestatud ehitismäärustega reguleeritavate miljööväärtuslike piirkondadena.<sup>30</sup> 2001. a kehtestatud Tallinna linna üldplaneeringuga määrati kaheksa miljööväärtusliku piirkonna asukohad ja piirid, nendeks olid Kalamaja, Pelgulinna, Kadrioru, Kassisaba, Nõmme, Süda-Tatari ja Veerenni asumid ning Rotermanni kvartal.<sup>31</sup> Miljööalad said seadusliku tähenduse alles 2003. a kehtestatud planeerimisseadusega.<sup>32</sup> Algusaastatel olid miljööaladele kehtivad regulatsioonid väga üldsõnalised või alles väljatöötamisel, samuti oli segane, kes ja kuidas täpselt määratud aladel kaitset teostab ja kontrollib. Esimeseks ülesandeks kujunes teavitustöö kaitse alla võetud piirkondade elanikkonna hulgas, mis oli ühtlasi ka vahepeal negatiivse imago omandanud muinsuskaitse mainekujunduskampania.<sup>33</sup>

2000. a algutati Tallinna Muinsuskaitse juhataja Agne Trummali eestvedamisel projekt "Kallis kodutanum". Algselt tegeleti Kadrioru puidust välisuste taastamise ja restaureerimise koordineerimisega, järgnevatel aastatel lisandusid ka teised miljööalad. Ühe välisukse keskmiseks maksumuseks kujunes 10000 krooni ja kokku renoveeriti esimesel aastal 12 ust.<sup>34</sup> Projekti raames jagati elanikele teavet elementaarsemate fassaaditööde teostamiseks ja levinumate vigade vältimiseks, julgustati aktiivsemalt kaitseorganitest nõu küsima ning rõhutati keerulisemate probleemide lahendamiseks projekteerija kaasamise vajadust.<sup>35</sup> 2001. a alustati Tallinna Muinsuskaitseameti, hilisema Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti, eestvedamisel kampaniaga "Vana maja korda!" Üritus oli lahendatud võistlusliku elemendiga, kus eesrindlikumatele majaomanikele jagati rahalisi preemiaid eeskujulikult teostatud fassaaditööde eest. Tegu oli aasta varem alustatud projekti "Kallis kodutanum" edasiarendusega, mille käigus koostati elanike esitatud taotluste alusel

---

<sup>29</sup> Treial, Harri. Ehitajad, restaureerijad ja muinsuskaitsejad. Ehitaja 2000 nr 6, lk 34, 36.

<sup>30</sup> Kasper, Kristi. Pealinna puitasumite tulevik ootab selgust. Postimees, 27.07.1998.

<sup>31</sup> Treial, Harri. Hooldatud puitmajad Tallinnas. Ehitaja käsiraamat 2003/2004. Puitmaja korrastamine. Tallinn, Presshouse 2003, lk 10.

<sup>32</sup> Preem, Martti. Miljööalad – mis ja milleks? Maja 2008 nr 3, lk 26.

<sup>33</sup> Peensoo, Piret. Linn premeeris eile paremini renoveeritud majade omanikke. Eesti Päevaleht, 18.05.2005.

<sup>34</sup> Ilustrumm, Kai. Vanad ukсед uueks linna raha ja tudengite tööga. Linnaleht, 20.01.2000.

<sup>35</sup> Treial, Harri. Puidust renoveerimise projekt "Kallis kodutanum". Ehitaja 2000 nr 1–2, lk 22–23.

fassaadidele tasuta värvipasse.<sup>36</sup> Värvipasside koostamisse suhtuti algusaastatel üsna loominguliselt. Algse fassaadivärvitooni kindlaksmääramine oli pigem soovituslik, üsna levinud oli praktika, kus passi koostaja ja majaomanik omavahel soovitava värvilahenduse kasuks kokku leppisid. Koostatud värvipasside ja nende alusel renoveeritud hoonete suhe oli ca 1/10, mis nõudis passi taotlemise tingimuste ja järelevalve karmistamist. Kui omanik polnud lubatud ajaks välitöödega alustanud, esitati passi koostamise eest arve.<sup>37</sup> Massilise PVC-akende leviku ohjeldamiseks miljööladel alustati 2004. a kampaania "Vana maja korda" raames ajalooliste puitakende restaureerimise rahalise toetamisega, toetuse suuruseks oli 250 krooni ruutmeetri kohta.<sup>38</sup> Vanade akende korrastamist soosivad aktsioonid jätkusid ka järgnevatel aastatel, näiteks 2007. a viidi Pelgulinnas, Kalamajas, Kassisabas, Kadriorus ja Uues Maailmas läbi pimepostituskampaania, kus elanike postkastidesse saadeti infovoldikud.<sup>39</sup>

2001. a alustas tegevust Säästva Renoveerimise Infokeskus, mis oli loodud Muinsuskaitse seltsi ja linnavalitsuse koostöös.<sup>40</sup> 1999–2000. a renoveeriti Eesti-Rootsi koostööprojekti Österled raames Väike-Patarei 5 kahjustustest räsitud eluhoone, millest sai samasse hoonesse paigutatud infokeskuse kõige olulisem visiitkaart. Keskuse igapäevaseks tegevuseks sai majaomanikele restaureerimist puudutavate konsultatsioonide jagamine, infomaterjalide levitamine ja keskkonnasäästlike ehitusmaterjalidega kauplemine.<sup>41</sup> Koostöös Tallina Kultuuriväärtuste Ametiga avaldati 2002. a säästva renoveerimise ideoloogiat tutvustav trükis "Ilus vana maja". Nädalavahetustel korraldati tasuta koolituspäevi, kus külalislektoriteks olid Mart Keskküla, Urve Kallavus, Silvi Lindmaa ja Heino Uuetalu.<sup>42</sup> Koolituspäevadel käsitletavate teemad hulka kuulusid nii üldisemad loengud ajaloolise arhitektuuri ja konstruktsiooni eripäradest kui ka õpitoad avatäide restaureerimiseks ja rootsi keeduvärvi valmistamiseks.<sup>43</sup> Vastavalt võimalustele tegeleti ka lammutatavatest ajaloolistest puithoonetest väärtusliku materjali ja detailide monteerimise, ladustamise ja edasimüügi.<sup>44</sup>

2003. a Tallinna ehitusmäärusega seati eesmärk koostada 2001. a Tallinna üldplaneeringu täpsustamiseks kõikidele määratud miljööladele täiendavad teemaplaneeringud või ehitusmäärused. Koostatavate ehitusmääruste eesmärgiks oli luua kompaktne piirangute ja regulatsioonide süsteem,

<sup>36</sup> Eesti Päevaleht Tallinn. Kõige paremini värvitud majad asuvad Kadriorus. Eesti Päevaleht, 25.03.2003.

<sup>37</sup> Treial, Harri. Hooldatud puitmajad Tallinnas. Ehitaja käsiraamat 2003/2004. Puitmaja korrastamine. Tallinn, Presshouse 2003, lk 11.

<sup>38</sup> Ehitaja. Tallinn toetab ajalooliste akende restaureerimist. Ehitaja 2004 nr 3, lk 29.

<sup>39</sup> Linnaleht. Vanad puitaknad väärivad kordategemist. Linnaleht, 10.03.2007.

<sup>40</sup> Säästva Renoveerimise Infokeskuse kodulehekülg. <https://www.renoveeri.net/meist> (vaadatud 02.09.2023).

<sup>41</sup> Gnadenteich, Uwe. Agulimajast luksuselamuks. Linnaleht, 31.05.2001.

<sup>42</sup> Linnaleht. Loengud säästvast renoveerimisest. Linnaleht, 08.03.2002.

<sup>43</sup> Gnadenteich, Uwe. Ise keedetud värv kestab palju aastaid. Linnaleht, 06.06.2003.

<sup>44</sup> Gnadenteich, Uwe. Lammutatava maja detailid taaskasutusse. Linnaleht, 14.02.2003.

mis seaks planeeringu- ja ehitustegevuseks üheselt mõistetavad tingimused.<sup>45</sup> 2000ndate alguses jõudis aktiivne arendustegevus seni kiratsenud eeslinnadesse ja ehitustegevust reguleeriva konkreetse määrustiku puudumise tõttu koostasid miljööaladega tegelevad linnaametnikud igale üksikobjektile eraldi projekteerimistingimused. Põhja-Tallinna miljööaladest valmis esimesena 2005. a R-Konsult OÜ ja Põhja-Tallinna valitsuse, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ning Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti koostööl Pelgulinna ehitusmäärus, kus oli selgitatud piirkonna hoonestuse kaitsetingimuste ja perspektiivsete uusarenduste üldine kontseptsioon. Planeeringuliste piirangute hulgas oli käsitletud tänavate ehitusjoon, lubatud hoonete arv krundil, krundi täisehitusprotsent, hoonestustihedus, hoone maksimaalne pindala, räästa- ja katuseharja kõrgus.<sup>46</sup> Valmimas olid ka Kalamaja, Kadrioru ja Kassisaba ehitusmäärused, kuni õiguskantsler 2005. a nende seadusjärgsuse vaidlustas, põhjuseks vastuolud planeerimisseadusega. Tekkinud olukorra lahendamiseks alustas linnavalitsus 2006. a miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringute koostamist kehtiva üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks. Kadrioru ehitusmääruse koostaja arhitekt Ignar Fjuki sõnul oli õiguskantsleri ettekirjutus küll piiripealne, kuid samas vajalik potentsiaalsete kohtuvaidluste vältimiseks.<sup>47</sup> 2005. a Pelgulinna ehitusmääruses oli olemasoleva hoonestuse puhul keelatud uute korruste ehitamine, hoone pinda võis suurendada uute mahtude lisamisega krundi hoovipoolsesse külge, ulatuses kuni 30% olemasoleva hoone kubatuurist. Pööningukorruse väljaehitamisel polnud lubatud tõsta tänavapoolse räästajoone kõrgust, harja kõrguse muutmist oli ette nähtud menetleda iga objekti puhul eraldi. Akende vahetamisel tuli järgida ehitusaegsete akende profiile, raamijaotust ja materjali. Miljööväärtust omavate hoonete puhul tuli säilitada olemasolev maht, fassaadigeomeetria ja räästajoon, fassaadi renoveerimiseks oli kohustuslik koostada välisviimistluse pass. Uue hoonestuse planeerimisel oli keelatud imiteerivate ehitusmaterjale kasutamine, sealhulgas plekist või plastikust fassaadikatted, PVC-raamidega aknad, metallist välisüksed, kiviimitatsiooniga profiilplekk ja bituumenist katusekatted.<sup>48</sup> Hoolimata asjaolust, et ehitusmäärusel puudus seaduslik alus, juhendusid nii ametnikud, omanikud kui ka projekteeerijad selles välja toodud planeerimise ja projekteeerimise printsiipidest.

2008. a avaldati Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti poolt esimene nn majaraamat, mille eesmärgiks oli tutvustada omanikele ja projekteeerijatele linnas esinevate ajalooliste hoonetüüpide eripära ja restaureerimise võimalusi. Sarja esimene trükkis käsitles Tallinna tüüpi hoonestust, mida varasemalt

<sup>45</sup> Tallinna linna ehitusmääruse kinnitamine. Tallinna Linnavolikogu 29.05.2003 otsus nr 35.

<https://www.riigiteataja.ee/akt/599281> (vaadatud 19.11.2023).

<sup>46</sup> Äripäev. Pelgulinnale karm ehitusmäärus. Ehitaja 2005 nr 6.

<sup>47</sup> Alas, Askur. Kesklinna miljööalad saavad aasta pärast seadusliku kaitse. Eesti Päevaleht, 10.02.2006.

<sup>48</sup> Pelgulinna ehitusmäärus. Tallinna Linnavolikogu 20.06.2005 otsus nr 38.

<https://www.riigiteataja.ee/akt/408082013022> (vaadatud 19.11.2023).

tunti kui kivitrepikojaga puitmaju.<sup>49</sup> 2009. a ilmus ka Lenderi, ehk vanemat, puitmaja tüüpi tutvustav raamat.<sup>50</sup> 2009. a kinnitati Tallinna Kesklinna teemaplaneering, mis käsitleb Tatari, Kitseküla, Torupilli, Raua, Veerenni, Kassisaba, Kadrioru ja Uue-Maailma asumeid. Teemaplaneeringuga antud miljööväärtusliku hoonestuse kaitsetingimused on edasiarendus varasemate ehitusmääruste põhimõtetest. Hoonestuse eksterjööris on keelatud imiteerivate materjalide kasutamine, fassaaditööde teostamise eeltingimuseks on välisviimistluspassi olemasolu. Puithoonete puhul soovitatakse kasutada traditsioonilisi värvitüüpe ja -toone, enne 1940. a valminud hoonete puhul on soovituslikuks katusekattematerjaliks valtsplekk, taunitud on PVC-akende paigaldamine. Eraldi on käsitletud ka puithoone välispiirete soojustamist, kus nõutakse hoone mahtude, avatäidete ja arhitektuursete detailide iseloomuliku eenduvuse säilitamist.<sup>51</sup>

Valmimisjärgus oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga täpsustatakse Pelgulinna, Kelmiküla ja Kalamaja miljööalade piire ning täpsustatakse nende kaitse- ja kasutustingimusi. Uute miljööväärtuslike aladena on lisatud Pelguranna, Sirbi ja Kopli–Niidi asumid. Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada piirkondlikku identiteeti, sealhulgas väljakujunenud hoonestuslaadi, ehitusmahte, kõrgust, kinnistute struktuuri, tänavaruumi ja haljastust. Arhitektuuriajaloolise ekspertiisi alusel on käsitletavate piirkondade hoonestus jagatud vähemväärtuslikeks, miljööväärtuslikeks, väärtuslikeks ja väga väärtuslikeks. Miljööväärtuslik hoone on antud asumi või ajastu identiteedile iseloomulik ehitis. Vähemväärtuslik hoone on algupärase välisilme minetanud ehitis, mille taastamisel tuleb lähtuda piirkonnale iseloomulikest lahendustest, ehk miljööväärtuslikest hoonetest. Restaureerimisel, remontimisel ja rekonstrueerimisel tuleb järgida piirkonnale iseloomulikku arhitektuuritraditsiooni, kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale, säilitada võimalikult palju ehitusaegset substantsi, hävinenud detailid asendada piirkonnas leiduvate sobivate analoogide põhjal valmistatud koopiatega. Keelatud on kasutada piirkonnale ebatüüpilisi ja ajaloolist viimistlust imiteerivaid ehitusmaterjale, asendatud laudis ja puidust fassaadidetailid peavad olema hõõveldatud välispinnaga. Ehitiste laiendamisel ei ole lubatud muuta või moonutada väljakujunenud linnaehituslikku struktuuri ja olemasoleva hoonestuse algupärast arhitektuurset välisilmet. Kõikide ümberehituste täpsed piirangud, sealhulgas

---

<sup>49</sup> Sepp, Mark; Tallinna kultuuriväärtuste Amet. Tallinna maja. Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet 2008.

<sup>50</sup> Martin, Anni; Tallinna kultuuriväärtuste Amet. Lenderi maja. Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet 2009.

<sup>51</sup> Teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määramine ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine.“ Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsus nr 78. <https://www.tallinn.ee/et/ruumiloome/tallinna-kesklinna-miljoovartuslike-hoonestusalade-piiride-maaramine-ning-kaitse-ja> (vaadatud 19.11.2023).



katusekorruse väljaehitamine, välispiirde soojustamine ja küttesüsteemi uuendamine, määratakse iga üksikobjekti puhul lähtuvalt hoone arhitektuursest eripärast ja linnaehituslikust situatsioonist.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering. <https://www.tallinn.ee/et/ruumiloome/pohja-tallinna-linnaosa-uldplaneering> (vaadatud 20.11.2023).

### **3 Omandireformi mõjud eeslinnades**

1990ndate alguse üleminekuperiood võimendas ajalooliste eeslinnade puithoonestuse niigi kaootilist olukorda. II maailmasõja järgne eraomandi natsionaliseerimine kaotas peremehetunde ja koos sellega vähenes ka otsene vastutus oma kodukoha ja lähiümbruse heakorra eest. Hoolimata riigi ja EEV üldisest huvitusest ja miinimumini viidud hoolduskvaliteedist, oli eeslinnade kortermajade elanikkond siiski suhteliselt püsiv, sõltumata isegi sellest, et elitaarsemate linnaosade, nagu näiteks Kadrioru, Süda tänava piirkonna jne, elanikud olid pärast sõda suures ulatuses vahetunud ja kolmetoalised või suuremad korterid ühiskasutusse võetud. Elanikud hoidsid hooned kasutuskõlblikena. 1980–1990. vahetusel tekkisid mitmel praegusel miljöölal ka kodanikualgatuslikud ühingud, näiteks loodi 1988. a Kalamaja ja Elukeskkonna Säilitamise Selts<sup>53</sup> ja 1992. a Pelgulinna Selts.<sup>54</sup> Ühistegevust ajendas osaliselt vastuhakk 1980date keskel algatatud kõdurajoonide ulatuslikele uuendusplaanidele ning soov olemasolevat piirkondlikku eripära väärtustada, säilitada ja esteetiliselt parandada. 13. juunil 1991 võeti vastu „Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus“, mille 20. juuni rakendusotsus kinnitas seaduse jõustumist selle vastuvõtmise päeval.<sup>55</sup> Kuidas endistelt omanikelt võõrandatud kinnisomandi tagastamine või hüvitamine reaalselt läbi viiakse, ei kujutanud veel keegi täpselt ette. Ebakindel tulevik ja hirm võimaliku tänavale tõstmise ees halvas olemasoleva elanikkonna motivatsiooni oma senise elukoha heakorda investeerida. Hooneid haldav EEV keeldus kategooriliselt niigi vähest raha, tööjõudu ja materjale lagunevate hoonete peale kulutamast ning tegeles peamiselt kommunaalteenuste koordineerimisega.<sup>56</sup> Põhjenduseks sobis veenvalt nõukogudeaegne mõttemudel puithoonestuse peatsest likvideerimisest.

Puidust eeslinnade kaasaajastamine 1980ndate keskpaigas välja töötatud planeeringukavade alusel oli 1991. aastal linnavõimude jaoks veel täiesti päevakorras. Tallinna omavalitsuse ehitusnõukogu ja abilinnapea Irina Raud propageerisid jõuliselt Süda tänava kvartali ümberehitust Tallinna uueks keskuseks, argumendiks kasutati amortiseerunud hoonestuse sobimatust kesklinna piirkonda. Ehitusnõukogu teadvustas lähitulevikus aset leidvate riiklike ja ühiskondlike ümberkorraldustega soodsa võimaluse käest libisemist ja püüdis viimasel hetkel niigi veninud projektile meeletult nurgakivi panna. Keskuse rajamine nägi ette olemasoleva hoonestuse ja krundistruktuuri likvideerimist, seadusjärgsetele omanikele tagastatavate hoonete lammutamisega kaasnevat

---

<sup>53</sup> Sandre, Aili. Lihtsalt hirmus või hirmus lihtne? Õhtuleht, 17.04.1991.

<sup>54</sup> Mäeniit, Piret. Asumi saatus sõltub asukates (ka). Õhtuleht, 05.05.1992.

<sup>55</sup> Osa, Eve; Harjo, Sven. Omandisõda: Lahing Telliskivi tänavas. Õhtuleht, 01.07.1991.

<sup>56</sup> Sandre, Aili. Inimeste ja kodupaiga kaitseks. Õhtuleht, 07.03.1990.

problemaatikat prooviti lihtsalt ignoreerida.<sup>57</sup> Samuti oli päevakorras Kalamaja asumi korrastamine ajale jalgu jäänud planeeringu alusel, mille vastu kohalikud elanikud juba aastaid võidelnud olid. Ainsa uusehitisena valminud Vana-Kalamaja 20a ei suutnud vaatamata elamuehituskombinaadi jõupingutustele piirkondliku miljööd positiivselt rikastada, samuti oleks plaanitav Soo tänava laiendus jaganud asumi kaheks eraldisesvaks üksuseks ning suurendanud liikluskoormust.<sup>58</sup> 1980ndate planeering oleks muutnud Kalamaja senist krundistruktuuri ja põhjustanud uusi probleeme seoses maade tagastamisega, samuti oli puudulik projekti arhitektuuriajalooline analüüs. 1991. a lõpuks olid Kalamajas lammutustööd küll peatatud, kuid vahepeal oldi jõutud likvideerida mitmed elamiskõlbulikud eluhooned ja väärtuslikud hoovimajad, enne, kui tulevastele endistele omanikele sõnaõigus anti.<sup>59</sup> Seadusega vastuolus olevaid lammutuskorraldusi andis Tallinna linnavalitsus ka üksikobjektidele, kasutades lammutuste läbiviimiseks EEV tööjõudu. Verbaalse korralduse Sügise tn ja Paldiski mnt elumajade lammutamiseks, mille osadesse korteritesse olid veel elanikud sisse kirjutatud, sai Pelgulinna EEV juhataja Põhjarajooni esimehelt. Samaaegselt kehtis linnavolikogu otsus igasuguste lammutustööde keeluks.<sup>60</sup>

II maailmasõja järgselt rajatud elamufondi erastamine kulges ilma eriliste probleemideta. Elanikud esitasid vastava avalduse, eluruumid hinnati eelnevalt väljatöötatud kriteeriumide alusel, kus arvestati tulevase erastatava kinnisvara asukohta, vanust, mugavusi, seisukorda, korrust jne. Seejärel said elanikud soovitava elamispinna omandada rahvakapitaliobligatsioonide ehk osakute eest, mida arvestati tööstaaži alusel alates 1945. a ja alustada korteriühistu loomist.<sup>61</sup> Tagastatavate elamute korterid aga erastamisele ei kuulunud ja seetõttu jäi ajalooliste eeslinnade seniste elanike ehk tulevaste sundüürnike olukord määramatuks ajaks ebaselgeks.<sup>62</sup>

Seniste elanike lahkumise või välja tõstmisega kaasnes tühjaks jäänud hoonete seisukorra hüppeline halvenemine. Tagastamisele kuuluvad hooned olid endiselt EEV bilansis, kuid teadliku vastutamatus ja olematute ressursside tõttu olid hoonete avad sulgemata ja improviseeritud küttekoldeid ehitavad kodutud sisse kolinud. Tühjaks jäänud hoonete hulgas oli nii tagastatud kui tagastamisele mittekuuluvaid hooneid, nende korrastamiseks, korra tagamiseks või lammutamiseks puudusid majanduslikud võimalused nii omanikel kui ka omavalitsustel.<sup>63</sup> Kesklinna ümbruses paiknevad mahajäetud ja kõrvalistele isikutele ligipääsetavad hooned põlesid 1990ndate algusest

<sup>57</sup> Harjo, Sven. Tallinna city Süda tänava kvartalisse? Õhtuleht, 04.07.1991.

<sup>58</sup> Sandre, Aili. Kas omavalitsusest saab asja? Õhtuleht, 01.10.1990.

<sup>59</sup> Sandre, Aili. Linna aktsepteeritud projekti järgi Kalamaja ennistada ei saa. Õhtuleht, 06.12.1991.

<sup>60</sup> Grün, Ille. Kas rikkuda seadust või panna amet maha? Õhtuleht, 29.07.1991.

<sup>61</sup> Oppengeim, Galina. Erastamismaratoni künnisel. Õhtuleht, 30.09.1992.

<sup>62</sup> Mäeniit, Piret. Justkui klaar, kui vabatahtlik? Õhtuleht, 29.08.1994.

<sup>63</sup> Otti, Kaia. Elaniketa majad põletatakse maha. Õhtuleht, 26.10.1995.

lõpuni regulaarse intervalliga.<sup>64</sup> Peagi lisandusid neile ka organiseeritud põlengud kinnisvaraarenduse eesmärgil.<sup>65</sup> Need hooned, mida maha ei põletatud, olid 50 aasta pikkuse puuduliku haldamise ja hiljem lõhutud kommunikatsioonide tõttu viidud avariilisesse seisukorda.<sup>66</sup>

01.01.1995. a seisuga oli Põhja-Tallinnas esitatud 731 tagastavate varade taotlust, millest 96 oli tagasi lükatud ja 393 täidetud.<sup>67</sup> Võõrandatud varade tagastamise protsess nägi üldjuhul välja järgmine: seadusjärgne omanik, kelleks enamasti olid hoone algse omaniku lähimad või kaugemad sugulased, esitas avalduse ebaseaduslikult natsionaliseeritud omandi tagastamiseks, seejärel kontrollis komisjon taotluse legitiimsust ning positiivse otsuse korral võttis EEV peale omaniku ja linnaosavalitsuse vahelise lepingu sõlmimist vastava hoone oma bilansist maha. Varade tagastamine käivitus ja kulges aeglaselt, omavalitsustel puudusid protsessi efektiivseks läbiviimiseks nii varasemad kogemused, koordineeriv seadusandlus kui piisav väljaõpetatud personal.<sup>68</sup> Kuna samaaegsel viidi läbi nii tagastamist kui ka erastamist, tuli ette olukordi, kus inimliku eksimuse tõttu erastati korterid tagastamisele kuuluvas hoones.<sup>69</sup>

Uued omanikud said tagastatud kinnisvaraga kaasa senised elanikud, kellega oli seadusega ette nähtud sõlmida viieaastane üürileping ülempiiriga 4 EEK/m<sup>2</sup>.<sup>70</sup> Algsete lepingute tähtaeg pidi lõppema 01.07.1997, kuid neid pikendati 2000. aastani,<sup>71</sup> üüri maksimummäär oli 1997. a suurendatud 8 EEKni/m<sup>2</sup>.<sup>72</sup> Ülempiiri kehtestamise eesmärk oli ohjeldada uusi omanikke üürnikelt liialt kõrget üüri nõudmast, kuid samas takistas piiratud sissetulek omanikel ka oma vara reaalselt haldamist. Elukalliduse sünkroniseerumine maailmaturu hindadega ei lasknud omanikel hoonetes vajalikke korrastustöid teostada ka juhul, kui kõik sundüürnikud korrapäraselt arveid tasunuks.<sup>73</sup> Olukorras, kus enamikel uusomanikel puudus vajalik algkapital ja hoone üüripiirangute tingimuses kasumit ei tootnud, polnud ka vajalikke ressursse kinnisvara haldamiseks ja arendamiseks kusagilt võtta.<sup>74</sup> Sundüürnikel puudus võimalus osakute eest olemasolevat eluaset erastada ja ehitusseisakust tuleneva korterikriisi tingimustes endale uut elamispiinda hankida.<sup>75</sup> Kinnisvara omamine oli taasiseseisvunud riigi kodanike jaoks samuti uudne positsioon, millega kaasnevad kohustused,

<sup>64</sup> Ilustrumm, Kai. Kutsumata külalised süütavad tühje hooned. Linnaleht, 20.08.1999.

<sup>65</sup> Alas, Askur. Linn plaanib südalinnas pidevalt põleva puumaja omanikult ära võtta. Eesti Päevaleht, 13.08.2003.

<sup>66</sup> Ots, Elmar. Oh seda õnne, oh seda häda – saan oma maja tagasi! Õhtuleht, 25.11.1992.

<sup>67</sup> Tint, Toivo. Põhjatallinlane on vaene, aga leplik. Õhtuleht, 12.02.1996.

<sup>68</sup> Ots, Elmar. Tallinnal pole maade tagastamiseks ei raha ega seadusi. Õhtuleht, 26.08.1993.

<sup>69</sup> Saaremäe, Rünno. Sinna-tänna lehekene lendab. Õhtuleht, 31.05.1996.

<sup>70</sup> Oppengeim, Galina. Peremees ja üürnik. Keerulised suhted. Väljapääs tuleb leida. Õhtuleht, 16.03.1994.

<sup>71</sup> Tint, Toivo. Kolmeaastane armuaeg sundüürnikele. Õhtuleht, 22.05.1996.

<sup>72</sup> Vainküla, Kirsti. Lihakaup üürnikega – kont lõugade vahel. Õhtuleht, 16.08.1997.

<sup>73</sup> Rebu, Aadu. Üheksa kuud majaomanikuna. Õhtuleht, 06.03.1996.

<sup>74</sup> Toots, Hubert. Elamusi palju, probleeme veelgi enam. Õhtuleht, 19.12.1994.

<sup>75</sup> Avila, Hugo. Põhja-Tallinnas pikeneb korterijärjekord. Õhtuleht, 06.02.1996.

võimalused ja piirangud polnud veel täielikult settida jõudnud.<sup>76</sup> Omanike ja sundüürnike vahelise konflikti peamine põhjus seisnes mõlema osapoole puudulikes võimalustes oma elukeskkonna parandamiseks. Osad omanikest püüdsid kahjumeid kandes olukorraga toime tulla, osad soovisid tagastatud kinnisvarast edutult vabaneda, osad läksid ekstreemsemate meetodite teed.

Tagastatud puithoonete puhul võib üldistavalt eristada kuni nelja erinevat omanike käitumismudelit. Omanikud jagunevad peamiselt aktiivseteks ja passiivseteks, neist mõlema puhul võib eristada positiivseid, konstruktiivseid strateegiaid, kus tagastatud hoone olukord paraneb, või vähemalt ei halvene, ja negatiivseid, destruktiivseid strateegiaid, mille eesmärgiks on seatud hoone teadlik hävitamine.

Kõige levinuim neist oli passiivne destruktiivne omanikutüüp. Selle omanikutüübi hulka võib kuuluda näiteks 70-aastane pensionär, kellel puudub võimekus haldust korraldada,<sup>77</sup> või ka kunagise peremehe kaudne välismaal elav järeltulija, kellel puudub huvi tagastatud omandisse investeerida. Mahajäetud hooned olid kõrvaliste isikutele avatud, mistõttu hoovialad prügimägedeks ning siseruumid asotsiaalse ja kriminaalse kontingendi kogunemiskohtadeks muutusid. Tuletõrje pidi selliseid hooneid üle nädala kustutama käima. Kuna lammutamine nõuab samuti rahalist investeeringut, oli selline olukord ka omanike passiivsuse üheks põhjuseks.<sup>78</sup> 1993. a alguses oli Tallinnas registreeritud 190 varisemisohtlikku hoonet, järgmise aasta alguseks oli number kahanenud 133le. Seega hävis, põles või lammutati ühe aasta jooksul kokku 57 hoonet.<sup>79</sup> Puithooneid oli 1990ndatel pea võimatu kindlustada ja müüa,<sup>80</sup> müügitehingute takistuseks oli tavaliselt kinnisomandi tagastamisest aeglasem maade tagastamise protsess, kasuks ei tulnud ka sundüürnike olemasolu.<sup>81</sup> Omanikud ootasid, et hoone iseenesest kokku variseks, et seejärel kesklinnakrunt maha müüa. Kõige kurioossem näide passiivsest destruktiivsest omanikust pärineb 1996. a ja on seotud Kassisaba asumis paiknev Wismari 24 eluhoonega. Tagastamisele kuuluva hoone omanikud ei suvatsenud üleandmise aktile alla kirjutada, ei reageerinud omavalitsuse ja politsei korraldusele ega lubanud ka hoonet lammutada. Kaks aastat tühjana seisnud hoone tänavapoolne välissein oli vajunud meetri jagu kõnnitee kohale ja selle taastamist ei peetud enam otstarbekaks.<sup>82</sup> Kuna varisemisseisundis hoone ohustas Wismari tänava liiklust, otsustas Kesklinna valitsus tagastamisotsuse tühistada ja hoone lammutati. Lammutuse käigus tuvastati, et

<sup>76</sup> Lehtmets, Jaak. Vara tagastamisest ja kompenseerimisest. Õhtuleht, 05.07.1994.

<sup>77</sup> Ots, Elmar. Oh seda õnne, oh seda häda – saan oma maja tagasi! Õhtuleht, 25.11.1992.

<sup>78</sup> Gnadenteich, Uwe; Teppan, Marge. Punane kukk eelistab tühje maju. Linnaleht, 15.01.1998.

<sup>79</sup> Uukkivi, Arvo. Majad lagunevad, ametnikud vaatavad pealt. Õhtuleht, 27.03.1995.

<sup>80</sup> Maltseva, Ada. Inimesed ei kindlusta oma vara kuigi usinalt. Õhtuleht, 30.01.1996.

<sup>81</sup> Maltseva, Ada. Tagastatud elumaju on raske müüa. Õhtuleht, 01.04.1996.

<sup>82</sup> Roht, Katrin. Tants varisemisohtliku lobudiku ümber. Õhtuleht, 17.09.1996.

ümberkaudsed elanikud olid oma küttevarude täiendamiseks hoone teise korruse sisemised kandeseinad likvideerinud, mistõttu ka välissein oma stabiilsuse kaotas.<sup>83</sup>

Passiivse omaniku positiivseks näiteks võiks tuua situatsiooni, kus hoone edasise seisukorra halvenemine on peatatud või vähemalt aeglustatud. Seisukorda parandavateks minimaalseteks sekkumisteks võib nimetada avariide likvideerimist, välisavade sulgemist ja kinnistu valve organiseerimist.<sup>84</sup> Puitasumitega kaasnev perspektiivitu kuvand soosis siiski destruktivist, odavamana näivat lahendust.

Peale erastamist algasid kortermajades ulatuslikud ümberehitustööd, mille käigus seati teinekord omavoliliste lammutustööde tõttu ohtu kogu ehitise stabiilsus. Nõukogude süsteemis kuulus kogu kinnisvara riigile ja vabadust sõna-sõnalt tõlgendavatel kinnisvaraomanikel puudus ettekujutus oma õiguste tegelikust ulatusest. Kortere lammut ei osatud näha tervikliku toimiva üksusena ning erastatud korterit samastati eramajaga.<sup>85</sup> Lahendamata omandisuhte tõttu lükkus ajalooliste eeslinnade puithoonestuse ulatuslikum rekonstrueerimine järgmisesse aastatuhandesse.

1990date teisel poolel, peale ehitustegevuse elavnemist, lisandus passiivsele destruktivist omanikule ka hoone otsest hävingut soosivate omanike aktiivne tegevus. Ajaloolised eeslinnad paiknevad keskuse vahetus läheduses, peale selle leidub hulgaliselt üksikuid puithooneid otse kesklinnas. Soodne asukoht meelitas kinnisvarafirmasid paremaid kinnistuid kokku ostma, eesmärgiga ehitada olemasoleva hoonestuse asemele 3–4 korda suuremad uusehitised.<sup>86</sup> Maksimaalse ehitisealuse pinna saavutamiseks liideti detailplaneeringu abil kõrvuti paiknevaid kinnistuid.<sup>87</sup> Kui tervet hoonet korraga omandada ei õnnestunud, osteti üles üksikud korterid ja hakati seejärel ülejäänud elanikkonda ahistama.<sup>88</sup> Kõige levinum teguviis oli eluks vajalike kommunikatsioonide, nagu elekter, vesi ja küte, kinni keeramine, hoone normaalset kasutust pärssiv strateegiline lammutustegevus ja kohtuprotsessid elanikega.<sup>89</sup> Kui hoone oli inimestest tühjaks saadud, sõltus edasine tegevusplaan konkreetse projekti ajakavast. Mõnel juhul võidi rakendada juba kirjeldatud passiivset destruktivist mudelit, kuigi ümbruskonna ilmet risustava hoonega kaasnes kaudne sundvõõrandamise oht.<sup>90</sup> Enamasti oli aga projektiga kiire ja kui arhitektuuriajaloolistel

<sup>83</sup> Vacht, Valdur; Roht, Katrin. Wismari 24 maja ei ähvarda enam kaela kukkuda. Õhtuleht, 28.11.1996.

<sup>84</sup> Uukkivi, Arvo. Majad lagunevad, ametnikud vaatavad pealt. Õhtuleht, 27.03.1995.

<sup>85</sup> Tint, Toivo. Ümberehitustuhinas vältigem Marja poe lugu! Õhtuleht, 17.10.1996.

<sup>86</sup> Gnadenteich, Uwe. Kinnisvaraarendaja laseb mälestisel hävineda. Linnaleht, 21.02.2003.

<sup>87</sup> Gnadenteich, Uwe. Luba põlenud varemte erastamiseks. Linnaleht, 05.04.2001.

<sup>88</sup> Pesur, Veiko. Kinnisvarafirma terroriseerib kangekaelseid korteriomanikke. Eesti Päevaleht, 09.12.2003.

<sup>89</sup> Pirn, Toomas. Kesklinn proovib ära võtta kuni 50 maja. Eesti Päevaleht, 05.05.1999.

<sup>90</sup> Gnadenteich, Uwe. Sundvõõrandamisele. Linnaleht, 04.10.2001.

põhjustel hoonet seaduslikult lammutada ei lubatud, pandi sellele lihtsalt tuli otsa.<sup>91</sup> Eksklusiivse asukoha ja rekordilise süütamiste arvu poolest tasub eraldi välja tuua Nikolai Thamm vanema projekteeritud Narva mnt. 26 hoonet, mis tänu Tallinna muinsuskaitse ja päästeameti jõupingutustele tänini püsti seisab. Hoone omandanud kinnisvarafirma algne plaan oli liita krunt Kreutzwaldi 3 kinnistuga ja ehitada Kadrioru asumi serva 12–14 korruselise äri- ja eluhoone. 2003. a augustiks oli kõnealune hoone jõudnud põleda aasta jooksul kokku 13 korda, süütamised toimusid enamasti samaaegselt erinevates hoone osades. Samal aastal oli kesklinna piirkonnas kokku ca 30 probleemset hoonet, mille omanikke ka sundvõõrandamisega ähvardati.<sup>92</sup>

Positiivne näide aktiivsest, konstruktiivsest omanikust on arhitekt Tiit Tomiste, kes ebasoodsatest majanduslikest tingimustest hoolimata suurema osa oma isiklikust sissetulekust Süda 3 korterelamu renoveerimisse investeeris. Arhitekt Ernst Kühnerti projekteeritud hoone oli nõukogude ajal üks Tallinna ülerahvastatumaid kortermaju, kus ühte ühiskööki kasutasid kaheksa erineva üüripinna elanikud.<sup>93</sup> Tomiste eestvedamisel taastati katuse kandekonstruktsioon ja vahetati välja katusekate, ehitusmaterjaliks ja töödeks vajalik raha saadi ebasoodsa kursiga müüdud EVPde eest. Samuti tegi omanik rahapuuduse tõttu võimalikult palju töid ise ja edendas koostööd sundüürnikega.<sup>94</sup>

---

<sup>91</sup> Peensoo, Piret. Mälestis hävib omaniku silme all. Eesti Päevaleht, 26.02.2003.

<sup>92</sup> Alas, Askur. Linn plaanib südalinnas pidevalt põleva puumaja omanikult ära võtta. Eesti Päevaleht, 13.08.2003.

<sup>93</sup> Grün, Ille. Kaheksa naist ühes köögis. Õhtuleht, 14.02.1990.

<sup>94</sup> Tint, Toivo. Tiit Tomiste taastab puumaju. Õhtuleht, 19.08.1997.

#### 4 Kinnisvaraarenduse mõjud eeslinnades

Nõukogude perioodi algul natsionaliseeriti kogu eraomand: varasem killustunud omandistruktuur liideti ühtseks, riigile kuuluvaks kinnisvaraks. Arendustegevus ja elupindade jagamine allusid totalitaarse süsteemi tsentraalsele kontrollile. Uute elupindade jagamisel soositi sisserännanud võõrtöötajate eesõigust kohalike elanike ees.<sup>95</sup> Organiseeritud sisserändega kaasnes püsiv korterikriis kogu nõukogude aja vältel. Korterite jagamisel lähtuti töökoha hierarhilise positsiooni printsüübist, protsessi lahutamatuks osaks olid ajastule iseloomulikud varjatud manipulatsioonid või kokkulepped. Sealjuures võis pikaksveninud ooteperioodi võrrelda eramaja ehituseks kuluva ajaga. Samuti olid paljud mikrorajoonide korterite omanikud pettunud poolikult arendatud infrastruktuuris,<sup>96</sup> labastes majanaabrites ja ümbruskonna kiires allakäigus. Piiratud tingimustes oli ainsaks võimaluseks oma elukeskkonda parandada korterivahetuse kaudu. Vahetuse korraldamiseks võidi kasutada kinnisvaramaakleri ülesandeid täitva vahendusmehe abi, kes tehingute organiseerimisel lähtus ajalehekuulutustest. Kuna kumbki osapool otseselt kinnisvara ei omanud, toimusid tehingud vahetuskauba põhimõttel. Rahalised kompensatsioonid ja vahendustegevusest saadav kasum kuulusid nõukogude kontekstis varimajanduse äärealale ning olid tõlgendatavad seadusvastase spekulatiivse tegevusena.<sup>97</sup> Elupinnavahetuste peamised põhjused olid seotud elamispinna suuruse ja asukohaga. Oli neid, kes soovisid kesklinna amortiseerunud eluhoonetest linnaäärsetesse magalarajoonidesse ja ka neid, kes viimastest pääseda tahtsid. Elukohavahetus võis olla seotud ka eraelu puudutavate küsimustega, nagu lahutus või soov vanematest lahku kolida. Korterite netopinnaerisused ühtlustati tehingutesse kaasatud lisaväärtustega. Suurema korteri omandamisel võis kompensatsiooniks olla kaks väiksemat korterit, garaaž, suvila, sõiduauto VAZ-2102 või „Volvo“. Elanike koostatud kuulutustes loetletakse kinnisvara väärtust suurendavate teguritena kõiki mugavusi (vesi, kanalisatsioon, gaas, keskküte), hoone asukohta, korrust, korterist avanevat vaadet, tubade konfiguratsiooni ja kõrgust, köögi pindala, parkettpõrandat, garaaži olemasolu ning ühistranspordi peatuse lähedust.<sup>98 99</sup>

20.06.1991. a jõustunud Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus andis eeltingimused kinnisomandi erastamiseks ja ebaseaduslikult võõrandatud varade tagastamiseks nende õigusjärgsetele omanikele.<sup>100</sup> Kui varem oli kinnisvara ainuomanikuks riik, siis nüüd tekkis üle pika aja olukord, kus omanikuks võis saada iga üksikisik või leibkond. Endine terviklik struktuur jagunes

<sup>95</sup> Kalm, Mart. Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn 2002, lk 349.

<sup>96</sup> Samas, lk 346.

<sup>97</sup> Urbla, Peeter. Ma pole turist, ma elan siin I ja II jagu, mängufilm. Tallinnfilm 1988.

<sup>98</sup> Korterivahetus. Õhtuleht, 13.09.1990.

<sup>99</sup> Korterivahetus. Õhtuleht, 18.10.1990.

<sup>100</sup> Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus. <https://www.riigiteataja.ee/akt/12784518> (vaadatud 02.09.2023).



lugematuteks algosadeks.<sup>101</sup> 01.12.1993. jõustus asjaõigusseadus, kus defineeriti kinnisvara mõiste, fikseeriti tehingu etapid ning kinnisvara omaniku või kasutaja õigused ja kohustused.<sup>102</sup> Omandireform oli küll käivitatud kuid selle läbiviimine võttis objektide mitmekesisuse tõttu aega, eriti problemaatiliseks kujunes varade tagastamine. Seega ei saa 1990ndate alguse kinnisvarasektori tegevust võrrelda lääneriikides välja kujunenud klassikaliste toimetehhanismidega. Kuna eraomand oli alles tekkimas, tegeleti peamiselt korterite asustamisõiguste vahendusega. Asustusõiguse ostjate hulka kuulusid näiteks eakad inimesed, kes hüppeliselt kallinenud kommunaalkulude tõttu ei olnud võimelised senist elamispinda ülal pidama. Samuti oli neid, kes rohkem või vähem seadusliku äritegevuse teel kogutud kapitaliga mitmest korterist koosnevat luksuselamist komponeerisid. 1990ndate esimese poole aeglustunud ehitustegevus elamispindade hulka oluliselt ei mõjutanud, korteriturul ületas nõudlus pakkumist, mistõttu ka hinnad kõrgel püsisid.<sup>103</sup> Kõige hinnatum oli Tallinna kesklinna piirkond, seejärel tulid Õismäe ja Mustamäe, kõige madalamad olid hinnad Koplis, millega ka Pelgulinna ja Kalamaja asumid 1990ndate lõpuni mõtteliselt liidetud olid.<sup>104</sup>

1994. aastaks olid kesklinnakorterite hinnad jõudnud tolle hetke maksimumtasemeni. Pangad reeglina eraisikutele laene ei väljastanud ja peamiseks ostjateks olid välismaalased või uusrikkad. 1996. a hakkasid pangad andma eluasemelaenu ning koos sellega elavnes ka korteriturg. 1997. a oli kesklinna korterite hinnad tasakaalustunud uusehitiste omaga, mis tõi kaasa ajutise hinnatõusu peatumise, äärelinnakorterite hinnad tõusid tänu laenumahtude jätkuvale kasvule.<sup>105</sup> 1990ndate jooksul oli kinnisvara hindamine suhteliselt ebamääraselt korraldatud ja kontrollitud. Hindamisaktide koostamisega tegelesid põhimõtteliselt kõik kinnisvarabürood, samas ei pruukinud hindajal olla piisavalt kogemusi hoone spetsiifiliste iseärasuste või asukoha arengupotentsiaalide määramisel. Pangad ei pruukinud aktsepteerida kõigi Eestis tegutsevate büroode hindamisakte, mis omakorda põhjustas objekti tegeliku hinna moonutamise.<sup>106</sup> Hindaja pidi laveerima kahe huvigrupi vahel: omaniku eesmärk oli saada võimalikult kõrget müügitudulu, investoriks olev pank püüdis riskid minimaalsetena hoida. Liiga kõrgelt hinnatud objektide müümisel võis probleeme tekkida, halvimal juhul kaasnes viivisega sanktsioneerimine või kohustus bürool objekt ise ära osta.<sup>107</sup> 1990–2000ndatel ajakirjanduses avaldatud korterite keskmiste hindade tabelid, mis lähtusid korteri suuruselt ja asukohast, olid niivõrd üldistavad, et usaldusväärse statistika tegemiseks pole neid

<sup>101</sup> Rünkla, Indrek. Arhitektuursest mõtlemisest: seostest tunnetuslike ja ühiskondlike konstruktsioonide vahel arhitektuuri praktika näitel. Doktoritöö, Eesti Kunstiakadeemia, Kunstikultuuri teaduskond, Kunstiteaduse instituut, Tallinn 2016, lk 175.

<sup>102</sup> Asjaõigusseadus. <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023057> (vaadatud 02.09.2023).

<sup>103</sup> Vanamölder, Gitte. Mismoodi muutus kinnisvara turg aastal 1993? Õhtuleht, 06.01.1994.

<sup>104</sup> Pedak, L. Pelgulinna asub Koplis. Eesti Päevaleht, 17.01.1998.

<sup>105</sup> Olander, Eero. Tallinna kasutatud korterite hinnad viimase viie aasta jooksul. Eesti Päevaleht, 24.03.1999.

<sup>106</sup> Maltseva, Ada. Eluruumi hindamistasu võib olla üsna erinev. Õhtuleht, 03.09.1996.

<sup>107</sup> Rattasepp, Toivo. Suundumusi Eesti kinnisvara hindamismaastikul. Ehitaja, 1999 nr 4, lk 82.

võimalik kasutada. Põhjuseks oli läbiviidud tehingute vähesus ja hajutatud liiga pikale ajavahemikule. Samuti võis kesklinna piirkond tähendada nii vanalinna, Kassisaba asumit kui Keldrimäe paneelmaju. Kuna adekvaatset infot kinnisvara väärtuse kohta polnud kusagilt võtta, lähtusid maaklerid, arendajad ja omanikud hindade määramisel just nendestsamadest ajalehtedes avaldatud juhusliku iseloomuga tabelitest ja diagrammidest.<sup>108</sup>

Ajaloolised eeslinnad olid 1990ndate vältel kinnisvarasektori jaoks perspektiivitud kõdurajoonid. Omanikele tagastatud kinnisvara ei omanud üüripiirangute ja sundüürnike lahendamata probleemi tõttu majanduslikult tulutoovaid väljavaateid.<sup>109</sup> Kahjumeid kandvad omanikud püüdsid tulutult hooneid koos üürnikega müüa, soovitatav hind oli kuulutustes alati märgitud kokkuleppelisena.<sup>110</sup> Kallinenud kommunaalteenuste tõttu kasvas 1990ndate keskpaigas nõudlus ahjuküttega korterite järele. Sealjuures eelistasid ostjad eestiaegseid kivimaju või kivitrepikojaga Tallinna tüüpi hooneid, kehvemas seisus puumaju ehk Lenderi tüüpi hooneid enamasti välditi.<sup>111</sup> Soodsa asukoha ja odavate hindade tõttu tõusis nõudlus ka Pelgulinna piirkonnas, samuti oli nõudlust Mööblimaja läheduses paiknevate Tallinna majade järele. Korterisoovijate hulgas olid enim esindatud vanemad inimesed ja tagastatud majadest välja tõstetud üürnikud, kes kasutasid ostutehinguteks EVP-laenu. Puitasumite negatiivne maine välistas pankadelt eluasemelaenu saamise, samas olid hinnad piisavalt madalad, et tehinguid isiklikest säästudest finantseerida.<sup>112</sup> Üksikobjektina kaitse alla võetud kesklinnas asuva puithoone renoveerimise hind oli samaväärne või kõrgem uue hoone ehitushinnaga. Kalli hinna ja huvipuuduse tõttu ei tajunud kinnisvarafirmad vanade hoonete uuendamist tasuva investeeringuna. Kuna arendaja visiooni ulatus piirdus hetkeolude kontekstis kiiret kasumit tootva tehinguga, levis aramus, et aastaks 2007 on ajaloolised puitasumid nagunii hävinenud.<sup>113</sup> Puitasumites oli arendustegevus suunatud olemasoleva hoonestuse likvideerimisele ning piirkonna struktuuri ja kõrguspiirangut ignoreeriva uushoonestuse rajamisele. Peamise löögi alla oli sattunud Kadrioru piirkond, kus veel 2000ndate alguses prooviti läbi suruda ajaloolist miljööd lõhkuvaid uusarendusi.<sup>114</sup> Ajalooliste eeslinnade maine devalveerimiseks kasutasid arendajad nõukogudeaegset demagoogiat eestiaegsest massehitusest, levis ka aramus, et ehitusmälestise staatus saab olla seotud üksnes kindla kasutusotstarbe või hoonetüübiga.<sup>115</sup>

<sup>108</sup> Rattasepp, Toivo. Suundumusi Eesti kinnisvara hindamismaastikul. Ehitaja, 1999 nr 5, lk 67–68.

<sup>109</sup> Maltseva, Ada. Tagastatud elumaju on raske müüa. Õhtuleht, 01.04.1996.

<sup>110</sup> Kinnisvara. Ehitaja, 1995 nr 5, lk 11.

<sup>111</sup> Maltseva, Ada. Ahjuküttega korter on nõutud. Õhtuleht, 04.06.1996.

<sup>112</sup> Jõevere, Kristjan. Pelgulinna meelitas hinnaga. Eesti Päevaleht, 04.11.1998.

<sup>113</sup> Vanapõld, Mikk. Ametnikud venitavad kummi. Õhtuleht, 06.09.1997.

<sup>114</sup> Zöbin, Janno. Kadrioru elanikud protestivad suurte korruselamute vastu. Eesti Päevaleht, 08.07.2003.

<sup>115</sup> Vanapõld, Mikk. Lumpeni paradiis. Õhtuleht, 02.08.1997.

1990ndate lõpus hakkasid ilmnema esimesed märgid hinnangute muutumisest korteristjate hulgas. Vähenes huvi kesklinnas, peamiselt kõrge müratasemega tänavate ääres paiknevate eluhoonete vastu ja kasvas eeslinna-asumite potentsiaal võimaliku elukoha-alternatiivina.<sup>116</sup> Kõige populaarsemaks osutus Kadrioru piirkond, kus omandireformi venimise tõttu ületas nõudlus pakkumist kümnekordselt. Kadriorus olid enim nõutud väga suured või väga väikesed korterid, ostjate hulgas olid eelistatud korrastatud tänavalõigud, mille vahetus läheduses ei olnud turvatunnet kahandavaid räämas või poolpõlenud maju.<sup>117</sup> Kalamajas ja Pelgulinnas olid endiselt populaarsed Tallinna tüüpi hooned, mis võrreldes vanemate, Lenderi tüüpi, hoonetega, olid mugavamate korteritega ja ka tehniliselt paremas seisukorras. Asukohtadest olid populaarsemad vaiksema liiklusega põiktänavad või haljasalleedega tänavalõigud. Ajaloolistes eeslinnades paiknevate korterite hinnatase oli enam-vähem võrdne paneelmagalate omaga. Seetõttu olid need kättesaadavad ka sellele osale keskmise sissetulekuga elanikkonnast, kes piiratud mugavustest ja kõrgetest remondikulutustest hoolimata ajalooliste elamute omanäolise lahendusega kortereid ja eeslinnade miljööd väärtustada oskas.<sup>118</sup>

1990ndate lõpus puitasumitele osaks saanud populaarsuse kasvu, mis kohalike kinnisvaraekspertide senise maailmavaate pea peale pööras, võib samastada alanud gentrifikatsiooni esimese faasiga. Gentrifikatsioon on protsess, kus ühe piirkonna raames toimub järkjärguline elanikkonna vahetus. Esimese faasi pioneerid taastasustavad moraalselt ja tehniliselt alla käinud piirkonna ning tõstavad oma kohalolu ja tegevusega selle mainet. Protsessi käivitavateks põhjusteks on piirkonna mandumisest tingitud odavamad kinnisvarahinnad, kuid ka kõrge kultuuriajalooline väärtus.<sup>119</sup> 2000ndate alguses kaotatud üüri piirmäärad andsid tagastatud hoonete omanikele vabamad võimalused oma kinnisvara kasutamiseks.<sup>120</sup> Normaalse arendustegevuse taastamine ja puitasumite kasvav populaarsus tõid kaas gentrifikatsiooni teise faasi, kus piirkonna imago kujundavad seniste elanike asemel sisserännanud 20.–30. eluaastates hipsterid.<sup>121</sup> Kõrge intellektuaalse tasemega eneseväljendust hindavate uusasukate hulgas olid populaarsed ehitusaegse lahendusega korterid, mis odava sanitaarremondi tulemusel polnud oma eripära minetanud. Tallinna puitasumite kontekstis toimusid gentrifikatsiooni kaks esimest lainet väga lühikesel perioodil, üldistavalt võib välja tuua ajavahemikku 1999–2004. Kahe esimese faasi vaheldumine on väga tinglik, samuti varieerub protsessi struktuuris ja ajatelg piirkonniti. Gentrifikatsiooni kolmandat faasi iseloomustab olukord,

---

<sup>116</sup> Jõevere, Kristjan. Keslinna korterid kaotavad ostjate hulgas populaarsust. Eesti Päevaleht, 14.08.1999.

<sup>117</sup> Olander, Eero. Milleenium kergitab pealinna korterite hindu. Eesti Päevaleht, 27.01.1999.

<sup>118</sup> Jõevere, Kristjan. Roheline ümbrus tõukab korterihinnad tõusule. Eesti Päevaleht, 01.04.1999.

<sup>119</sup> Männik, Kati. Gentrifikatsiooniprotss. Tartu Supilinna näitel, aastatel 2003–2007. Magistritöö. Eesti Kunstiakadeemia, Kunstikultuuri teaduskond, Muinsuskaitse ja restaureerimise osakond, Tallinn 2008, lk 41–43.

<sup>120</sup> Toompark, Tõnu. Korteri üüripiiri kaotamine ajab majaomanikud üürnikega tülli. Eesti Päevaleht, 24.01.2001.

<sup>121</sup> Vahemets, Aivo. Linlased leiavad Kalamajast rahu. Eesti Päevaleht, 09.03.2005.

kus piirkonna arengut hakkab suunama organiseeritud äritegevus. Uushoonestusega võrdsed või kõrgemad kinnisvarahinnad ületavad kahe eelmise faasi ümberasujatele maksevõimekust ja piirkonnas hakkab domineerima jõukas, konservatiivse maailmavaatega elanikegrupp.<sup>122</sup> Uute ümberasujate elukohavahetus on seotud pigem prestiižiga, asumi eripära ja võimalusi tõlgendatakse pealiskaudselt või valesti, piirkonna kvaliteedi edendamise asemel ollakse rohkem huvitatud selle tarbimisest.

Kaarel Künnap on gentrifikatsiooni ülesehitust kirjeldanud põhimõtteliselt sellisena:

Esimeses etapis vanasse hoonesse kolinud uusasunik avastab, et kõrvalkorteris elab joodik, viimases etapis aga seda, et on ise uusasunike jaoks kõrvalkorteris elavaks joodikuks muutunud.<sup>123</sup>

Eeslinnade maine paranemise ja elanikkonnavahtusega 2000ndate alguses kaasnes ka hüppeliselt suurenenud ehitustööde hulk. Kui esimesed uusasukad parandasid kinnisvara väärtust lihtsalt remonti tehes, siis hindade tõusuga kaasnesid 2000ndate keskpaigas ka laialdasemad rekonstrueerimistööd. 2001. a. alustas Kalamajas tegevust Säästva Renoveerimise Infokeskus,<sup>124</sup> kust said nõu paljud puitasumite algupärast miljööd hindavad elanikud. Samas langeb asumite taasavastamise perioodiga kokku ka stiihilise ja küsitava väärtusega ehitustegevuse kõrghetk. Iseteadlike renoveerimistööde tulemusena vahetati korterite kaupa ehitusaegseid puitaknaid PVC-pakettakende vastu, parandati katust profiilplekiga, eemaldati fassaadilt algne laudis ja detailid ning tekitati majaseintele juhusliku paigutusega gaasikatlakorstnad. Omandatud korteripinda suurendati (omavoliliselt) koridori üldpinna või üldkasutatava WC arvelt. Lenderi maja kööktoa keskmine netopind on ca 20 m<sup>2</sup>. Üks viis ruumipuuduse vähendamiseks oli mitteiluruumide liitmine olemasolevate eluruumidega: 1. korruse korterid said laienduse keldri arvelt, 2. korruse omad põõningu väljaehitamise. Miljööala hoonestuse renoveerimise rahastus sõltub tänase päevani lisapinna müügi võimalikkusest. 2006. a viidi sisse vastav seadusmuudatus, mis lubab üldkasutatava pinna müümist ilma kõigi majaelanike nõusolekuta.<sup>125</sup> Lisapindade realiseerimise ja fassaadi renoveerimisega seotud asjaajamise usaldasid korteriühistud protsessi lihtsustamiseks mõne kinnisvarabüroo korraldada.<sup>126</sup> Tulemuseks olid sageli lisasoojustuse ja tõstetud katusekonstruktsiooniga moonutatud hooneproportsioonid ning fassaadi uuendamisel kasutatud odavad materjalid ja meelevaldsed lihtsustused. Katuste väljaehitamise innovaatilisemate lahenduste hulka kuulusid ka uue täiskorruse ehitamine (Õle 2), mansardkatustega eksperimenteerimine

<sup>122</sup> Tuvikene, Tauri. Gentrifikatsioon. Linn kui kapitali mänguplats. Sirp, 16.10.2005.

<sup>123</sup> Künnap, Kaarel. Suuline vestlus autoriga, 2013–2018. Kaarel Künnap on Kadarik Tüür Arhitektid OÜ arhitekt ja Kalamaja elanik.

<sup>124</sup> Säästva Renoveerimise Infokeskuse kodulehekülj. <https://www.renoveeri.net/meist> (vaadatud 02.09.2023).

<sup>125</sup> Grün-Ots, Ille; Talviste, Kaare. Põõninguseadus sai rohelise tule. Eesti Päevaleht, 11.05.2006.

<sup>126</sup> Ulpus, Peeter. Maja võib remontida põõningut müües. Linnaleht, 05.12.2007.

(Telliskivi 29) ja hoonepikkused vintskapid (Ristiku 49). Katusekorrustega seotud arendustegevus ei piirdunud üksnes eeslinnade puithoonestusega, lisakorruse väljaehitamisega muutuv fassaadigeomeetria ja tänavafront oli probleemiks ka kesklinna arhitektuurimälestiste renoveerimisel.<sup>127</sup>

Esimesed hoiatavad märgid ebareaalsetele hinnatõusule orienteeritud arendustegevuse langusest ja sellega kaasnevast majanduskriisist jõudsid Hollandi ja Jaapani näidete kaudu Eestisse juba 2005. a keskel. Analüütikute hinnangul oli kohalikul kinnisvaraturul veel siiski piisavalt kasvuruumi ja koos illusiooniga lõputust majanduskasvust ja rahva rikastumisest jätkus ka hinnatõus.<sup>128</sup> 20.06.2005. a võttis Tallinna Linnavolikogu vastu Pelgulinna ehitusmääruse, millega lubati kuni 250 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga teise põhihoone ehitamist hoovialale.<sup>129</sup> Võimalus rajada uus eluhoone kõrge arengupotentsiaaliga piirkonda ei soosinud arendustegevuses paraku säästva renoveerimise printsiipide rakendamist. Ajaloolistesse linnaosadesse kavandatav uushoonestus seostub 2000ndate kinnisvarabuumist käivitatud gentrifikatsiooni kolmanda faasiga ja on suunatud kõrge sissetulekuga, turvalist elukeskkonda otsivale ümberasujale. Uue klientuuriga kaasnesid ka nõudmised, mis asumi algse identiteediga vastuolusse lähevad. Paljud hoovialad muutusid parkimisplatsideks, lennukamates ideedes kaaluti ka 70% (30% kõrghaljastuse nõue + olemasoleva hoonestuse lammutamine) kinnistu pindalast muuta maa-aluseks parklaks. Seoses hoovimaja ehitamisega otsiti võimalusi ka tänavaäärse, renoveerimist vajava, hoone likvideerimiseks. Levinud strateegiaks olid arendajate poolt kinnimakstud inseneride või mükoloogide koostatud ekspertiisid, mis hindasid olemasoleva hoone tehnilist seisukorda avariiliseks. Esimesed tajutavad märgid kinnisvaramulli võimalikust lõhkemisest avaldusid pankade laenupoliitika karmistumises. Esmajärjekorras sattusid raskustesse laenude abil kinnisvara omandanud spekulandid, kes läheneva krahhi hirmus pooleliolevaid arendusi müüa püüdsid.<sup>130</sup> Suur majanduskriis ehk masu jõudis Eestisse 2007. a lõpus ja kestis kuni 2010. a lõpuni.<sup>131</sup> Kriisiaastatel seiskus agooniline arendus- ja ehitustegevus ning võimaldas muinsuskaitsele miljööalade kaitsetingimused ja teabematerjalid täpsemalt välja töötada.

<sup>127</sup> Hallas-Murula, Karin. Peatada lammutamine. Eesti Päevaleht, 09.09.2008.

<sup>128</sup> Vahemets, Aivo. Ajaloo suurimat kinnisvaramulli ähvardab lõhkemisoht. Eesti Päevaleht, 29.06.2005.

<sup>129</sup> Pelgulinna ehitusmäärus. Tallinna Linnavolikogu 20.06.2005 otsus nr 38. <https://www.riigiteataja.ee/akt/408082013022> (vaadatud 19.11.2023).

<sup>130</sup> Toomet, Vello. Väikesed kinnisvaraarendajad on plindris. Eesti Päevaleht, 18.04.2007.

<sup>131</sup> Zirnask, Villu. Majanduskriis on läbi... Kas tõesti? Eesti Päevaleht, 03.03.2011.

## 5 Arhitektid ja ülemineku periood

1970ndatel omas riiklikes projekteerimisinstituutides sõnaõigust Tallinna Polütehnilise Instituudi (TPI) taustaga koolkond, mille üksikutel esindajatel oli vähendatud kujul õnnestunud ellu viia modernistliku utopia sotsialistlik versioon. Moderniseerimisega kaasnenud ehitussektori jäik industrialiseerimine, ehitaja ja inseneri ülendatud staatus ning masstoodanguks taandatud hoonestus ei olnud aga vastuvõetavad uuele, Eesti NSV Riikliku Kunstiinstituudi (ERKI) taustaga arhitektide põlvkonnale.<sup>132</sup> Projekteerimisinstituutides olid eneseteostamisvõimalused väga kasinad, arhitekt oli taandatud tükitööliseks, kellel puudus laiem ülevaade projekteeritava objekti kontseptsioonist, struktuurist ja realiseerimisest. Oma loomingulisele potentsiaalile tuli otsida väljundit põhitöö kõrvalt, selleks sobisid eratellimused, konkursid, kirjandus, vabad- ja interdistsiplinaarsed kunstivormid.<sup>133</sup> Nõukogude süsteem pakkus loomeinimestele ahistavat, kuid samas ka turvalist keskkonda, mis koos oodatud taasiseseisvumisega äkitselt kadus. Eelseisvaid valulisi üleminekuprotsesse on allegooriliselt kirjeldanud Mihkel Mutt oma 2012. a romaanis "Kooparahvas läheb ajalukku".

Nõukogude režiimi kokkuvarisemisega kadus ülemineku perioodil varasemalt garanteeritud riiklik tellimus. Ühiskonnamudel muudeti kiirkorras totalitaarsest plaanimajandusest kapitalistlikul turumajandusel põhinevaks demokraatiaks. Muutused tabasid kogu riigi struktuuri, toimemehhanisme ja institutsioone, samaaegselt oli reguleeriv seadusandlus puudulik või alles väljatöötamisel. Arhitekt, kellele 1970–1980ndatel aastatel oli omistatud loomeinimese kuvand, pidi ennast eratellijast sõltuvaks äriettevõtjaks kohandama.<sup>134</sup> Sarnaselt arhitektuuriga toimus vaevaline ja pettumust valmistav üleminek kõikides teistes, varem riiklikul toel eksisteerinud loomevaldkondades. Arhitektide omapära seisneb otseses sõltuvusest tellijast, kes omakorda liberaalse varakapitalismiga suurepäraselt kohanes. Nõukogudeaegse anonüümse tellija rolli võtsid üle uusomanikud, äriettevõtted ja kinnisvaraarendajad. Uus tellija oli enamasti pragmaatiline, kasumit kalkuleeriv ärimees, kellel eetilised, esteetilised ja funktsionaalsed prioriteedid olid nii hoone kui ka hoonetevahelise ruumi osas puudulikud.<sup>135</sup>

Nõukogudeaegsed projekteerimisinstituudid, nagu Eesti Projekt, Kommunaalprojekt, EKE Projekt, Tööstusprojekt, Tsentrosojuzprojekt ja Maaehitusprojekt, lakkasid eksisteerimast või jätkasid tegevust vähendatud kaadrikoosseisuga. Varem riiklikele institutsioonidele vastandunud arhitekt-

<sup>132</sup> Kalm, Mart. Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn 2002, lk 389.

<sup>133</sup> Kodres, Krista. Müüdiloojad ja teised. Ehituskunst 1991 nr 5, lk 3.

<sup>134</sup> Kodres, Krista. Sada aastat ehitamist Eestis. Ideid, probleeme ja lahendusi. Ehituskunst 1999 nr 24/25/26, lk 29.

<sup>135</sup> Ojari, Triin. Uue ajastu lävel: 1990. aastad Eesti arhitektuuris. – Ülbed üheksakümnendad. Probleemid, teemad ja tähendused 1990. aastate eesti kunstis. Tallinn 2001, lk 268–270.

kunstnikud avastasid end taasisesiseisvunud Eesti Vabariigis ebakindlas situatsioonis, seda nii sissetulekute kui kutseidentiteedi osas. 1980ndate lõpus leidsid paljud noored arhitektid tööd Soomes, kus oli võimalik end täiendada turumajandusel toimiva arhitektuuribüroo loogikaga.<sup>136</sup> Saadud kogemus oli paljudele algtõukeks 1990date alul isikliku büroo rajamiseks.

1992. a rahareformile eelneva ja järgneva perioodi majandusolukord oli väga ebastabiilne. Riik ja omavalitsused ei olnud võimelised midagi uut ehitama ja erasektori tellimused seisnesid peamiselt olemasoleva hoonestuse remondis või rekonstrueerimises.<sup>137</sup> Paljud algatatud projektid ei jõudnud lõppstaadiumisse, tellija pankrotistumise tõttu jäid saamata projekteerimistasud, juba alustatud ehitised võisid aastateks toppama jääda. 1990ndate ehitussektoris domineeris ehitusloa ja/või projektita isetegevus ning arhitekti poolt antud lahenduste meelevaldne moonutamine.<sup>138</sup>

1989. a taastati Eesti Arhitektide Liidu sõltumatu staatus institutsioonina, mis tõlgendab end sõjajärgse Eesti Arhitektide Ühingu õigusjärgse järglasena.<sup>139</sup> 1990ndate alguses jätkas Arhitektide Liidu eestvedamisel tegevust ajakiri Ehituskunst, 1994. a lisandus sellele ajakiri Maja.<sup>140</sup> Esimest neist toimetas arhitekt Leonhard Lapin, kes avaldas väljaande juhtkirjades oma rahulolematust seoses ühiskonnas aset leidvate muutustega<sup>141</sup> ja arhitektieetika devalveerumisega.<sup>142</sup> Saabunud vabadus nõudis arhitektidelt nende töös rohkem kalkuleerivat pragmaatilisust. Varasemale töökorraldusele lisandusid kontori juhtimisega seotud bürokraatia, müügitegevusele orienteeritud kinnisvaraturg, uute materjalide ja tehnoloogiate hinna-kvaliteedi suhted, pealiskaudne ja vaene tellija ning digitaalne projekteerimine. Osad NSV Liidu ajal tegutsenud arhitektidest kohanesid uute tingimustega kiiresti, osad loobusid ameti teisenenud rolli tõttu aktiivsest projekteerimistegevusest ja otsisid väljundeid mujalt. Peale tuli uus, kohanemisvõimelisem põlvkond, kellel puudus siirdeühiskonnaga kaasnev identiteedikriis.<sup>143</sup>

Üleminekuajaperioodi üldisest vaesusest tingituna tegeleti uusarenduste asemel pigem olemasoleva elamufondi remontimise, renoveerimise ja rekonstrueerimisega. Omandireformi-järgsetel uutel omanikel puudusid omandatud kinnisvara pieteeditundlikuks korrastamiseks enamasti raha, teadmised ja ka tahtmine. Tavapraktikaks oli originaaldetailide meelevaldne asendamine uute

<sup>136</sup> Kalm, Mart. Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn 2002, lk 438.

<sup>137</sup> Rünkla, Indrek. Arhitektuursest mõtlemisest: seostest tunnetuslike ja ühiskondlike konstruktsioonide vahel arhitektuuri praktika näitel. Doktoritöö, Eesti Kunstiakadeemia, Kunstikultuuri teaduskond, Kunstiteaduse instituut, Tallinn 2016, lk 163.

<sup>138</sup> Mäemets, Boris. Hoop arhitektuurile. Maja 1994 nr 3, lk 74–75.

<sup>139</sup> Eesti Arhitektide Liidu kodulehekülj. <http://www.arhliit.ee/liit/ajalugu/> (vaadatud 22.07.2023).

<sup>140</sup> Kalm, Mart. Eesti arhitektuuri 100 aastat. Post Factum 2018, lk 136.

<sup>141</sup> Lapin, Leonhard. Peatoimetaja juhtkiri. Ehituskunst 1991 nr 5, lk 1.

<sup>142</sup> Lapin, Leonhard. Kas demokraatlik ühiskond vajab arhitektuuriideoloogiat? Ehituskunst 1995 nr 11, lk 2.

<sup>143</sup> Ehitaja. Arhitekti muutunud rollist. Ehitaja 1995 nr 5, lk 12–19.

imiteerivate materjalidega.<sup>144</sup> Isetegemise õhinas ei tehtud vahet, kas eklektiliselt moonutatud hoone on ehitismälestis või asub muinsuskaitsealal.<sup>145</sup> 1990ndate alguse värsketel ettevõtjatel oli omandiõigustest ja vaba maailma tähendusest väga enesekeskne arusaam. Olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimine oli niigi kallid ettevõtmised ja professionaalse arhitekti kaasamine tundus olevat üleliigne lisakulu. Arvestades arhitektide ebakindlat staatust ja sissetulekut, ei oleks ka projekti järgiv lahendus positiivsemat tulemust andnud. Pikantsemaks näiteks võib tuua Kalle Rõõmuse kujundatud Sakala 19 kaupluse vitriinakent, mis lõikab destruktivse imiteeriva markeeringuga läbi ajaloolise puitelamu I korruse nurgafassaadi.<sup>146</sup> Olemasoleva hoone välisilmet muutvate ümberehituste kooskõla autoriõigustega<sup>147</sup> on kogu taasiseseisvumisjärgsel perioodil olnud probleemseks küsimuseks, millele pole siiani suudetud toimivat lahendust leida.<sup>148</sup>

Aastatel 1995–1997 suurenes ühiskonna stabiliseerumisest ja väliskapitali toel elavnenud majandusest tingituna mitmekordselt projekteeritavate uusehitiste arv.<sup>149</sup> 1990ndate alguse kasin ehitustegevus on osaliselt seotud samaaegse majanduslangusega, mis siinses üleminekukaoses jäi lihtsalt märkamata. Aastatuhandevahetusel elavnes arendustegevus pankade soodsate laenuitingimuste toel veelgi. Kinnisvaramull kasvas sujuvalt kuni aastani 2008, mil kogemus majanduse tsüklilisest iseloomust järjekordse kriisiga ka siinsete ettevõtjateni jõudis.

1990ndate teisel poolel olid silmapaistvamad läänelikke elustandardeid sümboliseerivad hoonetüübid, nagu ostukeskused, autokeskused, büroohooneid ja pangad. Projekteeritud hooned olid tüüpiliselt lakoonilise struktuuri ja vormikeelega, eesmärk oli lüüa monumentaalse massiivsusega.<sup>150</sup> Kokkuhoiu huvides olid ka kandesüsteemid suhteliselt lihtsakoelised, lubades seeläbi müüdatavat pinda vajadusel hõlpsamalt ümber organiseerida. Soovitav välismaa-efekt saavutati peamiselt imporditud fassaadimaterjalidega katsetades ja mängides.<sup>151</sup> Tihti sattus kesklinna lähedusse profiilplekist seinapaneel, mille jaoks linnaservas paiknev tööstuspark loomulikumaks keskkonnaks oleks olnud. Uute katematerjalide juures torkab teravalt silma arhitekti osavõtmatust fassaadisõlmede väljatöötamisel ja tootja poolt pakutavate kohmakate tüüplahenduste kasutamine. Kirjeldatud praktika viljakaim arhitekt oli Raivo Puusepp, kes esindas 1990ndatel pankurite hulgas

<sup>144</sup> Toss, Hain. Uuele elule. Maja 1994 nr 2, lk 10–11.

<sup>145</sup> Tint, Toivo. Aktriss Merle Palmiste omavolitses vanalinnas. Õhtuleht, 10.12.1997.

<sup>146</sup> Kalm, Mart. Ümberehitamine – kaasaja põhitrend. Maja 1996 nr 1, lk 10–13.

<sup>147</sup> Mirov, Boris. Kord. Maja 1994 nr 2, lk 74.

<sup>148</sup> Beljaev, Ketlin. Maramaa kortermaja totaalne muutumine on eelmisele arhitektile vastukarva. Sakala, 01.09.2017.

<sup>149</sup> Rünkla, Indrek. Arhitektuursest mõtlemisest: seostest tunnetuslike ja ühiskondlike konstruktsioonide vahel arhitektuuri praktika näitel. Doktoritöö, Eesti Kunstiakadeemia, Kunstikultuuri teaduskond, Kunstiteaduse instituut, Tallinn 2016, lk 163.

<sup>150</sup> Raepress. Ehitised, mis muutsid linna ilmet. Õhtuleht, 07.03.1996.

<sup>151</sup> Ojari, Triin. Arhitektuursed kestad. Maja 2001 nr 4, lk 14–15.



populaarse *yuppie*-kultuuri kohalikku tõlgendust.<sup>152</sup> Ajaloolise puitarhitektuuri ja miljööalade väärtus sõltus Puusepa seisukohalt konkreetse ala arendaja äriplaanist.<sup>153</sup>

Nõukogudeaegsest arhitekt-kunstnike subkultuurist sooritas kõige edukama ülemineku uude ühiskonda Vilen Künnapu, kes avangardisti kuvandist loobumata on uuel ajal oma iseäralikus stiilis projekteerinud kõiki olulisemaid hoonetüüpe. Üks esimesi ajaloolisesse puitrajooni paigutatud uusehitisi taasisesiseisvumisjärgsel perioodil oli Künnapu & Padrik arhitektuuribüroo poolt kavandatud P. Süda 11 korterelamu. Antud hoonega seotud probleemid kirjeldavad ilmekalt puudulikku linnakeskkonna planeerimise strateegiat. Arendajate küünilisust iseloomustab soov alustada ehitustöödega enne detailplaneeringu koostamist ja kooskõlastamist ning ehitusloa väljastamist.<sup>154</sup> Võrreldes kümnekond aastat hiljem kehtestatud puitasumite planeerimise põhimõtetega, eksib väidetavalt piirkonna miljööd arvestav korterelamu krundi täisehitusprotsendi, haljastusprotsendi, lubatava ehitisealuse pindala, hoonestustiheduse, kõrguse ja imiteerivate viimistlusmaterjalide kasutamise osas. Tulemuseks on investorisõbralik lahendus, mis parasiidina tarbib olemasoleva keskkonna väärtusi, sinna ise uusi kvaliteete lisamata.<sup>155</sup>

1983. a Eesti Projektis koostatud Tallinna keskosa detailplaneering oli ettevalmistuseks järgnevatele puitasumite rekonstrueerimiskavadele. Asumiuuenduste idealistlik eesmärk oli vältida varasemat Keldrimäe fopaad ja säilitada linnaosade algne miljöö. Keldrimäe näol olid kvaliteedistandardid aga väga madalal ja uut moodi rekonstrueeritud linnaruumi võimalikust tulemusest annab ettekujutuse 1980ndate lõpus Kalamaja asumisse rajatud Kalju tänava kvartal. Sarnase ideoloogiaga planeeringud jätkusid 1990ndate alguses, kui Tallinna Linnaplaneerimisamet tellis Eesti Projektilt Kassisaba linnaosa üldplaneeringu, millest Roopa tänava lõik ka osaliselt valmis ehitati. Planeeringu koostanud arhitekt Ene Aurik on olemasolevas linnaruumis säilitanud üksnes ajaloolise krundistruktuuri ja tänavavõrgustiku, hoonete mahtu ja kõrgust on suurendatud vähemalt kaks korda.<sup>156</sup> Roopa 12a ja 12b hoonete arhitekt Miia Masso kontseptsioon oli uushoonestusega järgida ja jätkata tundliku agulimiljööd.<sup>157</sup> Seda kummastavam on silikaatvoodriga hoonete anonüümsus, mis ignoreerib inimõõdet ja ajaloolist linnaruumi. Arvestades 1990ndate alguse keerulist situatsiooni, võib Roopa tänava ühtlast ansamblit mõõndustega ka omaette saavutuseks pidada, kuid selle rajamise käigus on süstemaatiliselt hävitatud varasem hoonestuse kihistus. 2003. a valmis Koidu 27/29 korterelamu,

<sup>152</sup> Pirm, Toomas. Ainult viis protsenti ehitistest on arhitektuur. Õhtuleht, 30.01.1997.

<sup>153</sup> Kasper, Kristi. Pealinna puitasumite tulevik ootab selgust. Postimees, 27.07.1998.

<sup>154</sup> Pirm, Toomas. Raha võim südalinnaagulis. Eesti Päevaleht, 23.04.1998.

<sup>155</sup> Lehtovuori, Panu. Privatoopiast lahustunud linnamaastikuni. Maja 2001 nr 1, lk 22–23.

<sup>156</sup> Aurik, Ene. Kassisaba linnajao üldplaanist. Maja 1995 nr 1/2, lk 94.

<sup>157</sup> Mirov, Boris. Veel Roopa tänava elamutest. Maja 1995 nr 1/2, lk 95.

mille autoriks oli samuti Eesti Projekti taustaga arhitekt.<sup>158</sup> Irina Raua projekt jätkab nõukogude ajal selgeks õpitud ignoreerivat hoiakut agulirajooni suhtes ning hoone mõjub oma ebakindlas moodsusepüüdluses Roopa tänava teljele sattunud võõrkehana.

1990ndate läbivaks probleemiks oli arhitektide ja muinsuskaitsete vaheline võõrandumine, mille põhjustas arhitektuurivaldkonna leplik kohandumine uuele majandusmudelile ja muinsuskaitse süvenev jäikus identiteeditute innovatsioonide takistamisel. Pinged hakkasid mõnevõrra langema koos Agne Trummali asumisega Tallinna muinsuskaitse etteotsa 1999. aastal, mis tõi kaasa esimesed märgid tulevases paradigmuuutusest. Vahetult enne seda toimus üks huvitavamaid konfrontatsioone seoses Andres Alveri ja Tiit Trummali projekteeritud Viru tänava kaubamajaga. Kaubamaja projekti peamine probleem seisnes vanalinnale iseloomuliku krundistruktuuri eiramises. Kuna kinnistud olid liidetud juba 1950ndatel<sup>159</sup> ja detailplaneering ümberkruntimist ette ei näinud, pole võimalik hoone mahtu ka arhitektidele ette heita. Peamised vastuolud avaldusid arhitektuurse disaini tasandil, kus muinsuskaitsejad õhnestasid oma eksperdi kuvandit imiteerivate lahenduste pooldamisega.<sup>160</sup> Krundistruktuuri ignoreerivad ja ajaloolist vormikeelt imiteerivad hooned, nagu Raekoja plats 6/8, Niguliste 2 ja Dunkri 5, on vanalinna kredibiliteedile kõige ohtlikumad. Arhitektides tekitab ajaloolaste kramplik, stiilifragmentidesse ja kanoonilistesse katusetüüpidesse takerduv vormikäsitlus umbusaldust, ning reedab viimaste proportsiooni- ja kompositsioonitaju puudumist. Viru tänava kaubamaja on oma siiras moodsuseihaluses autentne ajastumärk ja kuulub koos Vana-Viru 13 hoonega linnaosa lähiajaloolisse kihistusse.

Enamus eelpool välja toodud probleemidest olid seotud linnaruumi kommertsialiseerumise ja omavalitsuste võimetuse või soovimatusega erakapitali mõjul toimuvaid protsesse kontrollida ning suunata. Tallinna üldplaneering valmis alles 2001. aastal. Selleks ajaks oli traditsiooniks saanud kinnistukeskne arendus, mis ignoreeris tervikliku keskkonna strateegilist arengut ja oli linnaplaneerimise seoseks bürokraatiaks muutnud. Aastatuhandevahetusel vohanud fassaadimodernismi ajastul oli arhitektist saanud tellija käsutäitja, kellel puudub mandaat avaliku ruumi kujundamiseks.<sup>161</sup> Arendajad tegelesid võimuparteide sponsoreerimisega ja planeerimisprotsess sünkroniseeriti valimistsükliga.<sup>162</sup> 1999. a hakati erahuvidele vastuargumendiks otsima lahendust arhitektuuripoliitika edendamiseks. Eesmärk oli käivitada protsessid, mis

---

<sup>158</sup> Lindpere, Piret. Arhitektuuriajaloolane Piret Lindpere arvab nii: Eramu & korter 2004 nr 1, lk 14–15.

<sup>159</sup> Kurg, Andres. Miks vanalinn iial valmis ei tohi saada. Maja 2000 nr 1, lk 32.

<sup>160</sup> Villandi, Viire. Tõed pörkuvad Viru tänava krundil. Postimees, 15.02.1998.

<sup>161</sup> Hallas, Karin. Deliiriumis Tallinn. Maja 2001 nr 2, lk 20–21.

<sup>162</sup> Mark, Ülar. Linnatants ja linna maskid. Maja 2002 nr 4, lk 14–15.

muudaksid seadusi, koolitaksid spetsialiste ja avalikkust, muudaksid linnaplaneerimist demokraatlikumaks ja suunaksid suuremaid arenduskavasid.<sup>163</sup>

Aeganõudev protsess oli küll käivitatud, kuid vahepeal oli Tallinna linnaruumi probleeme teadvustav kriitika banaalse lugejakirja tasemel ka trükimeedia veergudele jõudnud.<sup>164</sup> Ilmunud artiklile kirjutas kolm päeva hiljem järje Ants Juske. Kuna laiemate ühiskondlike, sotsiaalsete ja majanduslike protsesside analüüs linnakeskkonna kujunemisel on tüütu, mindi lihtsama vastupanu teed ja süüdistati arhitekte ebakompetentsuses.<sup>165</sup> Järgneva viie kuu jooksul toimus leheveergude vahendusel äge dialoog arhitektide ja ajaloolaste vahel, produktiivsemateks kirjutajateks osutusid Krista Kodres ja Jüri Soolep.<sup>166</sup> Kirjeldatud meediakäras seati korduvalt kahtluse alla Eesti Kunstiakadeemias pakutav arhitektide ettevalmistuse tase,<sup>167</sup> samaaegselt oli päevakorda kerkinud küsimus Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuuri õppesuuna taasavamisest.

2000ndate alguses kandus erainvestorite huvi varem tulevikuta aguliteks peetud puitasumitele. Paljud rekonstruktsioonid teostati ilma ehitusloata või ehitusloaga projektlahendust meelevaldselt muutes.<sup>168</sup> Ehitustegevust kontrollival Tallinna muinsuskaitse olid miljöölade ehitustegevust suunavad ettekirjutised ja juhised alles väljatöötamisel, kohati katsetati erinevaid võimalikke lahendusi jooksvalt projekteerimise käigus. Arhitektid, kellel puudus kogemus ajalooliste hoonete spetsiifikaga, sattusid olukorda, kus lahendus valmis tellija kapriiside ja linnaametniku soovitusel eklektilisel kombineerimisel. Ebakindlus ajaloolise vormikeelega töötamisel võis viia lihtsustatud imitatsioonini või katseteni algupärane fassaadigeomeetria kaasaegse esteetika järgi ümber defineerida. Tekkinud vastuolud ei olnud tingitud mitte arhitektiõppe puudulikkusest,<sup>169</sup> vaid miljöölal töötamiseks vajaliku kvalifikatsiooninõude puudumisest, mis lubaks renoveerimisprojekte koostada vaid vastava ettevalmistusega projekteerijatel. Puitasumid on osa toimivast linnaruumist, kus miljöö väärtus avaldub renoveeritud hoonete autentsuse ja kaasaegse arhitektuuri sünteesil. Sealjuures ei avaldu uushoonestuse negatiivne mõju mitte olemasoleva keskkonna ignoreerimises, vaid tahtejõuetus ajaloolise vormikeele imiteerimises. Olukorras, kus miljöölale projekteeritud hoone pole eristatav amatöörlikult renoveeritud vanast,<sup>170</sup> võiks piiranguid koostavatel muinsuskaitsejatel nõuda ka kaasaegsema vormikeele valdamist. Kuna kaitset vajavad järjest uuemad hooned, on esinenud ka juhuseid, kus mõne tehnikalistliku esteetikaga objekti väärtust on

<sup>163</sup> Laigu, Tõnu. Kas arhitektuuripoliitika on poliitika või arhitektuur? Maja 2003 nr 2, lk 80.

<sup>164</sup> Urmet, Jaak. Arhitektid Tallinna linna lagastamas. Eesti Päevaleht, 10.08.2005.

<sup>165</sup> Juske, Ants. Mispärast arhitektid linnu lagastavad? Eesti Päevaleht, 13.08.2005.

<sup>166</sup> Soolep, Jüri. Kuningas on alasti. Eesti Päevaleht, 07.01.2006.

<sup>167</sup> Kodres, Krista. Veel kord arhitektist, ruumist ja müüdist. Sirp, 16.12.2005.

<sup>168</sup> Alas, Askur. Puitasumites kohtub vana ja väärtuslik uue ja maitsetuga. Eesti Päevaleht, 01.11.2005.

<sup>169</sup> Läck, Ene. Arhitektid muinsuskaitsest ja muinsuskaitse arhitektuurist. Sirp, 15.05.2009.

<sup>170</sup> Kauge, Jarmo. Diagnose miljöölade uusarhitektuurile. Muinsuskaitse aastaraamat 2013, lk 101–102.

osanud hinnata üksnes arhitektid. Ajalooline keskkond säilib siis, kui see on ka tulevikus osa toimivast linnaruumist. Selle saavutamine on võimalik üksnes arhitektide ja muinsuskaitsete vahelise koostöö kaudu.

## **6 Ehituskultuur ja üleminekuperiood**

Nõukogude perioodil oli riiklik ehitustegevus, sarnaselt kõikide teiste ühiskondlike ja kutsetegevuslike valdkondadega, koordineeritud keskvõimu poolt. Tallinna elamuehituskombinaat alustas tegevust 1961. a lõpus, 1987. a alguseks oli industriaalselt toodetud suurpaneel lamutega lahendatud Tallinnas kokku 76153 korterit. Riiklikult korraldatud elamuehituspoliitika peamisteks prioriteetideks olid kogus, kiirus ja odavus. Ühe tüüpprojekti keskmine kasutusperiood oli 15–17 aastat. 1987. aastaks oli terve kombinaadi tegutsemisperioodi jooksul tootmisprotsessis ümberkorraldusi tehtud ainult kuuel korral, samas oli see kolm korda rohkem, kui teistes liiduvabariikides. 1980ndate keskel eeslinnade uuenduseks kavandatud väikepaneel lamute tootmine osutus viimse nüansini reguleeritud elamuehituskombinaadi jaoks liiga keeruliseks ülesandeks. Mahulise liigendusega ajaloolist miljööd imiteeriva paneel lamu valmistamine nõudis detailikeerukuse tõttu varasema tööprotsessi ümberkorraldamist, mis tõstis omakorda maksumust 35–40% võrra.<sup>171</sup> Reaalselt suudeti valmis ehitada vaid Vana-Kalamaja 20a, mis ei ole ei vahetult peale valmimist ega ka hiljem millegi positiivsega, peale oma kummastava vormikeele, tähelepanu äratanud.

Erinevalt nõukogudeaegsest massehitusest oli eramuehitus organiseeritud, finantseeritud ja realiseeritud üksikisikute poolt. Individuaalehitus algas sõjajärgsel perioodil, 1940date lõpus, saavutas maksimaalse viljakuse 1950ndatel ning kestis vahelduva intensiivsusega kuni taasiseseisvumiseni. Eramajade ehitamise ning ka selle riikliku soosimise põhjuseks oli elupindade nappus,<sup>172</sup> mis tänu rihitud korterijagamise meetodikale ei kahanenud ka peale elamuehituse industrialiseerimist. Suurpaneel lamute tootmise eesmärk ei olnudki mitte põliselanike elamistingimuste parandamine, vaid võõrtööjõu massilise impordi abil venestamisprotsessi korraldamine. Kui kohalikul elanikul õnnestus ka kannatlikkuse ja kalkuleeritud lobitöö abil uude mikrorajooni korter muretseda, siis kaasnesid lisaks kõikidele mugavustele ka naaberkorterites elavad erineva identiteediga sisserändajad, kelle arusaam heakorranõuetest piirdus üldjuhul üksnes isikliku omandiga.<sup>173</sup> Peale reaalse elamispinnavajaduse tõstis individuaalehituse populaarsust sõjajärgsel perioodil ka varasemast täielikult võõrandunud elukorraldus. Kohalikus kultuuriruumis tähendab kodu privaatsust ja stabiilsust pakkuvat keskkonda, millega kollektiviseeritud ühiskond ja kontrollile allutatud avalik ruum mitte mingil moel ei ühildu. Kodutunne ei avaldu üksnes füüsilise ruumi, vaid ka selle loomise ja kujundamisega seotud pikemate protsesside kaudu. Vaenulikust

<sup>171</sup> Laks, Ivo. Kalamaja 33 kvartalit. Sirp ja Vasar, 16.01.1987.

<sup>172</sup> Kalm, Mart. Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn 2002, lk 277.

<sup>173</sup> Samas, lk 349.

keskkonnast distantseeruv eramaja võimaldas lisaks isikliku meelsuse väljendamisele säilitada ka rahvuslikku identiteeti.<sup>174</sup>

Ametliku algtõuke individuaalehituse populariseerimisele andis 1957. a EKP Keskkomitee ja Eesti NSV Ministrite Nõukogu määrus „Abinõudest elamuehituse arendamiseks Eesti NSVs“. 1950ndate keskel moodustas individuaalehitus 28% elamuehituse mahust, väikelinnades võis see aga ulatuda 40–65%ni.<sup>175</sup> Individuaalehitus oli riiklike väljaminekute vähendamiseks küll ametlikult soositud, kuid sealjuures oli kogu protsess, alates taotluse esitamisest kuni ehitusjärgse inventariseerimiseni, rangelt kontrollitud. Pedantliku bürokraatia positiivseks tulemuseks oli projektlahenduste järgimine ja diletantliku omaloomingu puudumine valmishitatud hoonestuses. Generaalplaneeringuga individuaalehituseks eraldatud aedlinnad omasid, vaatamata muutlikule ehituskvaliteedile, ühtset esteetilist terviklahendust. Tüüpprojektide puuduseks ei kajastunud neis hoone tellija identiteet või soovid luua spetsiifilisemat isikliku elukeskkonda.<sup>176</sup> Arhitektid projekteerisid ka erilahendusi, kuid need jäid siiski erandlikeks näideteks, olles kättesaadavad vaid jõuka nomenklatuuri hulka kuuluvale tellijale. Eratellimusena saadud eriprojekte koostati peamiselt põhitöö kõrvalt, vormistades need palgaarvestuses mittekajastuva ametitöö koosseisu. Keskmise majaehitaja kokkupuude arhitekti ja arhitektuurse projekteerimisega piirdus peamiselt tüüplahenduste hulgast sobiva versiooni valimise ning seejärel sidumisprojekti vormistamisega. Piiratud valikuvabadus ja paindumatu asjaajamine kujundasid majaehitajates äraspidise tõlgenduse arhitektuursest projekteerimisest ja sellega kaasnevast administratiivsest poolest. Olukorras, kus reaalne ehitustegevus oli jäetud täielikult kogemusteta eraehitaja lahendada, tundus sellele eelnev kooskõlastuste kadalipp kui nõukogude süsteemi absurdsust sümboliseeriv mõttetu rituaal.

Võimaliku tähtajata kasutusajaga krundi asukohta ja hoonestusõiguse kohta sai informatsiooni linna või maarajooni täitevkomiteest. Individuaalehituseks ette nähtud piirkonnad olid eelnevalt fikseeritud vastava asustusüksuse generaalplaaniga, tüüpiline asum koosnes enamasti kuni 200st elamukrundist.<sup>177</sup> Krundi taotlemiseks tuli koostada avaldus, kus oli välja toodud soovitava krundi asukoht, taotleja nimi, elulookirjeldus, töökoha tõend palga suuruse ja taotleja iseloomustusega, majavalitsuse tõend taotleja olemasoleva elamispinna kirjelduseks ning kinnitus, et taotleja ei oma kinnisvara. Esitatud avalduse põhjal andis vastava asustusüksuse täitevkomitee komisjon krundi

<sup>174</sup> Kannike, Anu. Üksikisiku strateegiad ja kultuurimuutused Nõukogude Eestis. Võistlevad õnned – elukeskkond külma sõja ajal perioodil. Eesti Kunstiakadeemia Kunstiteaduse instituut 2005, lk 77.

<sup>175</sup> Veski, Arvo; Aarmann, K.; Niine, A. Individuaalehitaja käsiraamat. Eesti Riiklik Kirjastus 1959, lk 3.

<sup>176</sup> Lapin, Leonhard. Romantismist ja ratsionalismist. Oma maja. Kunst ja Kodu 1973 nr 2, lk 37.

<sup>177</sup> Aavik, Mariette; Tallinna Kultuuriväärtuste Amet. Sõjajärgne individuaalelamu. Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet 2014, lk 2.

eraldamise otsuse.<sup>178</sup> Positiivse otsuse korral oli krundi omanik kohustatud pärast täiendavat geodeetilist mõõdistust esitama täitevkomiteele hiljemalt kuue kuu jooksul ehitusprojekti. Ehitusprojekti saamiseks tuli pöörduda sama piirkonna täitevkomitee arhitektuuriosakonda, kus tutvustati aktsepteeritud tüüpprojektide või korduvkasutatavate projektide valikut. Tüüpprojektid olid kinnitatud spetsiaalselt korraldatud arhitektuurivõistluste tulemusena, korduvkasutatavad projektid olid konkreetse arhitekti poolt koostatud ja Arhitektuuri Valitsuse poolt heaks kiidetud kavandid.<sup>179</sup> Eraldatud kruntide suurus oli üldiselt 600 m<sup>2</sup>, hoonestusõigusega kruntide vahele võis jääda sama pindalaga puhvermaa, mida naaberkruntide omanikud said ajutiselt kasutada täiendava peenramaa või viljapuuaiana. 1970–1980atel aastatel hoonestati need alad enamasti uute asunike poolt, kuid on säilinud ka krunte, mille pindala ulatub 1200–1500 m<sup>2</sup>ni.<sup>180</sup> Üheaegselt ehitatud monogeense välisilmega aedlinnades on sellised reservmaad eristatavad uuendatud tüüpprojektide või taasiseseisvumisjärgsete uusehitiste järgi. Esitatud tüüpprojekti ülevaatus ja kinnitamisega tegeles vastava piirkonna täitevkomitee arhitektuurne komisjon, kuhu kuulusid piirkonna peaarhitekt või teda asendav täitevkomitee esimees ning sanitaar-, tuleohutuse- ja ehituskontrolli spetsialistid. Ülevaatusel kontrolliti esitatud projekti vastavust generaalplaanile, planeeringu ülesandele, kehtivatele projekteerimismõõtmistele ja piirkonnaomasele eksterjööridisainile. Komisjoni positiivse otsuse järel sõlmiti ehitusõiguse taotleja ja projekti kinnitava organi vahel hoonestusleping. Hoonestuslepingu sõlmimiseks pidi taotleja esitama ära kirja krundi eraldamise kohta, krundi geodeetilise plaani koos ära kirjaga ning kinnitatud ehitusprojekti. Ehitusloa andis välja vastava asula juurde kinnitatud Riikliku Arhitektuur-Ehitusliku Kontrolli (REAK) inspeksioon. Loa saamiseks tuli esitada hoonestusleping ja kõik hoonestuslepingu sõlmiseks vajalikud juba loetletud dokumendid, välja arvatud ära kiri krundi eraldamise kohta. Hoone valmimise järgselt tuli see arvata riiklikusse ekspluatatsiooni, mille vastuvõtukomisjoni kuulusid kohaliku täitevkomitee ja REAK inspeksiooni ning Riikliku Sanitaarinspeksiooni ja Tuletõrje valitsuse esindajad. Hoone vastuvõtmise otsus vormistati peale võimalike ilmnenud puuduste kõrvaldamist, seejärel väljastati majaraamat ja korraldati inventariseerimine.<sup>181</sup>

Individuaalelamu ehitamine nõukogude absurdimajanduse tingimustes oli pikk, stressi tekitav protsess, reeglina ei soovinud ükski terve mõistusega inimene seda elu jooksul teist korda kogeda. Kõrgemat positsiooni omavad tellijad võisid endale lubada haltuura korras professionaalse brigaadi palkamist mõnest ehitusorganisatsioonist nagu kolhooside ehituskontor (KEK) või mehhaniseeritud ehituskolonn (MEK). Mustalt palgatud tööjõu rakendamine erahuvides kuulus küll korrupsiooni

<sup>178</sup> Veski, Arvo; Aarmann, K.; Niine, A. Individuaalehitaja käsiraamat. Eesti Riiklik Kirjastus 1959, lk 87.

<sup>179</sup> Aavik, Mariette; Tallinna Kultuuriväärtuste Amet. Sõjajärgne individuaalmaja. Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet 2014, lk 4.

<sup>180</sup> Samas, lk 3.

<sup>181</sup> Veski, Arvo; Aarmann, K.; Niine, A. Individuaalehitaja käsiraamat. Eesti Riiklik Kirjastus 1959, lk 88–95.

alla, kuid oli sealjuures paratamatu osa mittetoimiva majandussüsteemi olemusest.<sup>182</sup> Tavakodanikud ehitasid enamasti iseseisvalt, põhitöö kõrvalt, keerulisemates ülesannetes saadi tuge tuttavatelt ja sugulastelt, sealjuures oli kujunenud tava ka teistel majaehitajatel abiks käia. Iseehitajate juhendamiseks oli välja antud küll vastavat erialakirjandust, kuid probleemsetes küsimustes usaldati pigem praktilist kogemust omavate abiliste nõuandeid. Tavaline oli olukord, kus üks väljakujunenud ehitusviga anti pärandina edasi teistele tuttavatele ehitajatele.<sup>183</sup> Põhihoone ehitamise lihtsustamiseks rajati kinnistule kõigepealt abihoone, mille arhitektuursed ettekirjutused olid elamuga võrreldes leebemad või puudusid üldse.<sup>184</sup> Kogu ehitusprotsess nõudis rohkelt aega ja ressursse ning võis seetõttu venida vähemalt kümne aasta pikkuseks ürituseks.<sup>185</sup> Sisse koliti tavaliselt pärast esimeste eluruumide valmimist. Riigi poolt pakuti eraehitajale ka soodsat, kaheprotsendise intressiga, laenu, mille kogusumma moodustas umbes 30% kogu hoone maksumusest. Laenu tuli hakata tagasi maksma viis aastat peale hoone valmimist, aga sellega kaasnes intensiivsem ehitustegevusse suunatud investeringute kontroll. Probleem seisnes selles, et ehitusmaterjalide hankimine võis plaanimajanduse puudujääkide tõttu kujuneda ebaseaduslikuks vahenduseks või varguseks.<sup>186</sup> Tüüphoonete projektid lahendati enamasti materjalidega, mida oli võimalik suurtes koguses tööstuslikult toota, hoonete eksterjöörü määrasid enamasti varieeruvates hallides toonides silikaatvoodriga välisseinad ja eterniitkattega katused.<sup>187</sup> Tehnoloogia arengust inspireeritud konstruktiivsed lahendused ja materjalivaliku piiratus põhjustasid varasemate, eriti puutööga seotud, ehitustraditsioonide hääbumise.<sup>188</sup> Ehitusprojekti alusel arvatati ehituseks vajalikud materjalide kogused, mida seejärel ladudest tellida sai. Nõukogudeaegse majandusmudeli tõttu oli pidevalt puudus ka kõige elementaarsematest tarbekaupadest ja ehitusmaterjalid langesid automaatselt defitsiidi kategooriasse. Järjekord võis venida vähemalt paari kuu pikkuseks ka siis, kui majaehitaja omas vajalike tutvusi õigetes ametkondades. Ametlikult ette määratud materjalikoguse juures ei saanud siiski kindel olla selle ühtlases kvaliteedis, sest ette kirjutatud tootmistulemuste järgimiseks saatsid vabrikud ringlusesse ka praaki.<sup>189</sup> Lahendamata oli ka elementaarse ehitustehnika hankimine, olgugi, et väikesemahulise eramaja võis põhimõtteliselt ka käsitsi valmis ehitada. Müüritööde kiirendamiseks hädavajalik segumasin võis rännata ühelt objektilt teisele, ilma, et keegi enam mäletaks, kust, kelle kaudu või milliste manöövrtega see kunagi muretsetud oli. Kõige

---

<sup>182</sup> Kalm, Mart. Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn 2002, lk 277.

<sup>183</sup> Maripuu, Aarne. Kodu oma kätega. Tallinn Valgus 1989, lk 3.

<sup>184</sup> Samas, lk 5.

<sup>185</sup> Masso, Tiit. Väikemajad. Tallinn Valgus 1990, lk 3.

<sup>186</sup> Aavik, Mariette; Tallinna Kultuuriväärtuste Amet. Sõjajärgne individuaalmaja. Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet 2014, lk 7.

<sup>187</sup> Lapin, Leonhard. Romantismist ja ratsionalismist. Oma maja. Kunst ja Kodu 1973 nr 2, lk 37–38.

<sup>188</sup> Kalm, Mart. Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn 2002, lk 278.

<sup>189</sup> Reidla, Triin. Nii kole maja! Postmodernistlikud elamud ja nende väärtustamisproblemaatika. Magistritöö. Eesti Kunstiakadeemia, Kunstikultuuri teaduskond, Muinsuskaitse ja restaureerimise osakond, Tallinn 2019, lk 13.



keerulisemaks kujunes nende majaomanike olukord, kelle ehitusperiood langes kokku üleminekuajaga.<sup>190</sup> Tasuta saadud maa erastamine, elukalliduse hüppeline kasv, ajale jalgu jäänud materjalid ja tehnoloogiad tõid kaasa aastakümneteks seiskunud ehitusobjektid. Individuaalrajoonides on siiani tavaliseks nähtuseks eramud, mille fassaad on ka 30 aastat hiljem viimistletud narva plokist puhasvuukmüüritisega.

Eesti taasiseseisvumise järel kadus seni ametlikku ehitustegevust korraldanud tsentraalne juhtimismudel, endised riiklikud kollektiivid muutsid oma struktuuri ja töökorraldust ning organiseerusid ümber vabaturumajanduse printsiipidele. 1990ndate esimese poole keerulistes majandustingimustes oli uuendatud ettevõtete peamiseks probleemiks töö- ja materjalinappus. Rasketes oludes ei lükatud tagasi ühtegi töötasa, leevendust pakkusid ka koostöösidedmed Soome, Vene ja Ukraina ettevõtetega.<sup>191</sup> Vabaturumajanduse tingimustes ei olnud ehitusfirmadel enam otstarbekas massiivset kaadrikoosseisu palgal hoida. Uuel ajastul sai olulisemaks professionaliseerumine: ehitaja ülesanded objektil muutusid konkreetsemaks, välja hakkas kujunema tänaseni rakendatav praktika, kus ehitusfirma ülesandeks on erinevate alltöövõtjate tegevuse koordineerimine ehk projektijuhtimine.<sup>192</sup> 1990ndate keskel soodustas ehitustegevuses anarhiat ka reguleeriva seadustiku ja tervikliku normsüsteemi puudumine.<sup>193</sup> 1992. a loodi Ehitusteabe Fond (ETF), mille eesmärgiks oli koguda, süstematiseerida ja levitada ehitusalaseid infomaterjale. Samal aastal alustati Eesti projekteerimismääruste koostamist, mille alusena kasutati nõukogudeaegseid SNiP norme, EuroCode'i ja Euroopa standardeid.<sup>194</sup> 1994. a avaldati ETFi poolt „Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded RYL-90“, mis oli analoogse soome kogumiku eestistatud versioon.<sup>195</sup> 2001. a hakkas Eesti Standardikeskus regulaarselt avaldama Eesti Standardeid (EVS), kuni selle ajani kasutati normdokumentidena ETF poolt välja antud ehitusteabe katalooge.<sup>196</sup> Esimene ehitustegevust reguleeriv seadus, mis esialgses versioonis hõlmas ka planeeringute osa, võeti vastu 1995. a.<sup>197</sup> Aastal 2002 võeti vastu eraldiseisev Ehitusseadus, viimane kasutusel olev Ehitusseadustik pärineb aastast 2015.<sup>198</sup>

---

<sup>190</sup> Ots, Elmar. Täna ehitaksin teistmoodi. Õhtuleht, 15.05.1996.

<sup>191</sup> Veigel, Rene. Elamuehitus jätkub. Õhtuleht 02.09.1991.

<sup>192</sup> Rünkla, Indrek. Arhitektuursest mõtlemisest: seostest tunnetuslike ja ühiskondlike konstruktsioonide vahel arhitektuuri praktika näitel. Doktoritöö, Eesti Kunstiakadeemia, Kunstikultuuri teaduskond, Kunstiteaduse instituut, Tallinn 2016, lk 182.

<sup>193</sup> Õiger, Karl. Ebameeldivusi ehitusminevikust. Ehitaja 1996 nr 9, lk 9.

<sup>194</sup> Kalamees, Targo. Eesti eluasemefondi ehitustehniline seisukord – ajavahemikul 1990–2010 kasutusele võetud korterelamud. Uuringu lõpparuanne. Tallinn 2012, lk 9.

<sup>195</sup> Toots, Hubert. Eesti ehituskvaliteet hakkab tuginema uutele alustele. Õhtuleht 24.10.1994.

<sup>196</sup> Kalamees, Targo. Eesti eluasemefondi ehitustehniline seisukord – ajavahemikul 1990–2010 kasutusele võetud korterelamud. Uuringu lõpparuanne. Tallinn 2012, lk 9.

<sup>197</sup> Planeerimis- ja ehitusseadus. <https://www.riigiteataja.ee/akt/112062021015> (vaadatud 18.09.2023).

<sup>198</sup> Ehitusseadustik. <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023002> (vaadatud 18.09.2023).

Üleminekuajaperioodi ehitustegevust iseloomustavad piiratud majanduslikud võimalused ei avaldunud algselt mitte uushoonestuses, vaid olemasolevate ehitiste rekonstrueerimises. Objektide valik hõlmas kõiki ajastuid ja hoonetüüpe, uuendati nii kümmekond aastat tagasi ehitatud paneelilamuid kui ka muutunud omandisuhetega vanalinna ehitismälestisi. Siirdeühiskonna võimuvaakumis oli kujunenud arusaam kinnisvaraomanike piiramatust õigusest, kus olemasolevaid ehitisi võib moonutada vastavalt isiklikele sümpaatiatele. Pealiskaudselt üle võetud euroremondi-kultuur tundus olevat enesestmõistetav innovatsioon ning selle rakendamisel ei peetud ehitusprojekti koostamist ega kooskõlastamist vajalikuks isegi ehitismälestiste renoveerimisel.<sup>199</sup> Arhitektuuriajaloolane Mart Kalm on ehitustegevuses tekkinud kaost nimetanud taasiseseisvumise järgseks deprofessionaliseerumiseks.<sup>200</sup> Deprofessionaliseerumine tõusis teravalt esile alles 1990ndate keskel, kuid selle alge pärineb nõukogude tingimustes süvenenud isetegemise ja -ehitamise mentaliteedist. Kontrollivate ja tegevusvabadust piiravate instantside kadumisega tekkis ettekujutus piiramatust vabadusest, mille tingimustes oli võimalik ellu viia ka kõiki arhitektuurse kompositsiooni ja proportsiooni reegleid eiravaid diletantlike fantaasiaid. Küündimatut pragmatismi esindavad uuendused mõjuvad häirivalt ka väikelinnades, kus vanabalti või slobodaa stiilis hooned on nivelleeritud lähiümbruse individuaalelamute tasemele (nt Rakvere, Karja 7, 9, 11). Sarnased üldistavad renoveerimislahendused muutusid primaarseks ka omandireformi-järgsetes ajaloolistes eeslinnades: kujundavateks teguriteks olid ajastuspetsiifika mittetundmine, ehitusmaterjalide müügimeeste veenev lobitöö ja finantsvahendite nappus.<sup>201</sup> 2000ndate alguses korraldati säästva renoveerimise põhimõtteid tutvustavaid aktsioone, kuid soovitusliku olemuse tõttu jõudis sõnum peamiselt vaid sarnast ideoloogiat juba eelnevalt jaganud huvilisteni.<sup>202</sup> Eesti pärandkultuuri mitmekesisusest tuleneva ehitiste hulga puhul ei saa eeldada, et kõik omanikud ja kasutajad nende eripära ka pieteeditundlikult hinnata oskaksid. Iseehitamine pole omane mitte ainult siirdeühiskonnale, vaid on ka kaasajal järjest süvenev probleem, mis avaldub ignoreerivas suhtumises arhitekti koostatud ehitusprojekti ja ehitusloa taotlemise protsessi. Isiklike võimete ülehindamisest ja kokkuhoiust tingitud ebaseaduslik ehitustegevus on loonud olukorra, kus kõiki stiihilisi ümberehitusi on võimalik seadustada tagantjärele, kasutusloa taotlemise etapis. Tagurpidi toimiv protsess ei ole kliendile odavam või vähem pingeline, üksnes esteetilistel kaalutustel ei likvideerita ka omavolilisi ümberehitusi. Hoonete seadustamisega tegelevad enamasti selleks spetsialiseerunud ettevõtted<sup>203</sup> ja hoiatavate näidete puudumise tõttu tundub see iseehitaja jaoks ehitustegevuse administratiivset poolt lihtsustava lahendusena.

<sup>199</sup> Kalm, Mart. Ümberehitamine – kaasaja põhitrend. Maja 1996 nr 1, lk 13.

<sup>200</sup> Orro, Oliver; Kalm, Mart. Riik ja arhitektuur. <https://vikerraadio.err.ee/793782/ringkaik-riik-ja-arhitektuur-oliver-orro-mart-kalm> (vaadatud 24.09.2023).

<sup>201</sup> Treial, Harri. Ehitajad, restaureerijad ja muinsuskaitsejad. Ehitaja 2000 nr 6, lk 33.

<sup>202</sup> Henriksson, Magnus; Elvisto, Tarmo-Andre. Ilus vana maja. Tallinn 2002, lk 5–7.

<sup>203</sup> Plaan 2 OÜ kodulehekül. <https://plaan2.ee/> (vaadatud 24.09.2023).

## 6.1 Pelgulinna asumi hoonestuse koosseis ja eksterjööri olemasolev olukord

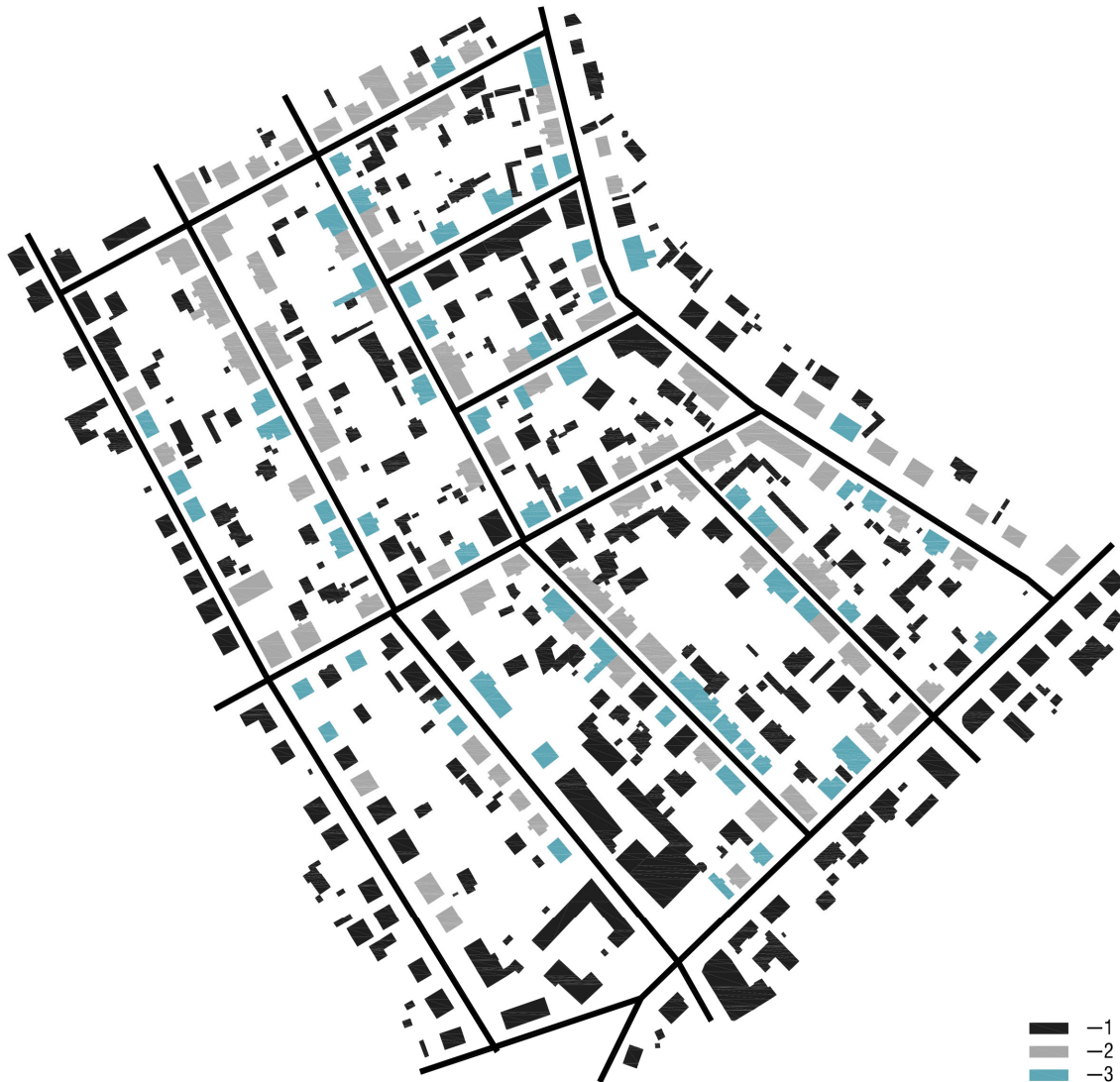
Töö mahus on läbi viidud välivaatlus Pelgulinna miljööala vanemat puitarhitektuuri omava piirkonna eksterjööri hetkeseisust. Vaadeldava ala piirideks on lõunast Telliskivi tänav, idast Heina tänav, põhjast Timuti tänav ja läänest Roo tänav. Vaatluse läbiviimise kuupäev oli 09.09.2023. Vaatlus ei pretendeeri statistilisele täpsusele, vaid on mõeldud subjektiivsel hinnangul toimunud hetkeolukorra illustratiivseks kaardistuseks.

Skeemil nr 1 on määratud olemasoleva hoonestuse tüpoloogiline koosseis. Mittevaadeldavate objektide hulka kuuluvad uushooned, hoovimajad, abihooned, kivihooned ja krohvitud fassaadiga hooned. Lenderi tüüpi hoonetena on käsitletud ka hoonetüübi välisilmet kujundanud 19. sajandi agulimaju.



1. Tüpoloogiline koosseis. 1 - Mittevaadeldav hoone, 2 - Vanem või tundmatuseni moonutatud puithoone, 3 - Tallinna tüüpi puitvoodriga hoone, 4 - Lenderi tüüpi hoone.

Skeemil nr 2 on vaadeldavad hooned eristatud tänavapoolses fassaadis esinevate mittesobivate ja sobivate aknatüüpide järgi. Sobivateks aknatüüpideks on arvestatud ka ehitusaegset raamilahendust mittejärgivad puitaknad.



2. Fassaadide tüübid. 1 - Mittevaadeldav hoone, 2 - Tänavapoolses vaates sobimatud aknad, 3 - Tänavapoolses vaates sobivad aknad.

Skeemil nr 3 on vaadeldavad hooned eristatud tänavapoolse fassaadikatte ajastutruu lahenduse alusel. Sobivaks lahenduseks on arvestatud hooned, mille fassaadigeomeetria ja detailid järgivad ehitusaegset lahendust.



3. Avatäidete tüübid. 1 - Mittevaadeldav hoone, 2 - Tänavapoolses vaate sobimatu fassaadilahendus, 3 - Tänavapoolses vaates sobiv fassaadilahendus.

Skeemil nr 4 on vaadeldavad hooned eristatud katusekattematerjali ja ajastutruu räästalahenduse alusel. Sobivaks lahenduseks on arvestatud ka hooned, kus on ehitusaegne deformeerunud katusekate või Ruukki Classic profiili lahendus.



4. Katusekate tüübid. 1 - Mittevaadeldav hoone, 2 - Tänavapoolses vaates sobimatu katuselahendus, 3 - Tänavapoolses vaates sobiv katuselahendus.

## 7 Ehitusmaterjalid ja üleminekuperiood

Nõukogudeaegset plaanimajandust võib oma lihtsustatud ülesehituse tõttu nimetada pigem majandusmudeli imitatsiooniks: tootmisel puudus seos turu tegeliku nõudlusega ning toodeti seda, mida sai odavuse ja suurte koguste tõttu kasutada progressiillusiooni kujundamiseks. Reklaam, pakendi- ja tootedisain ei omanud praktilist väljundit vaid teenisid propaganda narratiivi, kaupade hinnad olid määratud riikliku komitee poolt. Kuna kogu süsteem oli üles ehitatud illusoorsetele väärtustele, ei saanud see ka turu tegelikku vajadust rahuldada. Pidev puudus oli kõige elementaarsematest tarbekaupadest, millele 1980ndate keskel lisandus ka süvenev toiduainetekriis. Ebaefektiivne tootmismudel rajas soodsa pinnase musta turu tekkeks, kus rahast kõrgemat väärtust omasid letialuste tehingute korraldamiseks vajalikud tutvused. Tutvused võisid lihtsamal kujul eksisteerida sugulus- või sõprussidemete tasandil, keerulisemal juhul tuli neisse investeerida teenete, teenuste, kontaktide või defitsiitse vahetuskauba abil. Kaootiline süsteem tekitas olukorra, kus võimaluse avanedes osteti igaks juhuks ka tooteid, mida hetkel vaja ei olnud, kuid mida tulevikus või vaja minna. Ehitusmaterjalid olid oma kõikuvale kvaliteedile vaatamata kogu nõukogude perioodi vältel kõrgelt hinnatud investeering. Ehitusmaterjalide tootmine ja müük kuulus riikliku monopoli alla, seega said kõik tehingud toimuda üksnes eelnevalt omandatud tutvuste abil. Koguti kõike, mida muretseda ehk kõrvale panna õnnestus, sealhulgas saematerjali, keraamilist tellist, silikaattellist, tuhaplokke, klaasplokke, eterniiti, ruberoidi, tsemendikotte ja kaevurõngad. Maaniline kogumine saavutas oma kõrgpunkti 1991. a seoses rubla inflatsiooniga ja 1992. a suvel saabuva rahareformiga.<sup>204</sup> Vahetatava raha summa oli piiratud ja peatselt devalveeruvatest rubladest üritati meeletult lahti saada. Nõukogudeaegsed ehitusmaterjalid kaotasid uuel ajastul aga kiiresti oma praktilise ja kaudse väärtuse, lagunedes siiani paljude eramute tagahoovides või prügimäel.

Süsteemimuutusega kaasnev vabaturumajandus aktiveerus täies ulatuses alles peale rahareformi. Esimeseks ebaeeldivuseks oli kaupade ja teenuste hinna reguleerimine maailmaturu alusel, mis üleminekuga kaasnenud majanduskriisis muutis need suuremale osale elanikkonnast kättesaamatuks. Samas, erinevalt eelmise korra perspektiivtusest, kus üksikindiviidi valikud olid suures osas riigi poolt ette dikteeritud, mõjus uus kaootiline üleminekuperiood ka vabastavalt ja motiveerivalt. Positiivset hoiakut elukvaliteedi paranemisest sisendas valikute rohkus, imporditud välismaa kaubad võisid küll hinna poolest ületada kohaliku elaniku ostuvõimekust, kuid samas puudusid diskrimineerivad piirangud ostuõiguse osas. Varem vaid sümboolsena mõjunud raha omandas uuel ajastul konkreetselt tajutava praktilise väärtuse. Vabakaubandus tõi alla käinud sovjetlikku keskkonda uued maitsed, värvid, šriftid, helid, lõhnad, disaini, meedia ja reklaamid. Pikalt

---

<sup>204</sup> Reinap, Aivar. Eesti majandusel kulus kümme aastat, et jõuda taas 1991. aasta tasemele. Postimees, 05.08.2001.

kaubapuudust kannatanud kohalikul tarbijal ei olnud kogemust vajalike ja ebavajalike toodete selekteerimisel. Toiduainetevalikusse lisandusid saksa päritolu keeksid ja torusiilipudelis müüdav Mehukatti vedelik, reklaamide sisendusjõul olid uut, paremat elu defineerivateks tarbeesemeteks muutunud kohvimasinad, köögikombainid ja mikrolaineahjud. Analoogsed muutused toimusid ka ehitusmaterjalide turul, kus varasem, suhteliselt piiratud valikuga ebakvaliteetsete materjalide nomenklatuur sai impordiartiklite kaudu mitmekordset täiendust.

1990ndate esimesel poolel oli uusehituste hulk minimaalne, kuigi esimesed suunda näitavad tanklad ja autoesinduskeskused ehitati juba enne 1996. a majanduskasvu. Kriisiperioodi ehitustegevus seisnes peamiselt olemasolevate hoonete uuendamises, standardiks oli sealjuures vernakulaarne tõlgendus euroopalikust elustandardist. Imporditavad kaubaartiklid olid turust sõltuvalt seotud siseviimistluse ja maalritöödega. Esimeste hulgas olid Soome firmad, nagu Pukkila, Partek ja Sadolin, 1993. a järgnesid Saksa ja Hollandi päritolu Caparol, Bison ja Ultrament.<sup>205</sup> Soome tootjate eelistatust võib seostada Eesti Ehitusteabe Keskuse tegevusega, mis enne kohalike projekteerimismäärade ja standardite paika loksumist, avaldas Soome Ehitusteabe Fondi levitatud RT-kaarte. RT-kaardid andsid kohalikule projekteerijale või ehitajale konkreetse ja illustratiivse ülevaate kõikidest ehitusvaldkonda puudutavatest hea tava printsiipidest.<sup>206</sup> Arvestades Soome ja Eesti suhteliselt sarnaseid kliimaolusid, oli kohalik turg Soome päritolu ehitustehnoloogia ja -materjalide impordiks vägagi soodne. Kontoripindade sisetöödel muutusid standardseks mineraalkiust ripplaed, metallroovidel Gyproc kipsplaadid, klaaskiudtapeedid ja imiteeriva pinnatöötlemisega vinüülpõrandakatted. Eluruumides kasutati põrandatel enamasti laminaati või taftingvaipu, ripplagi oli kohustuslik kõikides märgades ruumides. Koos kaasajastatud sanitaarsõlme, elektri- ja ventilatsioonisüsteemiga sai uuenduskuur rahvasuus tuntuks kui euroremont.<sup>207</sup> Nähtus realiseerus privaattsooni kuuluvates elu- ja äriruumides ning levis ilma eriliste kõrvalekalleteta kogu olemasoleva hoonefondi ulatuses. Tõenäoliselt võib ka tulevikus mõne vanalinna rendipinna tagaruumist 1990ndate keskel paigaldatud ripplae tugiraamistust leida.

Uute materjalide saabumine lisas arhitektide töösse nii eklektikat kui ka detailitäpsust. Esteetilistest väärtustest võõrandunud ärimehed tellijale tuli lugematute uute materjalide valikust leida kõige soodsam lahendus. Samaaegselt tuli teha selgitustööd, et kõige odavam variant ei pruugi pikemas perspektiivis kõige soodsamaks osutuda. Ehitustegevuse elavnemisega 1990ndate keskpaigas kaasnes ka uljas eksperimenteerimine ja kombineerimine uute materjalide ja tehnoloogiatega.<sup>208</sup>

---

<sup>205</sup> Tasuline artikkel. Uusi kvaliteetseid remondimaterjale. Õhtuleht, 30.04.1993.

<sup>206</sup> Laigu, Tõnu. Suuline vestlus autoriga, 17.10.2023.

<sup>207</sup> Kalm, Mart. Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn 2002, lk 443.

<sup>208</sup> Ehitaja. Arhitekti muutunud rollist. Ehitaja 1995 nr 5, lk 18.



Valikuvõimaluste laienemisega kaasnesid aga ka kõrgendatud nõuded jooniste detailsele tehnilisele lahendusele, sest erinevalt 1980ndatest, kus projektid jäid visiooni- või eskiisitasemele, tuli nüüd vastutada valmis ehitatud hoone kvaliteedi eest. Materjalide tootjad rõhutasid nende poolt välja töötatud sõlmede kasutamist parima kvaliteedi saavutamiseks. Tootja poolt pakutud tehniliste jooniste detailitäpsus võis mõjutada veel veidi aega tagasi poeedi staatust omanud arhitekti otsusekindlust, mis kajastub ka sellel perioodil projekteeritud hoonete eksterjööridetailides. Teave uute materjalide kohta jõudis arhitektuuribüroodesse välisettevõtte kohaliku esinduse müügimeeste kaudu. Internet oli 1990ndate keskpaigas veel niivõrd uudne nähtus, et Raadio 2e kavas oli meediumi käsitlev vestlussaade „Võrgutaja“. Müügimehed suhtlesid büroodega telefoni ja faksi abil, väiksemate brošüüride ja reklaamvoldikute levitamiseks kasutati postiteenust. Konkreetse objektiga seotud päringu korral toodi materjalinäidistega kataloog kontorisse kohale, ühtlasi kasutati võimalust esindatava emafirma teiste toodete ja innovaatiliste lahenduste tutvustamiseks.<sup>209</sup> Näidistekataloogid ei ole ka digitaalajastul kuhugi kadunud, infot materjali pinnatekstuuri kohta pole võimalik muul viisil adekvaatselt edastada, samuti võib kalibreerimata kuvar värvikaardi toonide nüansse ja varjundeid moonutada. 1997. aastast toimub regulaarselt ehitusmess "Eesti Ehitab"<sup>210</sup>, mis 1990ndate keskpaigas tõmbas ligi ka professionaalse taustaga kontingenti, kuid mille peamiseks väljundiks on alati olnud eraehitajate seas reklaami levitamine.

Üleminek plaanimajanduselt vabaturumajandusele põhjustas eraettevõtlusega alustajates arusaadavaid kohanemiskursusi. Siirdeühiskonnale iseloomulikku majandustegevust, kus hea äritava polnud veel kujuneda jõudnud, nimetatakse oma tõmblevas metsikuses „kauboikapitalismiks“. Sarnased kasvuraskused avaldusid ka kõikides teistes eluvaldkondades, kuni riigijuhtimiseni välja.<sup>211</sup> Müügitegevuse nüansid ei olnud veel korralikult läbi tunnetatud ja 1990ndate keskpaiga reklaam võis mõjuda nii jubeda kui ka ägedana.<sup>212</sup> Ehitusmaterjale vahendavate ettevõtete eesmärk on igal võimalikul viisil oma turuosa laiendada, mis rabeledal üleminekuperioodil võis avalduda ärietika rikkumises. Müüja võis väheste teadmiste tõttu tahtmatult puudulike andmeid esitada, välistada ei võinud ka tehingu teadlikku suunamist pooltõdede abil. Reklaamides ja müügitöös võidi kasutada emotsionaalset mõjutamist, demagoogiat ja esitleda toote katseliselt määramata omadusi või kasutusiga tõestatud faktina. Tarbija võis omakorda unustada, et toote pakkuja soovitus, sõltumata tema kutsekvalifikatsioonist, ei tohi segi ajada erapooletu eksperdi hinnanguga.<sup>213</sup>

---

<sup>209</sup> Laigu, Tõnu. Suuline vestlus autoriga, 17.10.2023.

<sup>210</sup> Estbuild kodulehekülj. <https://estbuild.ee/ehitusmess-est-ehitab/est-ehitab/> (vaadatud 12.04.2024).

<sup>211</sup> Jõerand, Ramo; Aarma, Kiur. Rodeo. Unistus töötatud maast, dokumentaalfilm. Traumfabrik 2018.

<sup>212</sup> Eero, Kersti. Kolmapäevast uued *Taffeli* kartulikrõpsude reklaamid. Õhtuleht, 17.10.1995.

<sup>213</sup> Samuel, Georgi. Ehituse kestvus. Ehitaja 2003 nr 3, lk 37, 38.

Aastahandevahetusel muutus ehitusmaterjalide müügitgevus professionaalsemaks, esines ka tõdemusi, et pakutav toode ei pruugi absoluutselt igasse situatsiooni sobitada.<sup>214</sup>

Tundmatu autor:

*Ammu on möödas aeg, mil metsas võeti puu maha, lasti saekaatrist läbi, saadud puit klopsiti kokku, klaasiti ära ning saadust nimetati aknaks. See ei ole aken, viisakalt võib seda nimetada „klaasitud avatäiteks“.*<sup>215</sup>

Olemasolevate hoonete eksterjöörü tõi esimesena uuendusi avatäidete vahetamine. Korterelemute trepikoja peapääs kindlustati terasuksega, korterite amortiseerunud akende vahetus sõltus juhuslikult valitud aknamüüja odavaimast pakkumisest, äripindade fassaad kohandati vitriiniks, avade kohale paigaldati reklaamgraafikaga korvmarkiisid. Soome ja Eesti ühissetevõttena alustas 1989. a aknafirma, mis kaasajal kannab nime AS Lasita Aken. Algselt toodeti skandinaavia ehk soome tüüpi puitaknaid, mida iseloomustab kaheraamne, sisse-sisse avanev raamisüsteem ning mille sisemine raam on varustatud klaaspaketiga. 1998. a lõpetas firma kaheraamsete akende tootmise ja jätkas saksa tüüpi üheraamsete puidust pakettakende tootmist.<sup>216</sup> Peale Lasita tegeles puitakende müügiga ka Parmek, mis oli Fenestre OY tütarettevõtte.<sup>217</sup> Rahva hulgas populaarsete, puitakendest ca 20% odavamate PVC-akende müüki alustas 1991. a asutatud AS Plasto,<sup>218</sup> 1990ndate lõpuks tegelesid plastikakende müügiga veel Vesmont, Rehpol, Kallas-Plast, Topform, Komlekt, Kennis, Glaskek ja Plastmerk.<sup>219</sup> Välisuste valikus oli monopol 1991. a loodud ASi Saku Metall<sup>220</sup> toodangu päralt, välisuste lahendusi pakkusid ka PVCst avatäiteid vahendavad firmad, puituste tootmises oli üks esimestest AS Haapsalu Uksetehas.<sup>221</sup>

Linnapildis on plastikaknad puitaamidest eristatavad eerungis nurgaliite järgi, vanemat tüüpi plastikakendel on ka raami alaosas katikuga tuulutusavad. Saksa tüüpi puitraamide sobitumine ajaloolisesse piirkonda on samuti problemaatiline, sest 2–3 kordne klaaspakett nõuab PVC-aknaga sarnanevat raamilaiust. Klassikalise, keskteljelt avatava aknatüübi puhul tuleb paketttraamile lisada impost, mis moonutab ajaloolise lahenduse elegantsust ja muudab raami esteetiliselt raskepäraseks. Miljööpiirkondades kasutatud PVC- ja saksa tüüpi puitakendel on ehitusaegne geometria lahendatud üldistava imitatsioonina, mis ei järgi raamiosade tegelikku jaotust ja avatavust,

<sup>214</sup> Maltseva, Ada. Uus aken peaks kestma aastakümneid. Linnaleht, 30.03.2000.

<sup>215</sup> AS Lasita Aken reklaamartikkel. Inimsõbralik puitaken – parim Teie kodule. Õhtuleht, 27.05.1997.

<sup>216</sup> AS Lasita Aken kodulehekül. <https://www.lasita.ee/ettevotest/> (vaadatud 18.10.2023).

<sup>217</sup> Parmek Aknatehas OÜ reklaam. Linnaleht, 26.03.1999.

<sup>218</sup> AS Plasto kodulehekül. <https://plasto.ee/plastikakende-tootmine/> (vaadatud 18.10.2023).

<sup>219</sup> Kiilmaa, Edith. Plastaknad on tulnud, et jääda. Linnaleht, 19.03.1999.

<sup>220</sup> AS Saku Metall reklaam. Projekt ja Ehitus 1996.

<sup>221</sup> AS Haapsalu Uksetehas kodulehekül. <https://www.uksetehas.ee/> (vaadatud 18.10.2023).

pakettklaasile keebitud prossipulgad on aegajalt ka küljest pudenenud või viltu vajunud. Avatäidete vahetamisel on ehitusaegsed aknad ja ukSED reeglina ära visatud, üksikutel juhtudel võib algupäraseid raame leida eluhoone keldrist või pööningult. Lenderi tüüpi rõhtpalkidest välisseinaga elumajadel oli aknaraam tenderpostiga palgi otstesse tapitud. Aknaid vahetades võidi eirata vajadust tenderpost läbi saagida või see uuega asendada - tegematajätmine, mis mõjutab omakorda välisseina stabiilsust ja põhjustab avadevahelise kitsa seinosa väljanõtkumise. Akendevahetuse käigus likvideeriti ehitusaegsed piirdelauad, dekoratiivlauad, sandrikud ja karniisid, millel oli peale esteetilise väärtuse ka sademevete konstruktsioonist eemale juhtimise funktsioon.<sup>222</sup> Plastikakende müüjad ja paigaldusfirmad lubasid heausklikele klientidele odavaid õhutihedaid aknaid, mille abil saab vähendada elupinna energiakulusid. Tellijatele jäeti mainimata, et hermeetilised pakettaknad muudavad ruumide õhuniiskust, mis omakorda võib põhjustada puitkonstruktsioonide pehastumist, mille vältimiseks tuleks koos akendega muuta ka kogu olemasolevat ventilatsioonisüsteemi.<sup>223</sup> Puithoonete puhul ei ole plastikakna kasutamine ehitusfüüsikaliselt õigustatud, seega puudusid ka kvaliteedinõuded, millest tööde teostamisel lähtuda. Akende paigaldamisel kasutati universaalse abivahendi staatusesse tõusnud montaaživahtu, mida ei vaevunud välisõhu poolt ilmastikutingimuste eest kaitsma.<sup>224</sup> Korterihistu puudumise või ebaefektiivse tegevuse tõttu toimus akendevahetus eklektiliselt korterite või tubade kaupa. Tulemuseks võis hoone tänavapoolses fassaadis olla esindatud kuni 5–6 erinevat aknatüüpi. Rikutud eksterjäär mõjus negatiivselt nii hoonele kui ka lähiümbrusele ja põhjustas naabrite vahel pingeid.<sup>225</sup>

Fassaadikattematerjalide valikusse lisandusid odavad, looduslike materjale imiteerivad lahendused. Puithoonete puhul oli levinuim võte rõhtlaudise struktuuri ja puidusüüd imiteeriva vinüülkatte ehk plastikvoodri kasutamine. Toote levitamise tegeles Eesti ja Kanada ühisfirma AS Vooderplast, mis peale emafirma Daymond vinüülkatte pakkus ka PVC-aknaid ja ripplagesid. Fassaadikatte positiivsete omadustena on loetletud odavust, kiiret paigaldust, puiduimitatsioonide valikut, võimalust hoonet täiendavalt soojustada, hooldusvajaduse puudumist ja sobivust kõrvõimalike hoonetüüpidega.<sup>226</sup> Tootele oli antud ka eluaegne garantii, kelle eluiga sealjuures arvestada tuleb või kuidas seda mõõta, reklaamides ei selgitatud.<sup>227</sup> Krohvi või puhasvuuk-kivilaotise imitatsiooniks olid valikuvõimalused veelgi laiemad. 1997. a ilmus eesti turule Saksa firma Vinylit kivipuistega PVC-

<sup>222</sup> Rajasaar, Enn. Aken – kas puidust, plastist või metallist? Või taastada vana? Eramu & Korter 2003 nr 4, lk 78–80.

<sup>223</sup> Lill, Anne. Kas uus või vana maja: kuidas mitte alt minna? Linnaleht, 12.01.2005.

<sup>224</sup> Käsik, Kaido. Plastaken puitmajale. Ehitaja käsiraamat 2003/2004. Puitmaja korrastamine. Tallinn, Presshouse 2003, lk 127.

<sup>225</sup> Tart, Liisi. Vana puumaja plastaknad ajavad elanikud omavahel pahuksisse. Eesti Päevaleht, 20.09.2007.

<sup>226</sup> AS Vooderplast reklaam. Maja 1994 nr 2.

<sup>227</sup> AS Vooderplast reklaam. Projekt ja Ehitus 1995.

fassaadiprofiil, mis imiteerib erinevate väliskrohvide pinnaviimistlust.<sup>228</sup> 1991. a. alustas Rootsi firma Marmoroc fassaadikattesüsteemi levitamise eesmärgiga Ereko OÜ. Marmoroci süsteemidest on Eestis enim levinud tellislaotist imiteeriv Baltic tootetüüp.<sup>229</sup> Turule jõudsid ka kõikvõimalikku looduskivi ja telliselaotist imiteerivad plastikust või tsementkiudalusega kattepaneelid, 2002. a. alustati fassaadisüsteemi Raketerm müüki, kus kivilaotise imitatsiooniga viimistluskiht oli liidetud tuuletõkke ja soojustusisolatsiooniga.<sup>230</sup> Kõikvõimalike fassaadiplaatide ja paneelisüsteemide puhul tekivad probleemid nende kinnitussüsteemi ja kohmakalt lahendatud sõlmedega. Suure pinnalaotusega plaatide vuugid jätvavad seinapinnast ebahühtlase lapilise mulje ega moodusta terviklikku struktuuri. Reeglina on ka vertikaal- ja horisontaalvuugid tehniliselt erineva lahendusega, mis suurendab fassaadi eklektilisust veelgi. Samuti koormavad esteetilist tervikut odavalt mõjuvad serva-, nurga- ja katteliistud ning kinnituskruvide pead. Paneelide paigalduse lihtsus ja kiirus on saavutatud ühikute pinnalaotuse maksimaalse suurusega, suured detailid eeldavad aga paigaldustäpsust, mis on paremal juhul saavutatav vaid tootenäidistel. Alusseinte kõverused jäävad kattekrohvi või tellisvoodri puhul enamasti märkamatuks, suurte gabariitidega katteplaatide puhul võimenduvad aga kõik ebatäpsused vuukide nihkestuses.

Imiteerivate uuslahenduste kõrval kasutati loomulikult edasi ka puitvoodrit. EEV brigaadid alustasid eeslinnade välisvoodri vahetamisega juba Nõukogude perioodil. Materjalipuuduse tõttu kasutati kõige odavamat kitsast laudist, parandustöödel ei arvestatud olemasoleva fassaadigeomeetriaga, tööde käigus likvideeriti enamasti niiskuskahjustustele vastuvõtlikum sokli ja 1. korruse akende vahele jääv püstlaudisega vöö. 1990ndate alguseks oli EEV paigaldatud vooder niivõrd halvasti säilinud, et seda oleks võinud pidada ehitusaegsest laudisest vanemaks. Paljude hoonete fassaadid olid ühtlustatud horisontaalse laudisega ja kui tagastatud hoone omanikul tekkis võimalus fassaad renoveerida, lähtuti juba moonutatud ja lihtsustatud lahendusest. Lai profileeritud voodrilaud ja ajaloolistele eeslinnadele iseloomulikud fassaadidetailid muutusid kergemini kättesaadavaks alles 2010ndate alguses. Kuni selle ajani kasutati üldehituses levinud soome standarditele vastavaid täispunn UTS ja UTV või poolpunn UYS ja UYV välislaudiseprofiile.<sup>231</sup> Selle tulemusel kaotasid renoveeritud hooned oma algse eripära ja omandasid individuaal- või suvilaarhitektuurile iseloomuliku välisilme. Tihti oli fassaadikatteks kasutatud puit väga madala kvaliteediga ja tõenäoliselt ka välitingimustes kasutamiseks ebapiisava töötlusega. Koos fassaadikatte vahetusega paigaldati ka lisasoojustus, mille teostus oli ebahühtlane ja ilma hoone terviklahendust arvestava kontseptsioonita. Inimeste arusaama ehitusfüüsikast ilmestavad ka näited, kus täiendsoojustuse

---

<sup>228</sup> Aas, Rein. Fassaadi atraktiivne renoveerimine. Ehitaja 1998 nr 4, lk 7.

<sup>229</sup> Ereko OÜ koduleheküljel. <https://erek.ee/> (vaadatud 19.10.2023).

<sup>230</sup> AS RAKE reklaam. Linnaleht, 27.09.2002.

<sup>231</sup> Riistop, Märt. Puit ehituses. Puitfassaadid. Ehitaja 2003 nr 3, lk 41–43.

ulatus lähtus korteriomandi piirist.<sup>232</sup> Rikuti eluruumide sisekliimat ja põhjustati kandekonstruktsiooni niiskuskahjustusi, ventilatsioon jäeti lahendamata ja tegelikult säilisid konstruktsiooni sõlmedes ka külmasillad.<sup>233</sup> Lisasoojustuse paigaldamisega moonutati hoonekehandi algseid proportsioone, lisaks puithoonete puhul ebaloomulikult mõjuvatele aknapõskedele tekkisid ebakõlad ka teiste konstruktsiooniosadega. Esines liigselt eenduvaid või taanduvaid sokleid, uppunud frontoone ja erkereid ning karniisi laiuseks taandatud katuseräästaid.

Taasiseseisvumisest kuni tänaseni on Eestis enimlevinud katusekatteks Soome päritolu Ruukki katuseplekk. Eesti esindus alustas 1992. a tegevust Rannila nime all, 2005. a koonduti ühtse kaubamärgi Ruukki alla.<sup>234</sup> Terasprofiil-katusekatete müüki alustasid 1990ndatel ka Weckman,<sup>235</sup> Ergomet ning Rootsi Profiilide Esindus, mis pakkus Borga ja Lindabi toodangut.<sup>236</sup> 1991. a. loodi kohalik ettevõtte Ansta OÜ, mis 2001. a alustas Karu Katus OÜ nime all katuseprofiilide tootmist.<sup>237</sup> Teiseks Soomest üle võetud katusekattetüübiks olid SBS-bituumensindlid, mida kohalikus kontekstis tuntakse ka kargkatuse nime all. Bituumensindlitest olid esindatud Tehnonikoli, Iko, Icopal, Katepal ja Lemminkäineni toodang, neist kolm viimast on Soome ettevõtted. Asbestivaba eterniiti pakkus Leedu ja Saksamaa ühisetevõtte Eternit Akmene.<sup>238</sup> Katteprofiilidega paralleelselt tulid turule ka kõikvõimalikud tootepõhised katusetarvikud ja sademeveesüsteemid.<sup>239</sup> Materjali- ja paigalduskulude poolest on valtsplekist katus profiilplekiga võrreldes ca kolm korda kallim, sealjuures on katuse kestvus hinnanguliselt ka kolm korda pikem. Piiratud ressursside, hea tootereklaami ja paigalduslihtsuse tõttu levisid 1990ndatel ja 2000ndatel massiliselt trapetsprofiilist katused. Esteetiliselt kõrgemate ambitsioonidega tellijate hulgas oli väga populaarne ka veidi kallim katusekiviimitatsioon.<sup>240</sup> Sarnaselt imiteerivate fassaadikatete ja plastikust või metallist avatäidetega, levisid katusekatete ebasobivad lahendused ajaloolistes eeslinnades. Sealjuures on küsitav, kas standardne tehasetoodang on rohkete korstnate, neelude, uukide, vintskappide ja erkeritega liigendatud katusemaastiku puhul kõige ökonoomsem lahendus. Koos uue katematerjaliga kujundati ümber ka räästalahendus, mis avaldus ehitaja improviseeritud kohmakate proportsioonidega tuulekastide näol. Katuste renoveerimisel ei taastatud valtsplekist räästapealset renni vaid asendati see ripprennist ja eraldiseisvast lumetõkkest koosneva lahendusega.<sup>241</sup> Ripprenni ja katusekorruste

<sup>232</sup> Orro, Oliver. Hädade ja rõõmude laiendatud loend. Muinsuskaitse aastaraamat 2006, lk 39.

<sup>233</sup> Hääl, Kaido; Sasi, Lennart. Piirde soojustamine vajab läbimõtlemist. Ehitaja 2001 nr 12, lk 29–30.

<sup>234</sup> Tänavsuu, Toivo. Võõrad firmanimed ajavad keele sõlme. Postimees, 05.04.2005.

<sup>235</sup> AS Weckman reklaam. Projekt ja Ehitus 1996.

<sup>236</sup> OÜ Rootsi Profiilide Esindus reklaam. Linnaleht, 11.10.2002.

<sup>237</sup> OÜ Karu Katus kodulehekül. <https://www.karukatus.ee/> (vaadatud 22.10.2023).

<sup>238</sup> Kärp, Peeter. Vali sobiv katusekattematerjal. Linnaleht, 21.03.2003.

<sup>239</sup> Reinolt, Marge. Mida peaks teadma teraskatustest? Linnaleht, 23.09.2005.

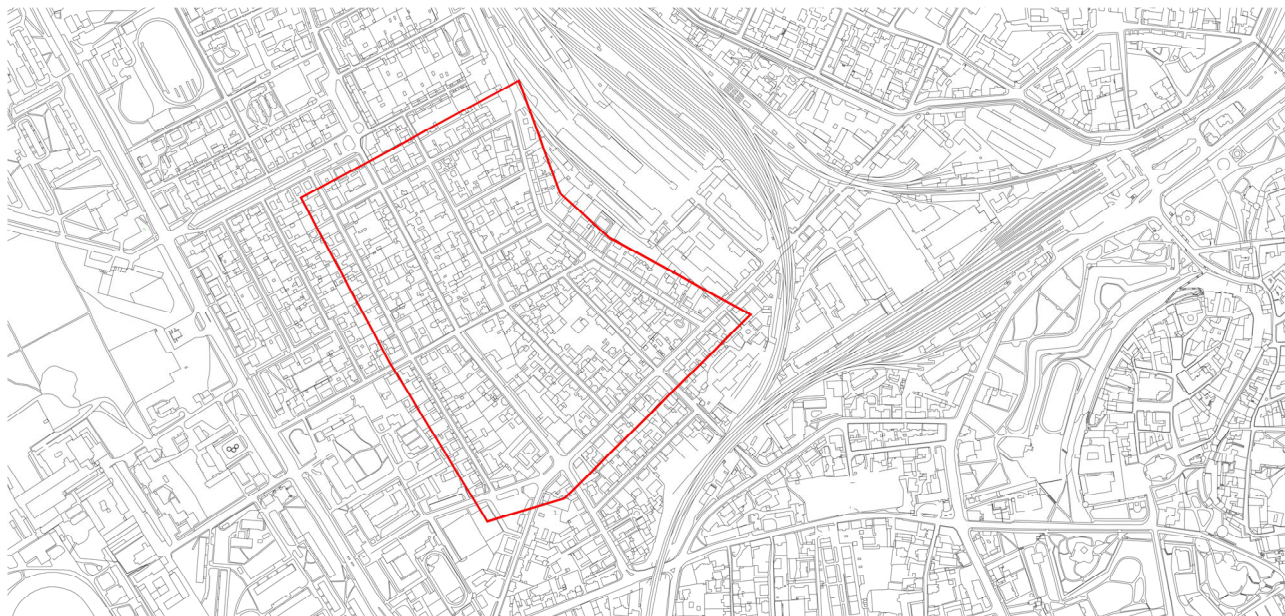
<sup>240</sup> Kärp, Peeter. Vali sobiv katusekattematerjal. Linnaleht, 21.03.2003.

<sup>241</sup> Loigom, Erki. Katusehange hoo pidurdab lumetõke. Eesti Päevaleht, 22.02.2006.

väljaehitamise koosmõjul tekkisid räästastesse liiklejatele ohtlikud jääpurikad, mida valtsplekist katusepealse süsteemiga oleks saanud vältida.

## 8 Pelgulinna asumi kujunemine

Käesoleva töö mahus käsitletakse Pelgulinna asumi esimeses ehitusetapis, 20. saj vahetuse paiku planeeritud, krunditud ja hoonestatud ala, mis piirneb idas tööstus- ja raudteemaaga, põhjas Kolde puistestega, lõunas Telliskivi ja läänes Roo tänavaga.



5. 2000. Tallinna aluskaart. Punase kontuuriga märgitud käsitletava ala piir.

1825. a kinnitati Eesti kindralkuberner markii P. O. Paulucci algatusel ehitusmäärus, millega nõuti eeslinnades uushoonete paigutamist peafassaadi ja piirdeaiaga ühtsele tänavajoonele. Määrusega anti lubatav hoonete vaheline kaugus 10 sülda (21 m), räästa kõrgus 9 jalga (2.74 m), samuti oli uusehitiste püstitamisel kohustus projekt eelnevalt linnavõimudega kooskõlastada.<sup>242</sup> 19. saj esimesel poolel oli elamute ehitusintensiivsus suhteliselt madal, ehitati peamiselt ühe täiskorruse ja katusekorrusega puitmaju. 19. saj keskpaigas soodustasid pärisorjuse kaotamine ja liikumisvabadust soosiv passiseadus linnaelanike arvu mõningat kasvu maapiirkondadest pärit eestlaste arvelt.<sup>243</sup> Tallinnas elasid ümberasujad koos teiste vaesemate linnlastega puitasumites, industrialiseerimisele eelnenud perioodil olid peamisteks sissetulekuallikateks toiduainetega kauplemine ja töö kesklinna teenindavas sektoris.<sup>244</sup>

J. H. Schmidt 1850–1860. a Tallinna kaardil joonistub välja tänaseni muutumatuna püsinud Pelgulinna asumi kagunurk, mida markeerivad Telliskivi (Ziegel) ja Heina (Weisen/Heu) tänavate ristmik. Ametlikult kinnitati mõlema tänava nimed aastal 1882.<sup>245</sup> 19. saj vältel oli käsitletav ala

<sup>242</sup> Bruns, Dimitri. Tallinn. Linnaehituslik kujunemine. Valgus 1993, lk 84.

<sup>243</sup> Orro, Oliver. Kuldne kubermanguaeg. Põgus pilguheit 19. sajandi II poole ja 20. sajandi alguse Tallinna. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 43.

<sup>244</sup> Samas, lk 45.

<sup>245</sup> Nerman, Robert. Jalutaja teejuht, Põhja-Tallinn. Soliness Arhitektuurikirjastus 2006, lk 93.

kasutusel heinamaana. Lähimad eluhooned paiknevad Paldiski (Baltischport) maanteel, ala sees oli krunditud ja hoonestatud Telliskivi tänavat Paldiski maanteega ühendava käänaku välisnurk.<sup>246</sup>



6. 1850–1860. Karte von Reval herausgegeben von J. H. Schmidt 1850–1860 ERA.T-6.3.1743 leht 1.

1857. a eemaldati Tallinn kindluslinnade nimekirjast ja koos sellega kaotati ka hoonestuskeeld vanalinna ümbritseva bastionivööndi esplanaadil. 1860date linnaehitust iseloomustab peamiselt juba välja kujunenud krundstruktuuriga eeslinnaalade tihendamine olemasolevatele analoogsete puidust ehitistega.<sup>247</sup> Balti raudtee käikulaskmine 1870. a võimaldas malmi ja raua tollivaba importi, ning tagas soodsa pinnase Tallinna rasketööstuse arenguks.<sup>248</sup> 1870ndate majanduslikule kasvule järgnes 1880ndate alguses mõõnaperiood, mis mõjutas linnas asuvaid tööstus- ja kaubanduseettevõtteid. 1880ndate keskpaigas hakkas majandus taas elavnema, kuid uute eeslinnade rajamise asemel tegeleti endiselt olemasolevate tihendamisega.<sup>249</sup> 1883. a välja antud ehitusseadus keelas Tallinnas puithoonete rajamise suurte tänavate äärde, ehk vanalinna kui linnakeskuse vahetusse lähedusse (Narva mnt kuni Kadrioru alguseni, Pärnu mnt, Paldiski mnt kuni raudteeni).<sup>250</sup>

1885. a linnaplaanil on Telliskivi ja Heina tänavale lisandunud Härjapea (Klee) tänava idapoolne ja Õle (Gregory/Grigori/Stroh) tänava lõunapoolne alguslõik. Mõlema tänava algused on kaardil nimetuseta. Hoonestatud aladena on märgitud Heina tänava läänepoolne külg, Telliskivi tänava põhjapoolne külg ja Õle tänava alguse mõlemad küljed.<sup>251</sup> Hooned on valdavalt ühekorruselised

<sup>246</sup> Karte von Reval herausgegeben von J. H. Schmidt 1850-1860 ERA.T-6.3.1743 leht 1.

<sup>247</sup> Bruns, Dimitri. Tallinn. Linnaehituslik kujunemine. Valgus 1993, lk 82–83.

<sup>248</sup> Mäsak, Ene. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940. Eesti Raamat 1981, lk 10.

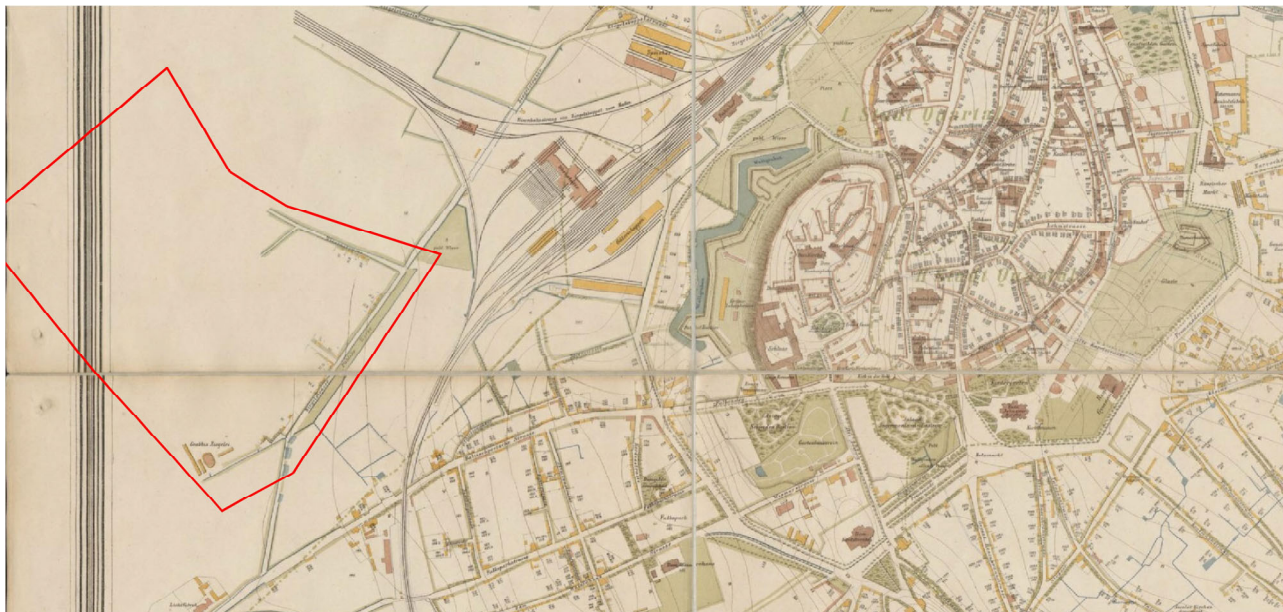
<sup>249</sup> Samas, lk 14.

<sup>250</sup> Hallas, Karin. Puitarhitektuur stiiliajaloo kandjana. Eesti puitarhitektuur. Tallinn 1999, lk 32.

<sup>251</sup> Situationsplan der Stadt Reval, herausgegeben vom Technischen Bureau des Stadtamts EAA.854.4.46 leht 1.



viilkatusega puitelamud, ehitatud ajavahemikul 1870–1880.<sup>252</sup> Uueks tänavaks on ka Telliskivist hargnev Mulla tänava alguslõik, mille põhjapoolsel küljel asub 1879. a ehitatud Johann Grabby tellisetehas.<sup>253</sup>



7. 1885. Situationsplan der Stadt Reval, herausgegeben vom Technischen Bureau des Stadtamts EAA.854.4.46 leht 1.

Tallinna 1890. aastate teise poole ehitusboom oli seotud Dvigateli vagunitehase (1897. a), Balti Puuvillavabriku (1898. a) ja Volta elektrimootorite tehase (1900. a) asutamisega. Aastatel 1890–1914. tõusis Tallinna puithoonete arv 2500lt 5600ni. 1890. a oli Tallinna 3617 elumajast 2500 puust. Raudteeringist väljapoole jäävad Pelgulinna senised heinamaad osteti kokku ettevõtlike ärieste poolt, kes sinna maalt pärit vabrikutöölisele odavaid üürimaju ehitada kavatsesid. Intensiivse ehitustegevusega kaasnes vajadus Tallinna arengut reguleeriva planeeringu järele. Selleks määratud töörühm alustas tegevust 1901. a ja uus ehitusmäärus kehtestati parandatud kujul 1903. a.<sup>254</sup> Koostatud ehitusmäärusega jagati Tallinn kolmeks ehitustsooniks – 1. vanalinn, 2. vanalinna ümbruses paiknev kiviehitiste piirkond ja 3. puitehitiste piirkond linna servas. Kolmandas tsoonis, kuhu hulka kuulus ka Pelgulinn, oli planeeritava ehitise lubatav kaugus kinnistu piirist 1 süld (2.13 m), kaugus naaberhoonest oli ca 4.3 m. Kui hoone kavandati naaberkinnistuga külgnevale piirile, oli ette nähtud piiril paiknev hoone välissein välja ehitada tulemüürina. Tulemüüriga blokeerimise lahendust kasutati peamiselt maa kokkuhoiu eesmärgil.<sup>255</sup> Pelgulinna asumile omased tulemüüri ühendatud paarismajad on näiteks Õle 8/10, 28/30, 38/40, Rohu 18/29, 22/24, Nabra 4/6, Ristiku 38/40, 53/55.

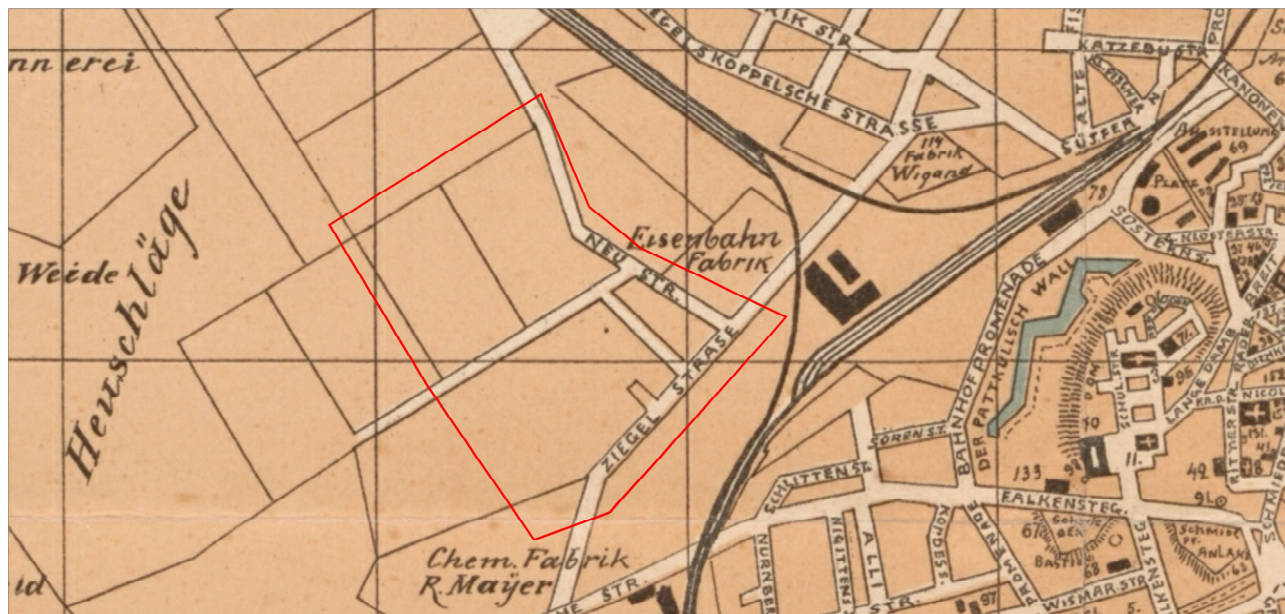
<sup>252</sup> Alttoa, Kaur; Hansar, Lilian; Kadakas, Villu; Kala, Tiina; Nurk, Ragnar; Orro, Oliver; Pärn, Anton; Tamla, Toomas. Eesti linnaehituse ajalugu. Tallinn 2019, lk 372.

<sup>253</sup> Nerman, Robert. Jalutaja teejuht, Põhja-Tallinn. Soliness Arhitektuurikirjastus 2006, lk 104.

<sup>254</sup> Hallas, Karin. Puitarhitektuur stiiliajaloo kandjana. Eesti puitarhitektuur. Tallinn 1999, lk 32–33.

<sup>255</sup> Bruns, Dimitri. Tallinn. Linnaehituslik kujunemine. Valgus 1993, lk 99.

1901. a plaanil on Härjapea ja Heina tänav enamvähem oma tänapäevase pikkuse saavutanud, samuti on välja ehitatud Härjapea ja Telliskivi vaheline Rohu (Grass) tänav. Kõik loetletud tänavad on kaardil nimetusteta. Plaanil kujutatud krunditud maaiüksuste struktuurist võib välja lugeda tulevast Pelgulinna kvartalite mustrit. Krunditud maadest läände ja loodesse jäävat ala kujutatakse endiselt heinamaana.<sup>256</sup>



8. 1901. Plan der Gouvernementsstadt Reval 1901 ERA.T-6.3.1731 leht 1.

Pelgulinna planeering on täisnurkse tänavavõrgu ja kvartalitega korrapärane struktuur. Peahooned paiknevad piki kvartali perimeetrit, hoovimajad kordavad tänavaäärset rütmi. Sajandialguseks olid hoonestatud Telliskivi tänav, Õle tänav, Heina tänava läänepoolne külg ja Ristiku tänava algus.<sup>257</sup> Olemasolevad suured kinnistud tükeldati väiksemateks, kvartalite ja kinnistute vahelised tühimikud jagati kruntideks ja hoonestati.<sup>258</sup> 1907–1908. a hoonestati ka Ristiku, Roo (Alberti), Härjapea ja Timuti (Tarabella) tänavate vaheline ala. 1909. a alustati Õle tänava pikendamist Härjapea tänavast kuni Timuti tänavani, Timuti tänava pikendamist Heina tänavani ning Nabra (Moos/Sambla) ja Pebre (Olga) tänavate ehitust.<sup>259</sup> Piirkonna elamud olid valdavalt 1–2. korruselised kööktubadest rendipindadega lihtsad puithooned.<sup>260</sup> 1906. a alustas Pelgulinnas tööd ehitusinsener Voldemar Lender, kes aastaks 1909 kontrollis peaaegu kogu piirkonna ehitustegevust.<sup>261</sup> Kui üksikud Heina ja Telliskivi tänava 19. saj II poole agulimajad välja arvata, koosneb asumi ajalooline tsentrum 20. saj kahel esimesel kümnendil ehitatud Lenderi tüüpi hoonetest.

<sup>256</sup> Plan der Gouvernementsstadt Reval 1901 ERA.T-6.3.1731 leht 1.

<sup>257</sup> Bruns, Dimitri. Tallinn. Linnaehituslik kujunemine. Valgus 1993, lk 100.

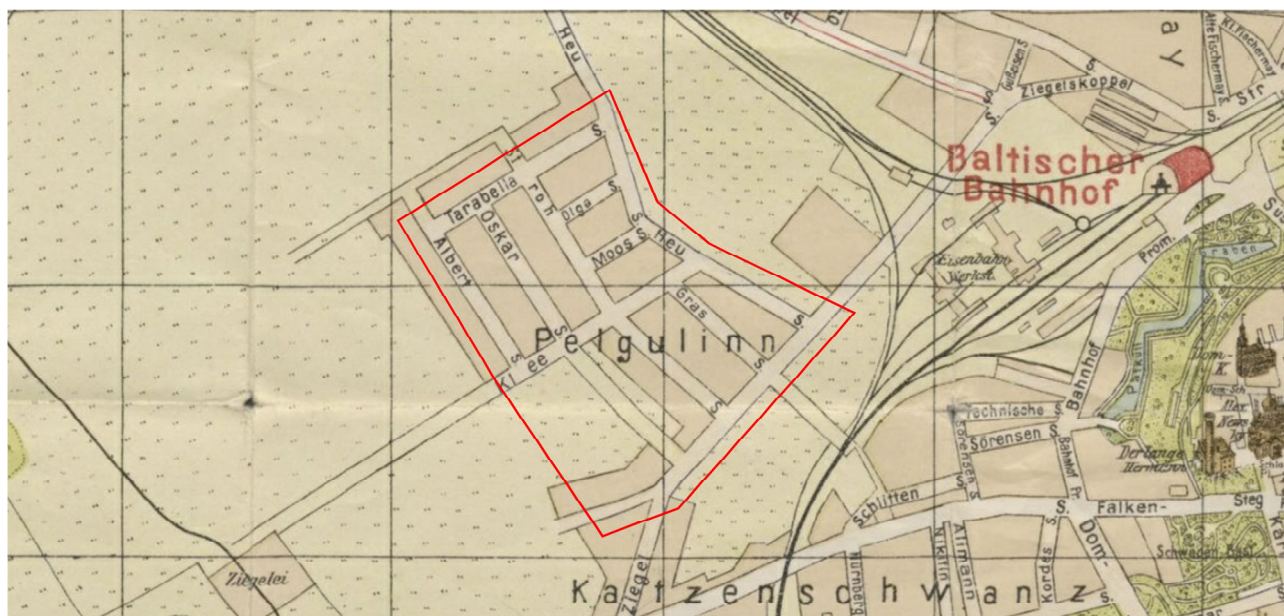
<sup>258</sup> Orro, Oliver. Kuldne kubermanguaeg. Põgus pilguheit 19. sajandi II poole ja 20. sajandi alguse Tallinna. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 47.

<sup>259</sup> Nerman, Robert. Pelgulinn. Kultuurikeskkonna kujunemine ja areng. Tallinn 2000, lk 25.

<sup>260</sup> Altoa, Kaur; Hansar, Lilian; Kadakas, Villu; Kala, Tiina; Nurk, Ragnar; Orro, Oliver; Pärn, Anton; Tamla, Toomas. Eesti linnaehituse ajalugu. Tallinn 2019, lk 372.

<sup>261</sup> Nerman, Robert. Pelgulinn. Kultuurikeskkonna kujunemine ja areng. Tallinn 2000, lk 26.

1910. aasta Tallinna kaardil on Pelgulinna kujutatud iseseisva linnaosana. Erinevalt teistest, valdavalt saksakeelsetest, linnaosa- ja tänavanimedest, on Pelgulinna nimi kirjutatud eestipäraselt. Välja on ehitatud Õle, Timuti, Pebre ja Nabra tänavad ning Ristiku (Oskari) ja Roo, Timuti ja Härjapea vahelised lõigud. Kvartalid on tähistatud elamualadena, täielikult hoonestatuna on neist märgitud kagu- ja loodepoolsed.<sup>262</sup> Kuni Ristiku tänava ühendamiseni Paldiski maanteega oli Pelgulinna peatänavaks Õle tänav.<sup>263</sup>



9. 1910. Pharus-Plan Reval 1910 ERA.T-6.3.1713 leht 3.

Pelgulinna asumi ja tänavanimede saamislugudest on liikvel erinevaid legende, mille puhul pole võimalik kunagi täie selguseni jõuda. Eeslinnade nimed võisid olla sarnased maal külaosadele antud rahvalike nimedega, näiteks nimetati Simuna kihelkonnas Pudivere külas tuumikust eraldi seisvat hoonete kooslust Pelgulinnaks.<sup>264</sup> Pelgulinna ja Kelmiküla asumite nimesid on seostatud ka Tallinna all-linna ja Toompea sarase juriidiliste piiridega. Suur osa tänavate nimedest on seotud maaomanik Albert Kooba isikuga. Timuti tänava algset nimetust Tarabella on seostatud nii Kooba koera kui ka saarlaste muistse jumalaga. Oskari tänava nimi on seotud maaomanik Oskar Kochiga, Grigiori tänava nimi maaomanik Oskar Gregoryga. Härjapea tänava nimetus on tuletatud seal kasvanud ristikehinast ehk härjapeast, Telliskivi tänav selle ääres asunud Grabby tellisevabrikust.<sup>265</sup>

1912. a alustati Tallinnas Vene-Balti Laevaehitus- ja Mehaanikatehase ning AS Bekker & Ko mehaanika- ja laevaehitustehase rajamist, järgmisel aastal lisandus neile ka Noblessneri tehas. Tööstusliku tellimuse kasvuga I maailmasõja eel kaasnes ka linnaelanike juurdevool.<sup>266</sup> 1900. a oli

<sup>262</sup> Pharus-Plan Reval 1910 ERA.T-6.3.1713 leht 3.

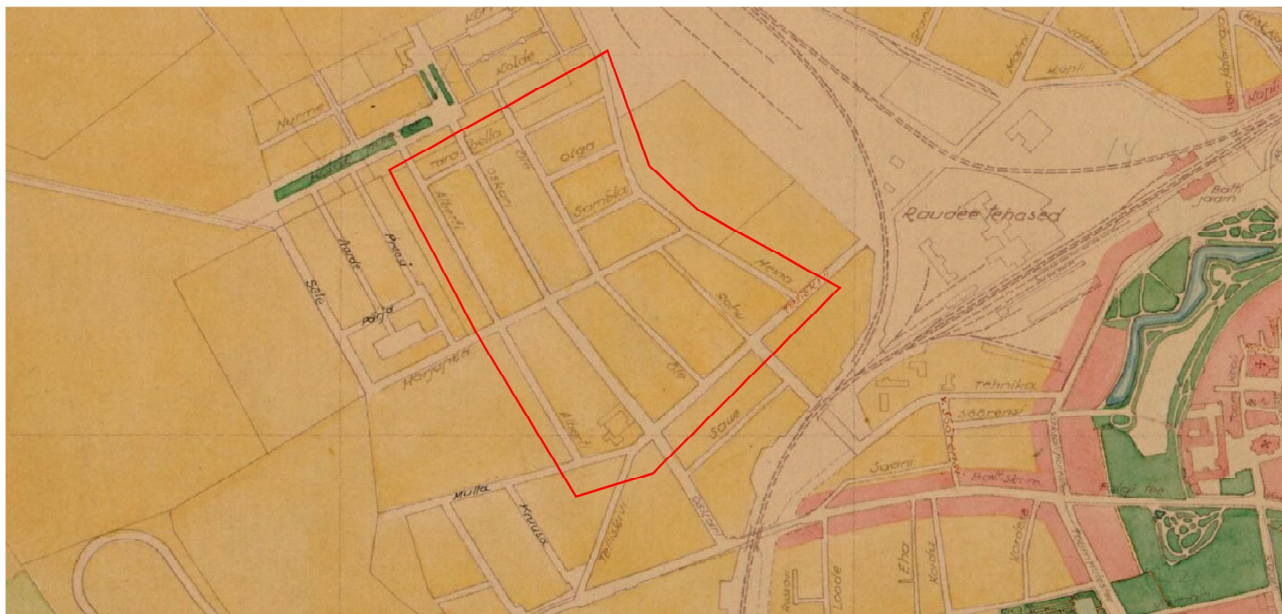
<sup>263</sup> Nerman, Robert. Jalutaja teejuht, Põhja-Tallinn. Soliness Arhitektuurikirjastus 2006, lk 93.

<sup>264</sup> Mäsak, Ene. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940. Eesti Raamat 1981, lk 14.

<sup>265</sup> Nerman, Robert. Pelgulinn. Kultuurikeskkonna kujunemine ja areng. Tallinn 2000, lk 23–24.

<sup>266</sup> Mäsak, Ene. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940. Eesti Raamat 1981, lk 15.

Tallinnas 7900, 1913. a üle 16300 ja 1917. a juba üle 30000 vabrikutöölise.<sup>267</sup> 20. saj alguses oli Pelgulinna asum peamiseks probleemiks puudulik ühendus ülejäänud linnaga. Asumi eraldatus oli tingitud nii paiknemisest raudtee suhtes kui ka maaomanike kapriisidest. 1922. a võttis Tallinna Linnavalitsus vastu otsuse ca 7000 m<sup>2</sup> maa võõrandamiseks, eesmärgiga ehitada välja Rohu tänava pikendus Tehnika (Schlitten/Saani) tänavani. 1924. a võeti vastu otsus Ristiku tänava pikendamiseks kuni Paldiski maanteeeni ning Rohu ja Ristiku pikenduste vahelise Saue tänavalõigu rajamiseks. 1925. a alustati Ristiku ja Rohu tänava pikenduste ning raudteeviaduktide ehitamist.<sup>268</sup> 1930. a võeti vastu Aarde, Preesi, Sõle ja Vaniku (Pärja) tänavad, 1931. a Auna (Muru), Orase, Söödi, Taime ja Aru tänavad. Asum laienes läänes ja põhjas asuvatele vabadele maa-aladele. 1931. aastal lõpetas Lenderi tüüpi hoonete ehituse Tallinna uus ehitusmäärus, mille alusel võis puitelamute senised kohustuslikud kaks puittreppi asendada ühe, kõiki hoone osasid teenindava, kivist trepikojaga.<sup>269</sup> 1930ndate alguses moodustasid Pelgulinna hoonestusest 88 % puithooned, 7,5 % kivihooned ja 4,5 % segaehitised. Puithoonestusest pooled olid lahendatud rõhtpalk-konstruksiooniga, alla veerandi hoonestusest oli püstpalkseintega. Levinuimaks katuselahenduseks oli madalalaldega viilkatus (74 %), levinuimaiks katusekattematerjalideks valtsplekk (53,4 %) ja papp (37,3 %), levinuimaks fassaadivärviks oli kollane (31 %).<sup>270</sup> 1930ndate teisel poolel aset leidnud nimede eestistamise kampaania käigus muudeti Pelgulinna tänavanimedest Alberti Roo tänavaks, Oskari Ristiku tänavaks, Olga alul Sõnajala, seejärel Pebre tänavaks ja Tarabella Timuti tänavaks.<sup>271</sup>



10. 1930. Tallinna linna plaan.TLA.149.5.709 leht 1.

<sup>267</sup> Bruns, Dimitri. Tallinn. Linnaehituslik kujunemine. Valgus 1993, lk 97.

<sup>268</sup> Nerman, Robert. Pelgulinn. Kultuurikeskkonna kujunemine ja areng. Tallinn 2000, lk 74–75.

<sup>269</sup> Samas, lk 122–123.

<sup>270</sup> Samas, lk 135–136.

<sup>271</sup> Samas, lk 196–197.

II maailmasõja järgse natsionaliseerimise kaudu sai okupatsioonivõimu esindav riik enda valdusesse suure koguse võõrandatud kinnisvara, mille haldamiseks moodustati piirkondlikud EEV-d ehk nn majavalitsuse esindused. 1960. aastate esimesel poolel oli Pelgulinna säilinud eestiaegne identiteet. Piirkonna allakäiku soodustas samal kümnendil linnaruumi turvalisust õnestanud piirdaedade likvideerimine, mille ametlikuks põhjenduseks oli prügiveo- ja tuletõrjesõidukite juurdepääsu parandamine.<sup>272</sup> Puitasumid, kui progressile jalgu jäänud nähtus, pidid linnaruumist varem või hiljem nagunii kaduma – seetõttu ei eraldatud ka raha vajalike remonditööde teostamiseks. EEV tegeles peamiselt fiktiivsete remonditööde abil normi täitmisega, realselt teostatud tööd mõjusid hoonete seisukorrale pigem kahjustavalt. Pelgulinna koos kõikide teiste puitasumitega sai endale perspektiivitu kõdupiirkonna kuvandi, mis kandus üle ka taasiseseisvumisele järgnenud perioodi.

1987. a koostati analoogselt Kalamajale ka Pelgulinna asumile uuendamise kava, mille autoriteks olid Eesti Projekti arhitektid Toomas Aakre, Mart Port ja Irina Raud. Suuremad planeeringulised ümberkorraldused olid ette nähtud endise Mööblimaja kontaktalale ja Telliskivi tänavale. Projektiga oli ette nähtud suurendada asumis elamute üldpinda 97 200 m<sup>2</sup> ulatuses, sealhulgas moodustasid planeeritavast hoonestusest 65 % 3-korruselised ja 18 % 4-korruselised hooned. Uushoonestusega pidi kaasnema elanike arvu kahekordne kasv, olemasolevast 227 740 m<sup>2</sup> suurusest elamute üldpinnast oli lammutamisele määratud 25 300 m<sup>2</sup>.<sup>273</sup> Asumi miljöole destruktiiivselt mõjuv arengukava jäi riigikorra muutuse tõttu teostamata. 1987. a detailplaneering ei olnud taasiseseisvumisele järgnenud perioodil siiski täielikult maha kantud. Veel 1992. a käis toonane Tallinna peaarhitekt Irina Raud Pelgulinna Seltsi üldkoosolekul ajale jalgu jäänud rekonstrueerimise lahendust linnaosa elanikele tutvustamas.<sup>274</sup>

---

<sup>272</sup> Nerman, Robert. Jalutaja teejuht, Põhja-Tallinn. Soliness Arhitektuurikirjastus 2006, lk 89.

<sup>273</sup> Tallinna Pelgulinna elurajooni detailplaneerimise projekt – uuendamise kava. ERA.T-14.4-6.661.

<sup>274</sup> Mäeniit, Piret. Asumi saatus sõltub asukates (ka). Õhtuleht, 05.05.1992.

## 9 Lenderi hoonetüübi kujunemine

Kõrge kelpkatuse ja risküliku kujulise põhiplaaniga vanabalti hooneid ehitati Eesti ja Riia linnades kuni 19. sajandi alguseni. Hoonete struktuur püsis 17. sajandist saadik ilma oluliste muutusteta, eksterjööri lahendust kohandati jooksvalt, valitsevatele stiilisuundadele vastavalt. Mantelkorsten ja selle esine koda paiknesid hoone keskteljel, mantelkorstnaga kaetud köök võis enda alla võtta kuni 1/3 kogu hoone pindalast, eluruumid olid paigutatud sümmeetriliselt hoone otstesse.<sup>275</sup> Vanabalti hooned olid enamasti ühepereelamud, samas oleks ruumide konfiguratsioon võimaldanud majutada ka kaht leibkonda.

1809–1812. a muudeti kogu Vene impeeriumi ulatuses kohustuslikuks klassitsistlikust kaanonist inspireeritud tüüpfassaadid, mida piirkonniti kohalike eripäradega sobitati.<sup>276</sup> Näidiste raamatute fassaadilahendustes on aluseks võetud otsaseinaga tänavale suunatud fassaaditüüp. Balti kubermangu linnades jäi selline slobodaa stiilis planeering pigem erandlikuks nähtuseks. Sellegi poolest kohandati olemasolevaid pikiseinaga tänava poole suunatud elumaju näidissassaadidele omaste proportsioonidega.<sup>277</sup> Kohustuslikuks muutunud fassaadilahendused ei leidnud sajandi esimesel poolel madala ehitustegevuse tõttu uushoonestuses praktilist väljundit. Tüüpfassaadide rakendamine muutus regulaarsemaks 1830–40ndatel aastatel, sealjuures oli tegu peamiselt linna äärealadele ehitatud lihtsa arhitektuurikeelega puithoonestusega, mille fassaadidele lisati kivi arhitektuuri dekoori imiteerivad puidust analoogid.<sup>278</sup> Tüüpfassaadide eesmärk oli isehitamist piirata ja seeläbi ühtlustada ning parandada kõikide kubermangu linnade esteetilist välisilmet. Sarnaseid aktsioone viidi läbi ka Lääne-Euroopas.

Tüüpfassaadide kohustus kaotati 1858. a, kuid näidisteraamatutes antud lahenduste vabatahtlik järgimine jätkus kogu 19. saj vältel, jõudes tagasihoidlikul kujul ka 20. saj alguse tööliselamute fassaadigeomeetriasse.<sup>279</sup> Peafassaadis oli kuni 1857. aastani nõutud paaritu arv aknaid, samuti puudus slobodaa stiilis hoonete paigutusest tulenevalt tänavapoolne välisüks.<sup>280</sup> Vanabalti eluhoonete mahulistest kohandustest oli kõige iseloomulikum ca 1/3 hoone pikkune kahekorruseine

<sup>275</sup> Orro, Oliver. Tared ja barakid. Varane aguliarhitektuur – slobodaa hütikestest Lenderi majani. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 151.

<sup>276</sup> Tohvri, Epi. Eesti puitasumite kujunemisest ja elamutüüpidest. Eesti puitarhitektuur. Tallinn 1999, lk 90.

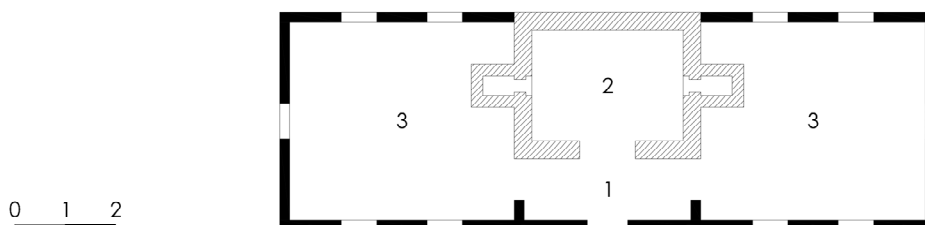
<sup>277</sup> Orro, Oliver. Tared ja barakid. Varane aguliarhitektuur – slobodaa hütikestest Lenderi majani. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 153–154.

<sup>278</sup> Arman, Harald; Papp, Hermann; Kammal, Uno; Üprus, Helmi. Eesti arhitektuuri ajalugu. Eesti Raamat 1965, lk 336.

<sup>279</sup> Altoa, Kaur; Hansar, Lilian; Kadakas, Villu; Kala, Tiina; Nurk, Ragnar; Orro, Oliver; Pärn, Anton; Tamla, Toomas. Eesti linnaehituse ajalugu. Tallinn 2019, lk 309.

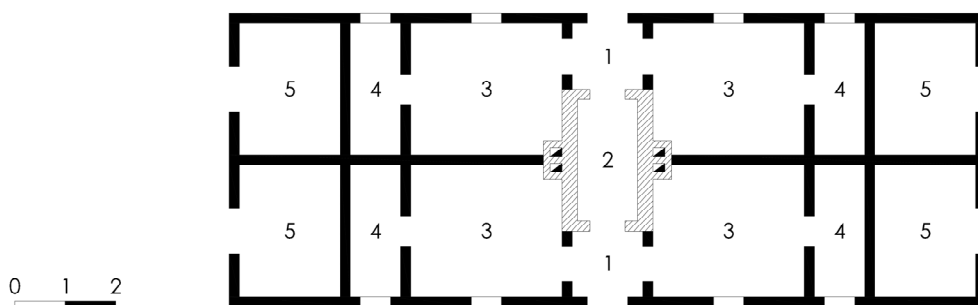
<sup>280</sup> Orro, Oliver. Tared ja barakid. Varane aguliarhitektuur – slobodaa hütikestest Lenderi majani. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 153.

kolmnurkviiluga katuseväljaehitus pikifassaadi keskteljel (tüüpfassaad nr 22).<sup>281</sup> Katusekorruse väljaehitus oli peafassaadis lahendatud kolme välisavaga, erinevalt näidislahedusest, kus kõrgendatud mahu viilkatus ulatus üle pikihoone katuseharja, oli kohalik versioon lahendatud katuste lõikumisega. 19. saj II poolel hakkasid klassitsismi mõjud taanduma ja keskteljel paiknev kolmeteljeline katusemaht taandati kitsaks frontooniks või katuseuugiks.<sup>282</sup>



11. Mantelkorstnaga vanabalti eluhoone ruumiskeem. 1 – koda, 2 – köök, 3 – eluruum.

Vanabalti eluhoone edasiarenduseks võib pidada 19. saj mõisatöölise moonakamaja plaanilahendust. Läbikäidav mantelkorstnaga köök on paigutatud põhiplaani tsentrisse, kahele poole jäävad pikifassaadide keskteljele avanevad eeskojad. Mõlemast kojast on tagatud juurdepääs kahte, vastastikuse asetusega eluruumi. Läbikäidav köök moodustab koos eeskodadega hoone keskteljel hilisemate agulimajade köökkoridoriga sarnaneva lahenduse. Samuti on nelja eluruumi paigutus võrreldav üürimajade plaanilahendusega.<sup>283</sup>



12. Moonakamaja ruumiskeem. 1 – koda, 2 – köök, 3 – eluruum, 4 – sahvri, 5 – laut.

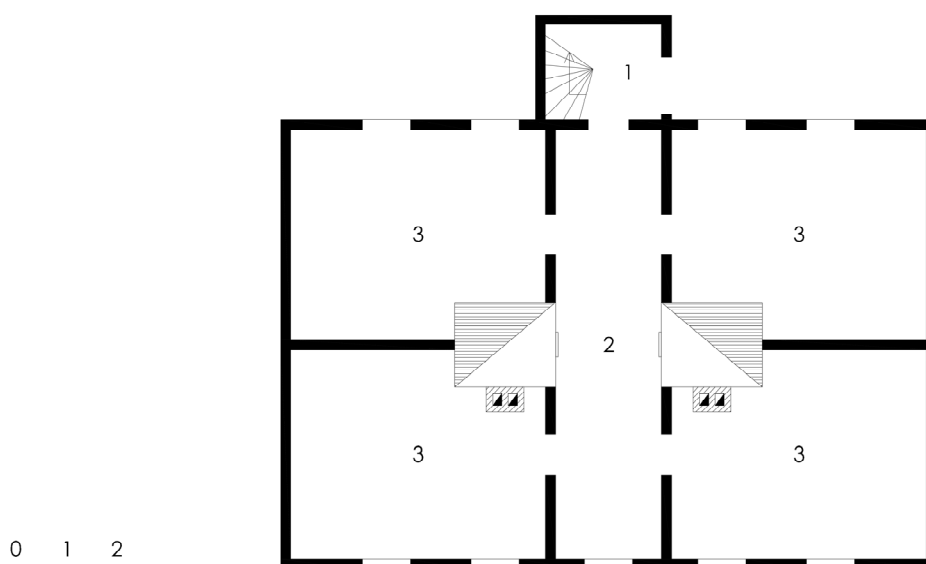
Enne kahe täiskorrusega üürimaju tekkisid 19. saj keskel linnapilti ka tõstetud räästa, ehk ühe täiskorruse ja trempelseinaga agulimajad. Trempelseinalahendus tähendab hoone pikiküljel ca 1 m jagu kõrgemaks ehitatud välisseina, mille tulemusena ei markeeri katuseräästas enam hoone vahelaetasandit. Trempelseina reeglina aknaid ei ehitatud, katusekorrusel paiknevad korterid said valguse otsaviilus paiknevast aknast, mõnel juhul ka katuslakke ehitatud uukavausest. Trempelseina

<sup>281</sup> Tohvri, Epi. Eesti puitasumite kujunemisest ja elamutüüpidest. Eesti puitarhitektuur. Tallinn 1999, lk 92.

<sup>282</sup> Orro, Oliver. Tared ja barakid. Varane aguliarhitektuur – slobodaa hütikestest Lenderi majani. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 155.

<sup>283</sup> Mäsak, Ene. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940. Eesti Raamat 1981, lk 43–44.

kasutuselevõtt oli tingitud tuletõrjenõuetest, mis keelasid linnas kahekorruseliste puumajade ehitamise.<sup>284</sup> Trempelseinalahendus läks uuesti moodi 2000. a alguses, kus kahekorruseliste puithoonete pööningute väljaehitamisel räästa kõrgust tõsteti. Sarnaselt 19. saj ühekorruseliste agulimajadega, saadi ka siis tulemuseks ebaloomulikult moonutatud proportsioonidega fassaad. Trempelseina ajalugu mitteteadvad inimesed on vahel 19. saj agulimajade räästalahendust lähiminevikus aset leidnud ümberehituseks pidanud.



13. Köökkoridoriga üürimaja ruumiskeem. 1 – koda, 2 – köökkoridor, 3 – eluruum.

1870ndatel eeslinna agulites levima hakanud köökkoridoriga kahekorruseliste üürimajade tsentraalses plaanilahenduse võib leida teatavaid sarnasusi varasemate vanabalti stiilis elamute ja moonakamajadega.<sup>285</sup> Üürimajade tagasihoidliku arhitektuurikeele tõttu ei kajastu hoone korruselisus märkimisväärselt plaani- ega fassaadilahenduses. Hoone keskel paiknevast ühiskasutatavast köökkoridorist jäid kahele poole kaks 1-toalist üürikorterit. Kahe kõrvuti paikneva korteri peale oli ühiselt kasutada koridori poolt köetav hollandi ahi, mistõttu oli soojuste ühtlaseks levikuks korterite vahesein laest 300–400 mm ulatuses lahti. Hoone peapääs oli ühisköögi olemusest tulenevatel esteetilistel kaalutlustel avatud hoovialale, köökkoridori valgustas tänavapoolses fassaadis olev aken. Fassaadi avatäited järgisid tüüpfassaadidest alguse saanud paaritu arvuga teljelisust. Teisele korrusele pääses hoovipoolse peapääsu eenduvast tuulekoja mahus paikneva keerdtrepi kaudu. Teise korruse plaan kordas alumise korruse lahendust, katusekorruse puhul oli kummalgi pool kesket koridori lahendatud kaks korterit, mille küttekolded oli paigutatud ja avatud

<sup>284</sup> Orro, Oliver. Tared ja barakid. Varane aguliarhitektuur – slobodaa hütikestest Lenderi majani. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 158.

<sup>285</sup> Mäsak, Ene. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940. Eesti Raamat 1981, lk 42.



eluruumi.<sup>286</sup> Köökkoridoriga hoonete eluruumi pindala jäi 9–20 m<sup>2</sup> vahemikku, köökkoridori laius oli ca 2 m.<sup>287</sup> Kahekorruselitest üürimajadest koosnevad puitasumid on siinne kohalik eripära, näiteks Soomes hakati puidust korterelamuid ehitama alles peale I maailmasõda.<sup>288</sup>

Tuleohutuseeskirjade täiendamisega 1893. aastal lisati kahekorruselistele puitelamutele täiendava evakuatsioonitrepi nõue. Olemasolev keerdtrepp asus hoovialale eenduvas püstakus, täiendav sirge, ühemarsiline trepp tuli paigutada köökkoridori seinäärde, mistõttu koridori poole avanevad ahjud kasutuskõlbmatuks muutusid.<sup>289</sup> Küttekolded tuli ühisalalt 1-toalistesse korteritesse viia, tekkisid esimesed kööktoad. Söögitegemise ja kütmise paigutumine eluruumi tõi kaasa kõrgendatud hügieeninõuded ja vajaduse seni liigendamata ruum erinevate funktsioonide vahel tsooneerida. Selle tulemusel vähenes küll eluruumi kasulik pind, kuid ühisköögi ja avatud vaheseina kadumisega muutusid korterid privaatsemaks.<sup>290</sup> 1880–90. aastatel ehitatud kahekorruselist kööktubadega puitelamut nimetatakse üleminekutüübiks 19. saj keskpaiga köökkoridoriga elamute 20. saj alguse Lenderi majade vahel. Hoones on kaks treppi, täielikult eraldatud kööktoad ja tänavale avanev välisüks, kuid puudub klassitsistlikest tüüpfassaadidest välja arenenud kolmnurkfrontoon.<sup>291</sup> 19. saj lõpu üürimajade kööktubade suurus jäi vahemikku 15–25 m<sup>2</sup>,<sup>292</sup> mis on sarnane ka 20. saj alguse Lenderi majades paiknevate korterite pindalaga.

Sajandivahetusel Tallinnas tegutsenud kaubandus- ja tööstusettevõtted kuulusid enamasti Venemaa või Euroopa päritolu välisfirmadele. Saadud kapital investeeriti välismaal asuvasse emafirmasse ja kellelgi polnud huvi investeerida kohaliku linnaruumi arendamisse.<sup>293</sup> Eluhoonete rajamine eeslinna toimus põhimahus maalt ümberasunud kohaliku elanikkonna initsiatiivil. Eestlastest linnakodanike hulgas oli küll palju kinnisvara omanikke, kuid kinnisvara kvaliteet oli võrreldes kvantiteediga pöördvõrdeline.<sup>294</sup> Voldemar Lenderi ehitusbüroo alustas tegevust 1903. a ja kolm aastat hiljem sai temast esimene eesti soost Tallinna linnaeape. Büroo tegeles peamiselt tehasetöölisele suunatud lihtsate puidust üürimajade projekteerimisega. Lenderi maja mõiste on seotud pigem poliitika kui arhitektuurse vormi või stiili valikutega, sest Lenderi tüüpi üürimajad kuulusid eestikeelse linnavolikogu pooldajatele. Puitmaja eelis kivimaja ees seisnes selle odavuses, mis oli omakorda

<sup>286</sup> Mäsak, Ene. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940. Eesti Raamat 1981, lk 45–47.

<sup>287</sup> Samas, lk 51.

<sup>288</sup> Välja, Leele. Tallinna puitarhitektuur Euroopa ja Eesti kontekstis. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 14.

<sup>289</sup> Tohvri, Epi. Eesti puitasumite kujunemisest ja elamutüüpidest. Eesti puitarhitektuur. Tallinn 1999, lk 85.

<sup>290</sup> Mäsak, Ene. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940. Eesti Raamat 1981, lk 49.

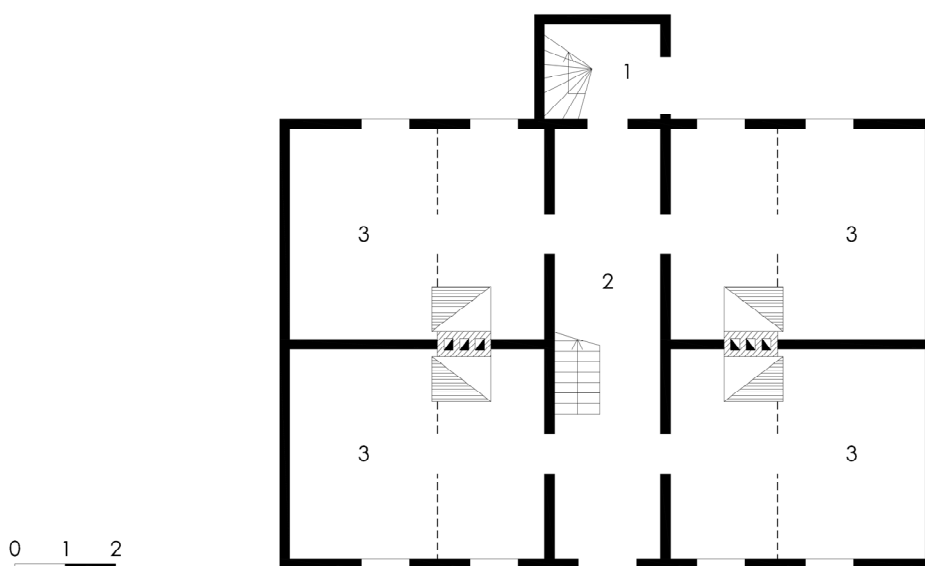
<sup>291</sup> Orro, Oliver. Tared ja barakid. Varane aguliarhitektuur – slobodaa hütikestest Lenderi majani. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 161.

<sup>292</sup> Mäsak, Ene. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940. Eesti Raamat 1981, lk 52.

<sup>293</sup> Nool, Anni. Lenderi maja. Tüüpiline väikekorteritega elamu, Eesti linnakultuuri häll. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 167.

<sup>294</sup> Mäsak, Ene. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940. Eesti Raamat 1981, lk 12.

ratsionaalse ja koonerdava eesti soost arendajale olulisim argument.<sup>295</sup> 19. saj alguses avaldati ajakirjanduses kriitikat puudust agulimajade massilise ehituse suunal, sealjuures pole uushooneid kirjeldav sõnavara rohkem kui 100 aasta jooksul oluliselt muutunud.<sup>296</sup>



14. Lenderi tüüpi eluhoone ruumiskeem. 1 – koda, 2 – koridor, 3 – kööktuba.

Lenderi tüüpi hoonet iseloomustavad riskülikulise kujuga põhiplaan, kaks täiskorrust, madalakaldeline viilkatus ning arhailine rõhtpalgist kandekonstruktsioon. Hooned on paigutatud pikiküljega tänavajoonele, esineb ka lahendusi, kus hoone astub tänavajoonest tagasi nii, et selle ette jääb kitsas haljasala. Hoone kesktelge läbib koridor trepikoda, mis on fassaadis markeeritud framuugi ja sepis varikatusega dekoreeritud tahvelukse ning räästast välja ulatuva kolmnurkfrontooniga. Üks treppidest asub piki koridori seina, teine hoovipoolse sissepääsu eenduvas eeskoja püstakus. Ühe korruse ulatuses on reeglina lahendatud neli 20 m<sup>2</sup> suurust kööktuba, luksuslikuma plaanilahendusega versioonid jäävad pigem eranditeks.<sup>297</sup> Korterite suurus ja paigutus kajastub pikifassaadi välisavade teljelisuses. Tüüpilisele kööktuale on ette nähtud kaks akent, seega on Lenderi majadest kõige levinum 5-teljeline lahendus.<sup>298</sup>

Pelgulinna asumis oli levinud praktika, kus hoone otsaseina ehitati kaheteljeline lisamaht, mis oli kinnistu piiril tule müüriga blokeeritud.<sup>299</sup> Lenderi tüüpi hooneid võidi ehitada 2–3 etapis – 1. etapis

<sup>295</sup> Hallas, Karin. Puitarhitektuur stiiliajaloo kandjana. Eesti puitarhitektuur. Tallinn 1999, lk 39.

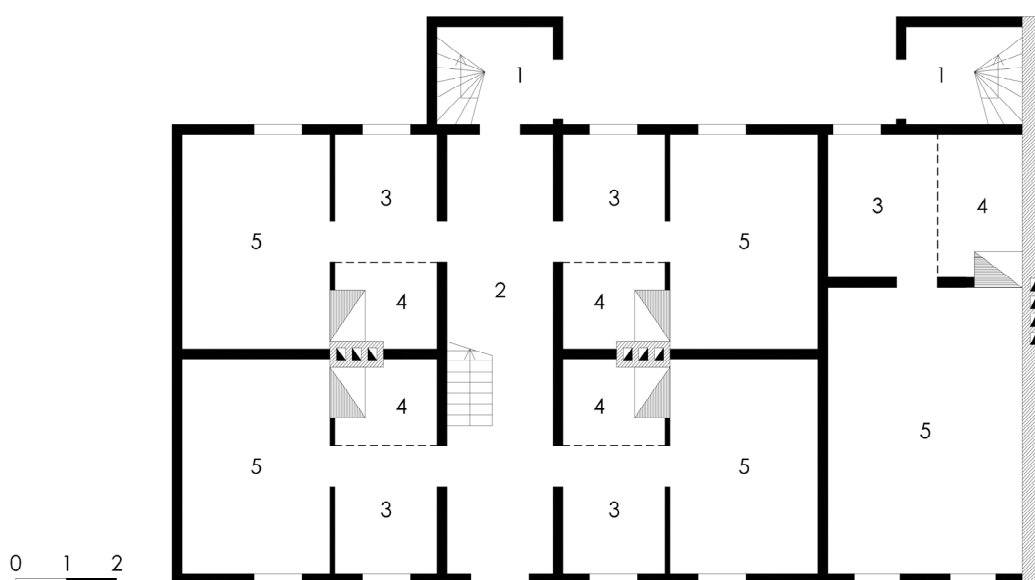
<sup>296</sup> Samas, lk 33.

<sup>297</sup> Nool, Anni. Lenderi maja. Tüüpiline väikekorteritega elamu, Eesti linnakultuuri häll. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 170.

<sup>298</sup> Martin, Anni; Tallinna kultuuriväärtuste Amet. Lenderi maja. Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet 2009, lk 4–5.

<sup>299</sup> Nool, Anni. Lenderi maja. Tüüpiline väikekorteritega elamu, Eesti linnakultuuri häll. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 171.

ehitati tänavajoonele krundipiiridest vajalike kujadega eraldatud 1-korruseline hoone, 2. etapis laiendati hoone 2-korruseliseks, 3. etapis kasvatati ehitisealust pinda otsaseina suunas 1–2-korruselise juurdeehitusega. 1. ja 2. etapis ehitatud hoone fassaad oli sümmeetriline, paaritu arvu hoone keseme suhtes võrdselt jagatud telgedega. 3. etapis ehitatud hoonemahu telje samm on põhimahust erinev, samuti ei pruugi põhimahu omadega kattuda sokli, välisavade ja räästa kõrgused.<sup>300</sup> Pelgulinna 5-teljelise hoone pikkus on 14–16 m, laius 10–11 m, räästa kõrgus ca 8.5 m. 1902. a ehitismäärusega määrati Tallinna puithoonetele fikseeritud gabariidid – pikkus 23 m, räästa kõrgus 7 m.<sup>301</sup> Hoonetel on madal paekivivundament, vanemad majad olid osalisel kellerdatud, hilisemad terve jalajälje ulatuses. Sõltuvalt kivi kvaliteedist oli sokli välispind lahendatud puhasvuuk müüritise või lubikrohvist viimistlusega. Välisseina kandekonstruktsiooniks on 160 mm rõhtne nelikantpalk, palkide vahed takutati tuulekindlaks, fassaadilaudise paigaldamisel tagati puitlippidega vajalik tuulutusvahe.<sup>302</sup> Vastavalt välisseina konstruktsioonitüübile on avatäited lahendatud tenderpostiga.



15. Lenderi tüüpi liitmahuga eluhoone ruumiskeem. 1 – koda, 2 – koridor, 3 – eestuba, 4 – köök, 5 – eluruum.

Fassaadikate algab soklist eenduva kaldus veelauga, sellele järgneb kõrge stardilaud, stardilaua ja 1. korruse akende aluse, fassaadi läbiva karniisi vahel on kitsast püstlaudisest vöö. Aknaalusest karniisist kuni vahelage markeeriva karniisini katab fassaadi horisontaallaudis, teise korruse ulatuses kordub sama skeem. Avatäidete ja laudiste vertikaalsed üleminekud on lahendatud eenduvate karniisidega, akende kohal võivad olla ka ehistugedele toetuvad dekoreeritud sandrikud. Avatäidete

<sup>300</sup> Martin, Anni; Tallinna kultuuriväärtuste Amet. Lenderi maja. Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet 2009, lk 8–9.

<sup>301</sup> Hallas, Karin. Puitarhitektuur stiiliajaloo kandjana. Eesti puitarhitektuur. Tallinn 1999, lk 33.

<sup>302</sup> Nool, Anni. Lenderi maja. Tüüpiline väikekorteritega elamu, Eesti linnakultuuri häll. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 172.

servalauad võivad, aga ei pruugi, olla profileeritud.<sup>303</sup> Sokli ja 1. korruse akna vaheline püstlaudisest vöö täidab peale fassaadi esteetilise liigendamise ka funktsionaalset eesmärki, võimaldades tänavapoolse fassaadi niiskuskahjustuste suhtes tundlikule palkseina osale kergemat juurdepääsu.<sup>304</sup> Profileeritud sarikaotste ja otsaviilu pärlinite demonstreerimiseks on katuse räästa lahendus alati ilma tuulekastita. Korrektsed ristlõike ja profileeringuga sarikaotsad on kinnitatud tegelikele, poomkant ristlõikega sarikate külge ja täidavad vaid dekoratiivset eesmärki.<sup>305</sup> Esifrontooni ja otsaseinte viiluväljad on dekoreeritud ehispennidega. Katusekatteks oli 20. saj alguse hoonetel katusepapp, Eesti ajal vahetati see valtspleki vastu. Vihmaveesüsteem on lahendatud räästapealse valtsrenniga, korstnapitsid viimistletud lubimördiga.<sup>306</sup>

---

<sup>303</sup> Nool, Anni. Lenderi maja. Tüüpiline väikekorteritega elamu, Eesti linnakultuuri häll. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 173.

<sup>304</sup> Nool, Anni. Tallinnas 20. sajandi algul ehitatud tööliselamu. Hoonetüübi kujunemine ja säästev renoveerimine. Magistritöö. Eesti Kunstiakadeemia, Kunstikultuuri teaduskond, Muinsuskaitse ja restaureerimise osakond, Tallinn 2008, lk 57.

<sup>305</sup> Nool, Anni. Lenderi maja. Tüüpiline väikekorteritega elamu, Eesti linnakultuuri häll. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 173.

<sup>306</sup> Martin, Anni; Tallinna kultuuriväärtuste Amet. Lenderi maja. Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet 2009, lk 16–20.

## **10 Renoveerimislahenduste tüübid**

Käesoleva bakalaureusetöö koosseisus on käsitletud taasiseseisvumise järgsel perioodil levinud renoveerimislahenduste tüpoloogiat. Vaadeldavate objektide juures teostatud renoveerimistööd jäävad hinnanguliselt ajavahemikku 1995–2015. Vaadeldud on üksnes Lenderi tüüpi hooneid, vaatlusobjekte on kokku 15, neist 10 paiknevad Pelgulinna asumis ja 5 Uue Maailma asumis. Kuna vaadeldavat perioodi iseloomustab materjalide ja ehitusvõtete universaalsus, puuduvad valitud objektide lahendustes ka olulised piirkondlikud iseärasused. Seda arvesse võttes on vaatlusobjektide valikul lisatud algsest Pelgulinna asumiga piiritletud vaatlusalast välja jäävaid Uue Maailma hooneid. Vaatlusala suurendamine on seotud ka autori sooviga kajastada piiratud objektivalikus võimalikult iseloomulikke, varieeruvaid ja ekstravagantseid näiteid.

Vaadeldavate hoonete renoveerimislahendustes on eristatud ignoreeriv, arhitektuurne, imiteeriv ja restaureeriv lähenemisviis. Loetletud kategooriad peegeldavad vaadeldaval perioodil aset leidnud muutusi väärtushinnangutes, ehituskultuuris ja seadusandluses ning nende muutuste mõju ajalooliste eeslinnade uuendamisel. Tüpoloogia koostamisel on paratamatu üldistuste tegemine, samuti on sujuvat kronoloogilist protsessi arvestades vältimatud teatavad kattuvused ja konarused kirjutatavas tekstis. Näansside rohkusest hoolimata on autor püüdnud erineva iseloomuga objektide vahel leida ideoloogilisi sarnasusi, mille kaudu on võimalik markeerida ajalooliste eeslinnadega seotud kuvandi muutust. Valitud objektide analüüsimisel on kasutatud nii välivaatlust kui tööd arhiivimaterjalidega.

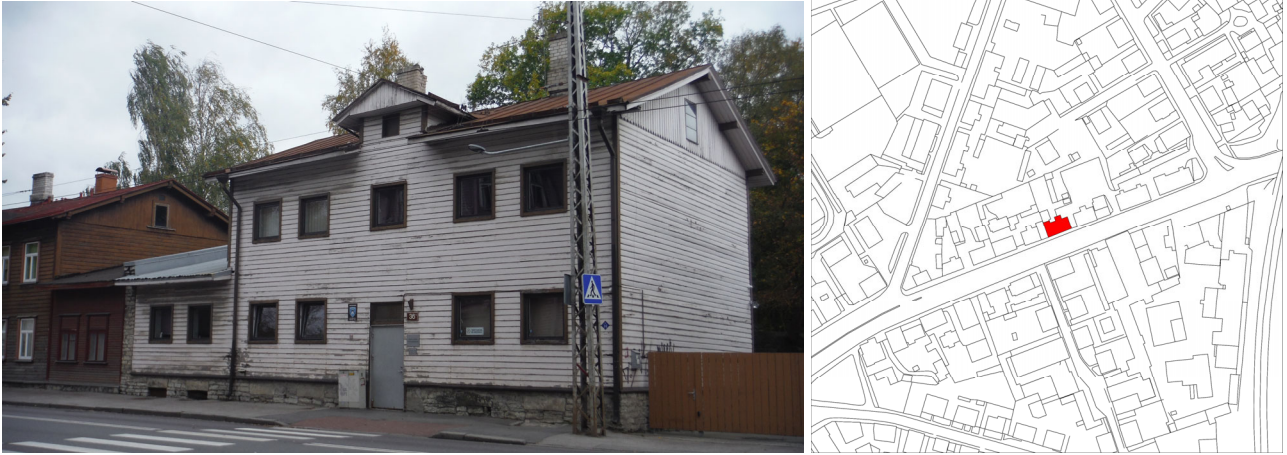
## 10.1 Ignoreeriv renoveerimine

Ignoreeriva renoveerimise kategooriasse kuuluvate lahenduste näited jäävad enamasti 1990ndate teise poolde või 2000ndate algusesse. 1990ndatel omasid ajalooliste eeslinnade puithooned negatiivset kuvandit, mis oli kinnistunud nõukogudeaegse demagoogia ja mahajäänud elumugavuste tulemusena. Hoolimata välismaa ja kohalike ekspertide püüdlustest juhtida tähelepanu tervikliku struktuuri ja miljööga linnaosade kõrgele potentsiaalile, oli perspektiivitu kõdurajooni maine visa muutuma. Positiivset tulevikunarratiivi ei toetanud ka hoonete allakäinud seisukord, korduvad põlengud ja segased omandisuhted. Võõrandatud kinnisvara tagastamise tulemusel tekkinud värsketel majaomanikel puudusid majanduslikud vahendid või initsiatiiv hoonete seisukorda parandada ja paljud püüdsid neist (minimaalse) kasumi eest vabaneda. 1990ndate II poolel ilmusid trükimeedias kuulutused, kus pakuti hooneid müügiks koos seal elavate sundüürnikega. Taolisest tehingust huvitatud investorid nägid enamasti võimalust kesklinnas paiknevale krundile uus detailplaneering koostada ja näited, kus olemasoleva hoone renoveerimiseni jõuti, olid pigem erandlikud. Miljööala mõiste oli veel tundmatu või ei omanud nendega kaasnevad piirangud piisavat seaduslikku alust ning hoonete renoveerimisel lähtuti ratsionaalsest remonditöö loogikast. Olukorras, kus ehitusmaterjalide turg oli küllastunud uutest, suurepärasest hinna-kvaliteedi suhet reklaamivatest toodetest, ei tundunud olemasoleva substantsi taastamine piisavalt innovaatilise lähenemisena. Renoveerimistöodel kasutati imiteerivaid tehismaterjale, hoonete välisilme tasandati hoone ajaloolist eripära ignoreerivate standardsete lahendustega.

Üldistavalt võib ignoreerivaks nimetada renoveerimist, mille käigus ei arvestata mistahes hoone algupärasest välisilmet. Eeldatakse, et turule tulnud uus universaalne tehnoloogia sobib nii eramaja, paneelelamu kui ka kultuurimälestise taastamiseks. Korda tehtud naabermaja suhtes võidi algselt küll kadedust tunda, kuid peatselt muutuva paradigma tõttu jäi selline staatus veel lühemaks, kui fassaadile paigaldatud odavate materjalide esteetiliselt talutav seisukord. Kirjeldatud laadis renoveerimise läbinud agulimajades muutus peale eksterjööri lahenduse ka kasutusotstarve, eluruumid muudeti kas osaliselt või kogu hoone ulatuses äriruumideks. Läbivaks omaduseks oli tööde teostamine ilma projekti ja ehitusloata, ümberehituste ning muutunud sihtotstarbe seadustamiseks koostati probleemide ilmnedes valmishitatud lahendust fikseeriv mõõdistusprojekt. Ebaseaduslik ehitustegevus jätkus vähemal määral ka peale miljööalade kehtestamist ning oli seotud netopinna suurendamist toetavate mahulaiendustega. Hoonete algse kuju ja kubatuuri muudatusi esineb nii imiteerivas, projekteerivas kui ka restaureerivas renoveerimises, kuid ignoreeriv lahendus eristub eelnevates just seadusi eirava teguviisi tõttu.

### 10.1.1 Paldiski mnt 36a

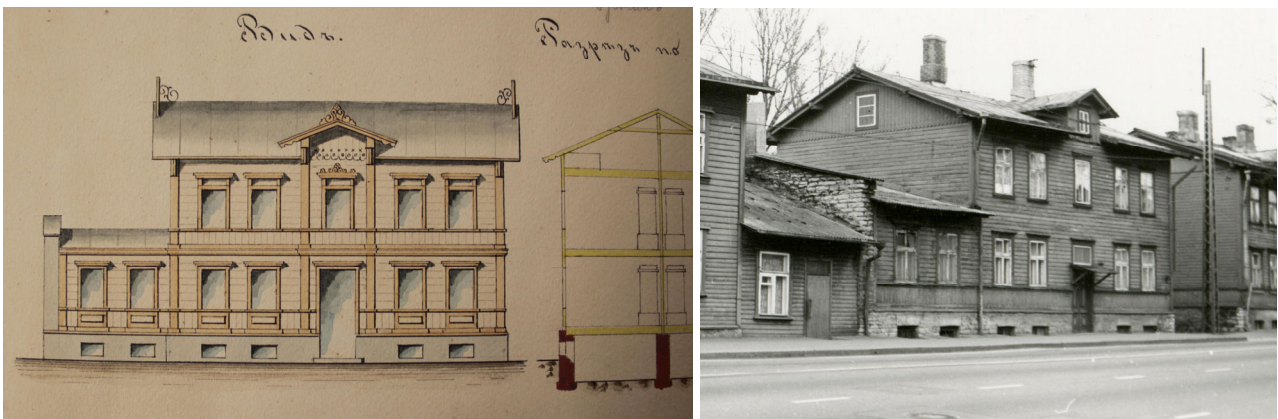
Paldiski mnt 36a endine eluhoone paikneb Pelgulinna asumi miljööala lõunapoolses servas, ehituspiirkonnas nr 4. Hoone on arvatud miljööala koosseisu 2001 a Tallinna üldplaneeringuga, miljööväärtusliku piirkonna kaardil on hoone hinnatud vähemväärtuslikuks.



16–17. Paldiski mnt 36a olemasolev fassaadilahendus. Autori foto 06.10.2020. Paldiski mnt 36a situatsiooniskeem.

#### 10.1.1.1 Paldiski mnt 36a ajalooline ülevaade

Paldiski mnt 36a ehitusprojekt on koostatud 1903. a, projekti tellijaks on M. Uuskam, autoriks insener K. Wilcken. Ehitusprojekti lahenduses on hoone kahekorruseline põhimaht sümmeetrilise, 5-teljelise fassaadijaotusega Lenderi maja. Hoone edelapoolsel küljel paikneb ühekorruseline 2-teljeline liitmaht, mis on Paldiski mnt 36a krundipiiril blokeeritud tulemüüriaga. Tõenäoliselt ehitati mõlemad mahud välja samas etapis. Hoone peapääsu teljele on kavandatud madala viiluga frontoon, mille vertikaalse kattelaudise alumised otsad on kaarlõikega. Fassaad on liigendatud liseenide, vahekarniiside ja vertikaallaudisest vöödega, 1. korruse akende all on dekoratiivsed fassaaditahvlid, 2. korruse akende kohal on konsoolidega karniisid.<sup>307</sup> Pole teada, millises mahus ehitusprojekti kujutatud fassaadilahendus realselt valmis ehitati, samuti puudub teave võimalike sõjajärelsete ümberehituste kohta.



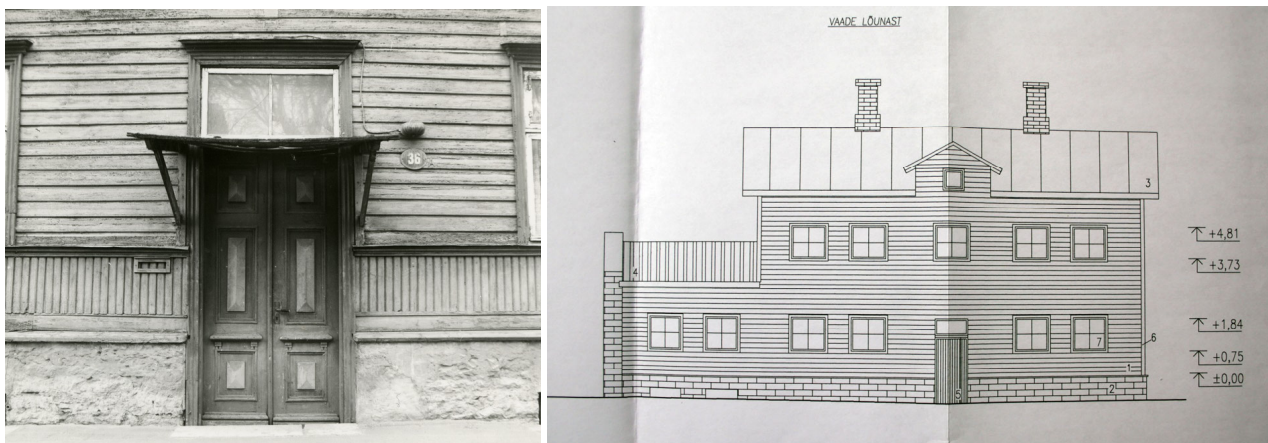
18–19. Paldiski mnt 36a fassaadilahendus 1903. a ehitusprojekti. Paldiski mnt 36a fassaadilahendus 1967. a fotol (parempoolne hoone). Autor Tenno, Ann.

<sup>307</sup>

Ehitusprojektiid. Paldiski mnt. Politsei nr 36a. Kinnistu nr 2067, toimik nr 2621.

1987. a fotode alusel ei ole hoone välisilmet nõukogude perioodil oluliselt muudetud, säilinud on ehitusaegne voodrilauad, avatäited, detailid ja üldine fassaadigeomeetria.<sup>308</sup> Frontooni ja otsaseinte viiluväljade laudis on säilinud ja vastab 1903. a projektis antud lahendusele.<sup>309</sup>

Hoone orienteeruv renoveerimise aeg võib jääda 1990ndate teisele poolele. Uue lahenduse tellija ja autori välja selgitamine ei ole käesoleva töö prioriteediks. Uue lahenduse kohta puudub eelprojekt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis, ehitustööd on teostatud ilma ehitusloata. Puuduliku dokumentatsiooni tõttu on koostatud 2004. a Põhja-Tallinna Valitsuse tellimusel mõõdistusprojekt. Mõõdistuse läbiviimise ajal tegutses hoone ruumides Pensionäride Keskus, hiljem on hoone ruume kasutanud MTÜ AIDS-i Tugikeskus, praeguse nimega OÜ Tervisekeskus Elulootus.<sup>310</sup> Renoveerimistööde koosseisus hoone kubatuuri suurendatud ei ole: räästa- ja harjakõrgus on jäänud muutmata, mistõttu on osaliselt säilinud ehitusaegne katusekonstruktsioon. Renoveerimise käigus on likvideeritud kõik ehitusaegsed avatäited koos fassaadikatte ja kujunduselementidega. Aknaavade kuju on vähendatud, uute katematerjalide valik on juhuslik, sõlmed on lahendatud individuaalelamutele omaste standardsete ehitusvõtetega.<sup>311</sup> Uue välisilme eesmärk võis olla distantseeruda negatiivse kuvandiga kõdupiirkonnast, kuid lahenduse tervik jätab juhusliku ja pooliku mulje. Näiteks on ühekorruselise liitmahu katusele paigaldatud trapetsprofiil, põhimahu katusekate on aga vahetamata jäetud. Samuti on pikifassaadi profileeritud sarikaotsad kaetud tuulekastiga, otsaviiludel on aga kontrastse viimistlusega rõhutatud pärliinid. Renoveerimislahendust võib võrrelda eksterjööris teostatud euroremondiga, mille eesmärk on odava kosmeetilise sekkumise abil hoone välisilmet parandada. Puuduliku materjalide- ja ehituskvaliteedi tõttu on taotletud efekt aga väga lühiaegseks jäänud. Tänapäevani renoveerimata naaberhoonete kõrval mõjub Paldiski mnt 36a lagunev ja moonutatud fassaad sama ebameeldivalt, kui poolpõlenud vare.



20–21. Paldiski mnt 36a välisüks 1987. a fotol. Autor Tenno, Ann. Paldiski mnt 36a 2004. a mõõdistusprojekt.

<sup>308</sup> Pelgulinn: Paldiski mnt 36 välisüks. EAM Fk 11992.356.

<sup>309</sup> Pelgulinn: Elamud Paldiski mnt 36 ja 36a. EAM Fk 11992.355.

<sup>310</sup> Nelli Kalikova Tervisekeskuse kodulehekül. <https://nkt.ee/> (vaadatud 27.04.2024).

<sup>311</sup> Põhja-Tallinna linnaosa, Paldiski mnt 36a mõõdistusprojekt, toimik nr 2621I.



### 10.1.1.2 Paldiski mnt 36a fassaadidetailid

#### Sokkel



- Soklipealne veenina, stardilaud ja vertikaallaudisega vöö on likvideeritud;
- Uute veeplekkide paigaldus on teostatud puudulikult;
- Soklipealne laudis on niiskuskahustuste tõttu pehastunud;
- Paekivist sokli vuugiparandused on teostatud juhuslikult ja puudulikult;
- Uue kattelaudise profiil järgib kaassaja standardit, laudise kvaliteediklass on välitingimustes kasutamiseks ebapiisav.

#### Aknad



- Uue lahendusega on muudetud välisavade kuju ja vertikaalset paigutust;
- Kõik ehitusaegsed aknad on asendatud PVC-raamidest akendega;
- Uute akende jaotus ja avatavus ignoreerib hoone ehitusaegset ja lähialale omast lahendust.

#### Sandrik



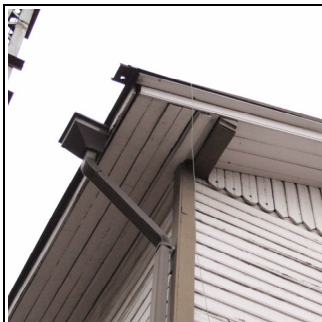
- Aknapealne karniis ja profileeritud piirdelauad on likvideeritud;
- Hoone välispiirded on täiendavalt soojustatud, akendele on tekkinud välisõhu poole eenduv palend;
- Uus piirdelaud on kitsas hõõveldatud pinnaga laud;
- Piirdelaudade paigalduses puudub süstemaatiline lahendus, kinnitused on teostatud puudulikult.

#### Aknaplekk



- Aknaalne veepleki karniis ja profileeritud piirdelauad on likvideeritud;
- Aknaavade eenduv palend on lahendatud vertikaalselt paigutatud kattelauga;
- Uute piirdelaudade paigalduses puudub süstemaatiline lahendus, kinnitused on teostatud puudulikult;
- Akendel puuduvad veeplekid.

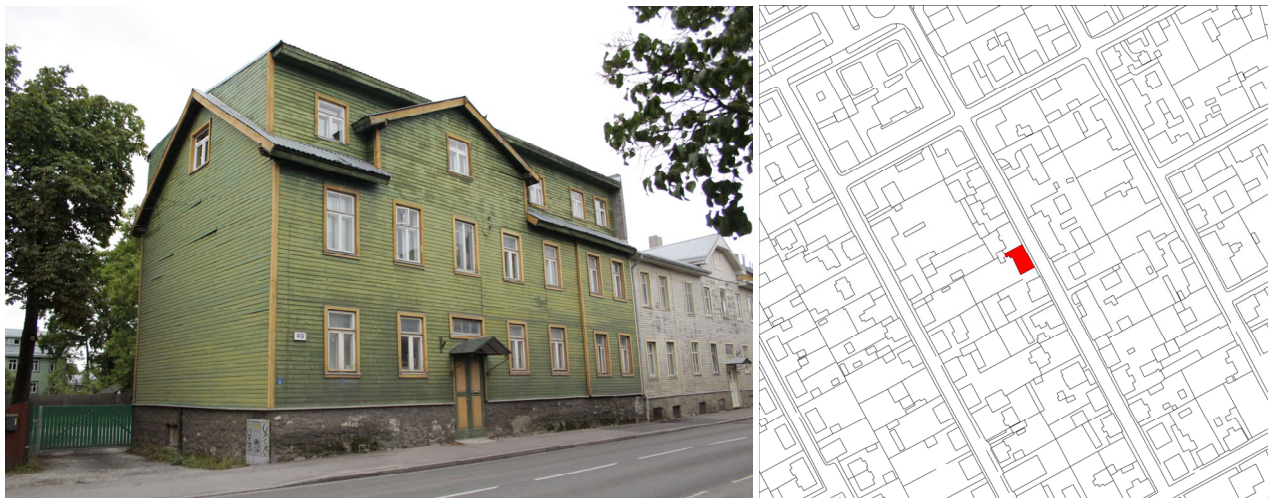
#### Räästas



- Hoone katusekonstruktsioon on osaliselt säilinud;
- Osaliselt on säilinud viiluväljade vertikaalne, alt kaarlõikega laudis;
- Hoone räästas on tuulekastiga suletud, tuulekasti kuju ja lahendus varieerub hoone erinevate osade vahel;
- Ühekorruselise hoonemahu katusekattematerjal on trapetsprofiil;
- Põhimahu katusekattematerjal on ehitusaegne, deformeerunud valtsplekk, räästapealsed valtsrennid ei täida oma ülesannet.

### 10.1.2 Ristiku 49

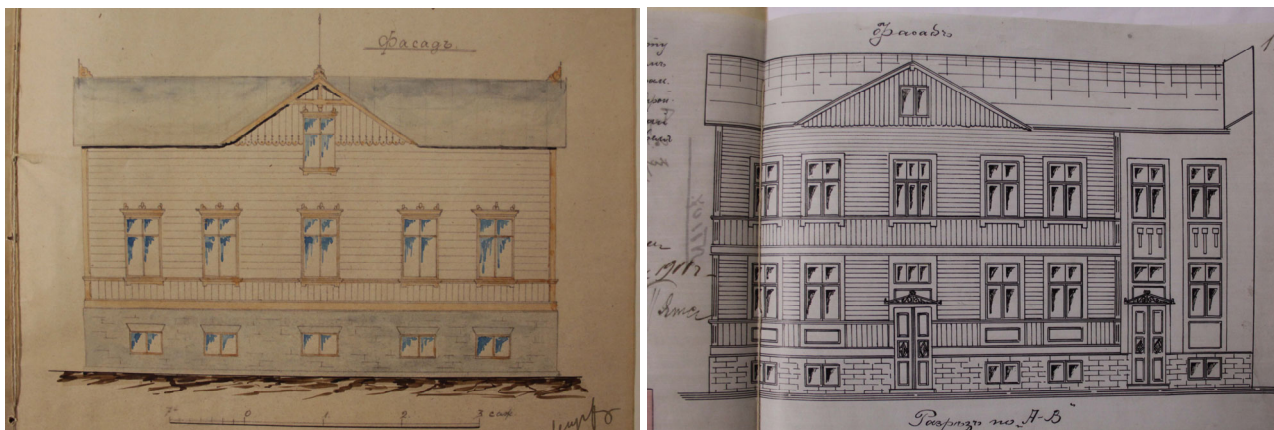
Ristiku 49 eluhoone paikneb Pelgulinna asumis, miljöõala keskel, ehituspiirkonnas nr 1. Ristiku 49 ja 51 on Pelgulinna asumile omased paarismajad ning hinnatud miljööväärtuslikeks hooneteks.



22–23. Ristiku 49 olemasolev fassaadilahendus. Autori foto 30.08.2022. Ristiku 49 situatsiooniskeem.

#### 10.1.2.1 Ristiku 49 ajalooline ülevaade

Ristiku 49 ehitusprojekt on koostatud 1907. a, projekti tellijaks on J. Karro, autoriks insener V. Lender. Ehitusprojekti lahenduses on hoone ühekorruseline ja 5-teljeline fassaadijaotusega Lenderi maja. Hoone katusekorrus on lahendatud trempelseinaga, pääs hoonesse on antud hoovialalt, tänavapoolse fassaadi keskteljel on lai, räästaga ühendatud frontoon. Täiskelderist tulenevalt on hoonel kõrge akendega sokkel, sokli ja esimese korruse akende vahel on vertikaallaudisega vahevöö, aknad on kujundatud karniiside ja dekoratiivlaudadega.<sup>312</sup>

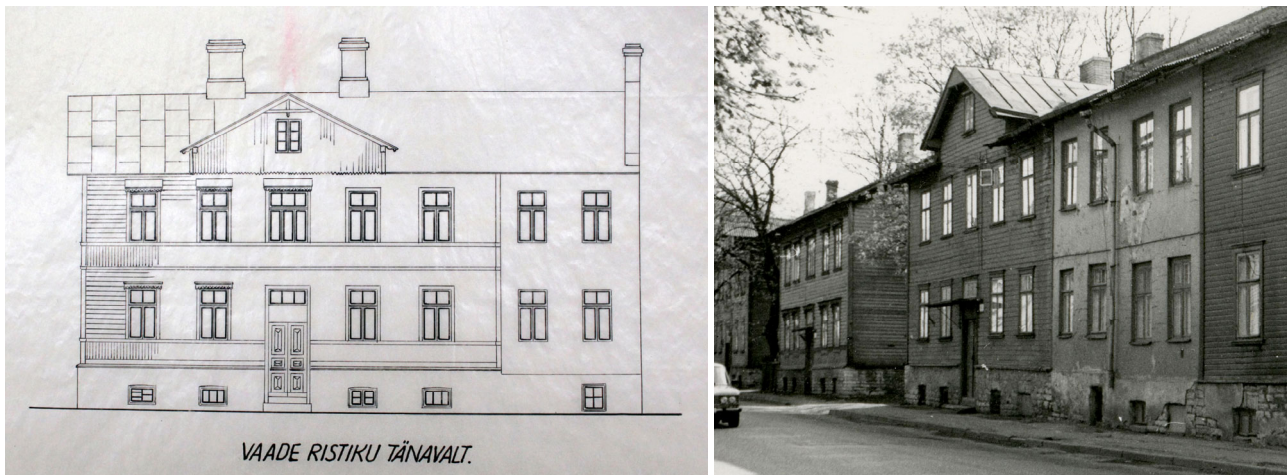


24–25. Ristiku 49 fassaadilahendus 1907. a ehitusprojektis. Ristiku 49 fassaadilahendus 1912. a ümberehitusprojektis.

1912. a ümberehitusprojekti autor on insener A. Uesson. Hoone on muudetud kahekorruseliseks, lisatud on paekivist kandeseintega liitmaht vastu Ristiku 51 kinnistupiiri. Peapääs on toodud tänavapoolsesse fassaadi, frontooni põhimõtteline kujundus on jäänud samaks, akendepealsed karniisid on asendatud piirdelaudadega, esimese korruse akende alumine osa on kujundatud

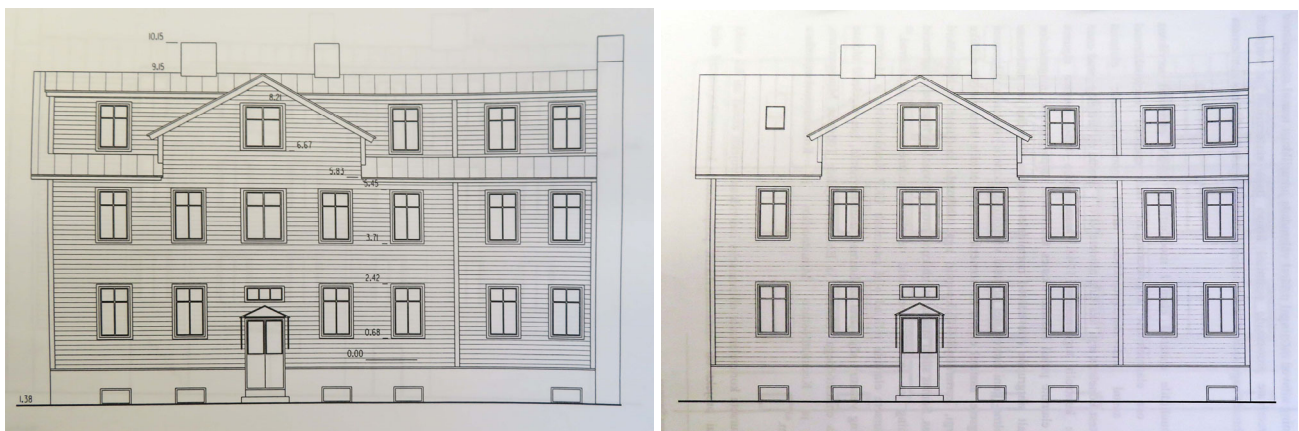
<sup>312</sup> Ehitusprojektid. Oskari tän. Politsei nr 49. Kinnistu nr 2266, toimik nr 2999.

profileeritud tahvlitega.<sup>313</sup> Pole teada, millises mahus ehitusprojekti ja selle muudatuses kujutatud lahendus realselt valmis ehitati, samuti puudub teave võimalike sõjajärelsete ümberehituste kohta.



26–27. Ristiku 49 fassaadilahendus 1955. a inventariseerimistoimikus. Ristiku 49 fassaadilahendus 1978. a fotol (vasakpoolne hoone). Autor Tenno, Ann.

1955. a inventariseerimistoimiku vaatejoonis on enam-vähem kooskõlas 1912. a projektis antud lahendusega. Kolme telje laiune frontoon on tõstetud hoone räästajoonest kõrgemale, samuti on lihtsustatud krohvi- ja laudiskattega fassaadiosade kujundust. Liitmahu tänavapoolne välisüks ei ole välja ehitatud.<sup>314</sup> 1987. a fotol puuduvad inventariseerimistoimiku vaatel kujutatud tänavapoolset fassaadi liigendavad horisontaalsed vööd, samuti on lihtsustatud frontooni viiluvälja kujundust.<sup>315</sup>



28–29. Ristiku 49 fassaadilahendus 2003. a ümberehitusprojekti. Ristiku 49 fassaadilahendus 2004. a ümberehitusprojekti.

Hoone on oma praeguse välisilme saanud aastal 2005,<sup>316</sup> seadustamata ümberehitusprojekti autoriks on arhitekt Karri Tiigisoos<sup>317</sup>, tellijaks Veiko Pajula. 2003. a ümberehitusprojekti esitatud lahendus kattub mahult ja stiililt valmishitatud lõpptulemusega. 2004. a versioonis on tänavapoolsest vaatest eemaldatud frontoonist lõunasse jääv vintskapi maht, muus osas fassaadi geomeetriat muudetud ei

<sup>313</sup> Ehitusprojekti. Oskari tän. Politsei nr 49. Kinnistu nr 2266, toimik nr 2999.

<sup>314</sup> Inventariseerimise toimik nr 4502. ristiku tn 49. TLA.R-413.5.4070.

<sup>315</sup> Pelgulinn: Ristiku49 ja 51 Lenderi tüüpi elamud. EAM Fk 11992.203.

<sup>316</sup> Alas, Askur. Puitasumites kohtub vana ja väärtuslik uue ja maitsetuga. Eesti Päevaleht, 01.11.2005.

<sup>317</sup> Välja, Leele. Miljööväärtusliku puitasumi väärtuste määramine ja kaitse. Magistritöö. Eesti Kunstiakadeemia, Restaureerimisteaduskond, Tallinn 2004.

ole.<sup>318</sup> Kuna vähendatud kubatuuriga lahendus oodatud kooskõlastust ei toonud, otsustas tellija ametliku menetluse väliselt realiseerida 2003. a maksimaalse mahulaiendusega versioon. Uue lahenduse kohta puudub eelprojekt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis, ehitustööd on teostatud ilma ehitusloata.

Hoone kubatuuri on suurendatud täiskorruse väärilise katusekorruse väljaehitamisega, mille lahendus on originaalmahu perimeetrist ca 0.5 m taanduv vabatõlgendusega vintskapp. Uuel mahul puudub arhitektuurne kontseptsioon ja identiteet, valminud lahenduse ainus eesmärk on minimaalsete kulutustega maksimaalselt suurendada hoone netopinda. Ebaproportsionaalse juurdeehituse tulemusena on algne räästajoon ja frontoon muutunud fassaadis dekoratiivseks markeeringuks. Likvideeritud on ehitusaegne katusekonstruktsioon, välisuks, välisvooder ja kujundusdetailid. Korterite akende valik ja materjal on eklektiline, välisseinad on täiendavalt soojustatud, aknaavadel on eenduvad paled, räästas on lahendatud tuulekastiga, paekivist välisseintega liitmaht ei eristu ülejäänud fassaadist. Hoone uus eksterjöör on massiivne, igav ja küündimatu, tööde kvaliteet ja käekiri meenutab diletantlikku individuaalelamu ümberehitust.

---

<sup>318</sup> Tallinna Linnaplaneerimise Ameti miljöõalade osakonna mitteametlik kogu.

### 10.1.2.2 Ristiku 49 fassaadidetailid

#### Sokkel



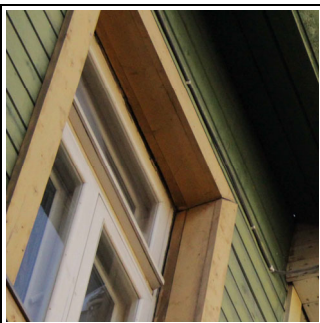
- Soklipealne veenina ja stardilaud on likvideeritud;
- Uue lahendusega paigaldatud veepleki eenduvus ja kalle ei ole sademevee eemalejuhtimiseks piisavad;
- Uue veepleki ja puitelementide paigaldus on teostuselt puudulik, veepleki ja puitdetailide liitekohad on avatud niiskuskahjustustele;
- Sokli paekivist müüritis on kaetud tsemendibaasil kellukrohviga;
- Uue kattelaudise profiil järgib kaasaja standardit, laudise kvaliteediklass on välitingimustes kasutamiseks ebapiisav.

#### Aknad



- Kõik ehitusaegsed avatäidete detailid on likvideeritud;
- Avatäidete lahendus on eklektiline. Tänavapoolses fassaadis on ehitusaegsed puitaknad segamini uute PVC-raamidega akendega;
- Uute akende jaotus ja avatavus imiteerib ehitusaegsete akende jaotust ja avatavust;
- Hoone välispiirded on täiendavalt soojustatud, akendele on tekkinud välisõhu poole eenduv palend.

#### Sandrik



- Aknapealne karniis on likvideeritud koos piirdelaudadega;
- Uus piirdelaud on hõõveldatud pinnaga, nurgad on lõigatud eerungisse;
- Uute piirdelaudade paigaldus on teostatud puudulikult;
- Aknaavade eenduva palendi välispinna lahendus on eklektiline, kombineeritud mitmest puitelemendist.

#### Aknaplekk



- Aknaalne veeplekikarniis on likvideeritud ja asendatud hõõveldatud lauaga;
- Veepleki paigaldus, eenduvus ja kalle ei ole sademevee eemalejuhtimiseks piisavad;
- Uute piirdelaudade paigaldus on teostatud puudulikult, piirdelaudade kvaliteediklass ei sobi välitingimustes kasutamiseks.

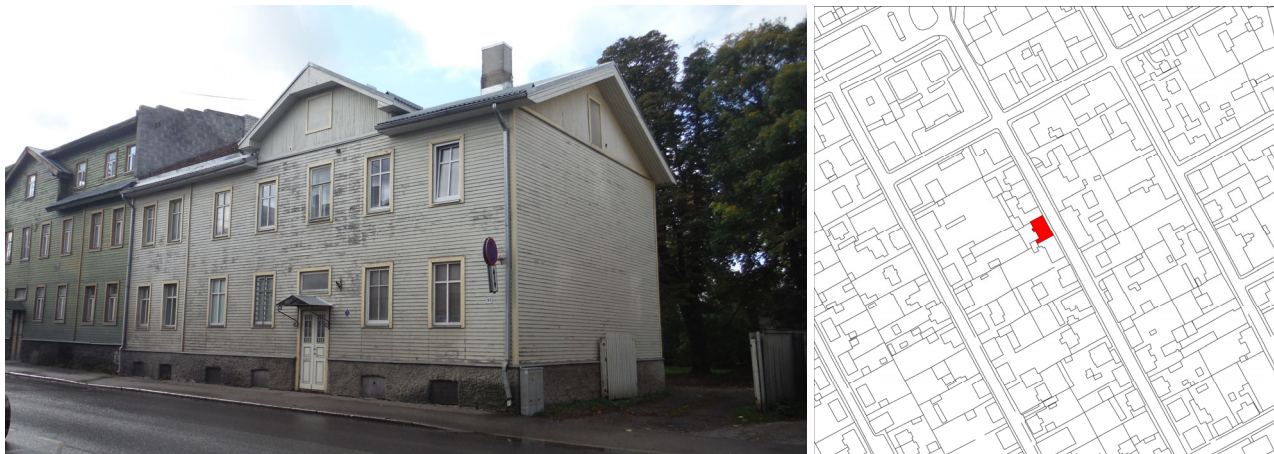
#### Räästas



- Ehitusaegne katusekonstruktsioon on kolmanda korruse ehitamise käigus likvideeritud;
- Uus räästalahendus on ebaühtlase stiili ja ebapiisava teostuskvaliteediga kinnine tuulekast;
- Rekonstrueerimistööde käigus on kahjustatud ja moonutatud ehitusaegseid pärlineid;
- Uus katusekattematerjal on trapetsprofiil, hoonel puudub toimiv sademeveesüsteem.

### 10.1.3 Ristiku 51

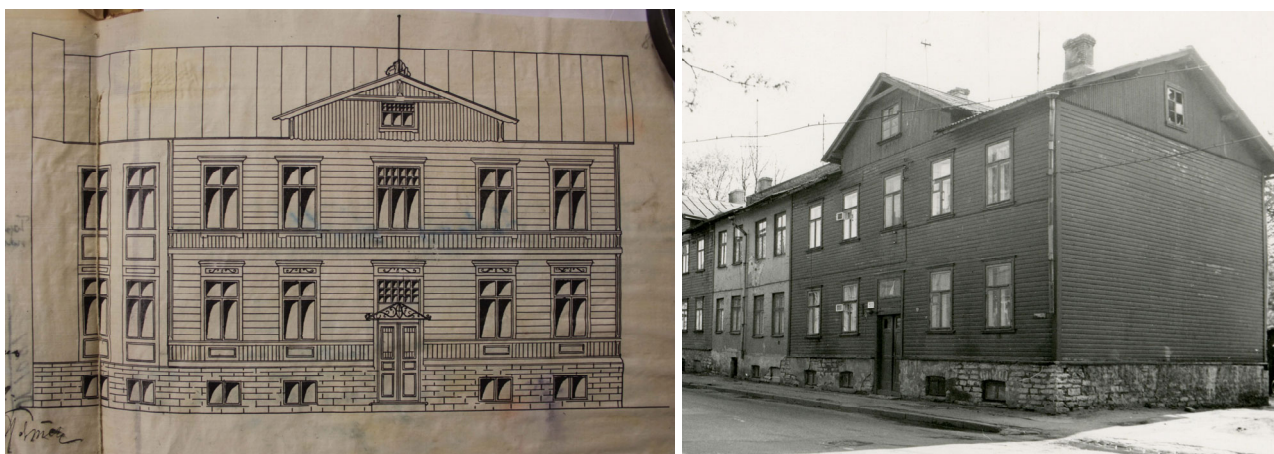
Ristiku 51 eluhoone paikneb Pelgulinna asumis, miljöõala keskel, ehituspiirkonnas nr 1. Ristiku 49 ja 51 on Pelgulinna asumile omased paarismajad ning hinnatud miljööväärtuslikeks hooneteks.



30–31. Ristiku 51 olemasolev fassaadilahendus. Autori foto 13.10.2020. Ristiku 51 situatsiooniskeem.

#### 10.1.3.1 Ristiku 51 ajalooline ülevaade

Ristiku 51 ehitusprojekt on koostatud 1908. a, projekti tellijaks on J. Lott, autoriks insener V. Lender. Hoone esialgne projekt ei ole säilinud, arvestades aasta ja autori kokkulangevust, võib oletada sarnasusi naaberkrundile ehitatud Ristiku 49 lahendusega. 1912. a koostatud ümberehitusprojekti autor on insener A. Uesson, ümberehituse autor ja lahendus kattuvad Ristiku 49 sama aasta projektiga. Hoone on muudetud kahekorruseliseks, 5-teljelise puidust põhimahu keskteljel on lai frontoon, Ristiku 49 krundipiirile on ehitatud 2-teljeline paekivist välisseintega liitmaht. Esimese korruse aknad on kujundatud dekoreeritud tahvlitega, teise korruse akende alaosas on dekoratiivlauad, ülaosas karniisid, liitmahu krohvikujundus kopeerib Ristiku 49 lahendust.<sup>319</sup> Pole teada, kui suures mahus ehitusprojekti kujutatud lahendus realselt valmis ehitati, samuti puudub teave võimalike sõjaeelsete ümberehituste kohta.



32–33. Ristiku 51 fassaadilahendus 1912. a ehitusprojekti. Ristiku 51 fassaadilahendus 1978. a fotol (parempoolne hoone). Autor Tenno, Ann.

1987. a fotol on tänavapoolselt fassaadilt likvideeritud horisontaalsed püstlaudisega vööd, samuti

<sup>319</sup> Ehitusprojektid. Ristiku tn. Politse nr 51. Kinnistu nr 2299, toimik nr 3046.

võib olla muudetud põhikorruste akende kujundusdetailid, mis erinevad frontooni akna lahendusest.<sup>320</sup> Arvestades uue välisilme kattuvust Ristiku 49 fassaadilahenduse ja materjalikasutusega, jäävad ka Ristiku 51 renoveerimistööd tõenäoliselt 2000ndate keskpaika. Läbiviidud muudatusi kirjeldavat eelprojekti Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis ei ole, ehitustööd on teostatud ilma ehitusloata või on ehituse käigus tehtud muudatused vastuolus kooskõlastatud versiooniga. Nagu öeldud, kopeerib Ristiku 51 uus fassaadilahendus naaberkinnistul paikneva Ristiku 49 välisilmet. Paarismajad võivad jagada ka sama tellijat, arendajat, projekteerijat, ehitajat ja linnaametnike märkusi. Mõlemad hooned on puudulikult paigaldatud lisasoojustuse tulemusel kaotanud oma algse välisilme, uus lahendus on lihtsustav, moonutav ja juhuslik. Võib oletada, et Ristiku 51 algse kavandis oli hoonele ette nähtud katusekorruse mahulaiendus, mis naaberkinnistu hoiatava näite tõttu siiski realiseerimiseni ei jõudnud.

---

<sup>320</sup> Pelgulinn: Ristiku 49 ja 51 Lenderi tüüpi elamud. EAM Fk 11992.203.

### 10.1.3.2 Ristiku 51 fassaadidetailid

#### Sokkel



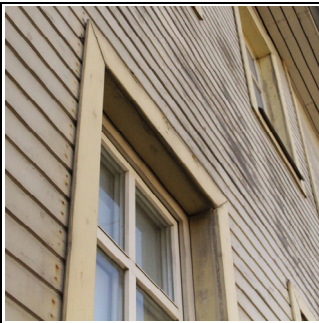
- Soklipealne veenina ja stardilaud on likvideeritud;
- Uue lahendusega paigaldatud veeparki eenduvus ja kalle ei ole sademevee eemalejuhtimiseks piisavad;
- Uue veeparki ja puitelementide paigaldus on teostatud puudulikult, veeparki ja puitdetailide liitekohad on avatud niiskuskahjustustele;
- Sokli paekivist müüritis on kaetud tsemendibaasil kellukrohviga;
- Uue kattelaudise profiil järgib kaasaja standardit, laudise kvaliteediklass on välitingimustes kasutamiseks ebapiisav.

#### Aknad



- Kõik ehitusaegsed avatäidete detailid on likvideeritud;
- Avatäidete lahendus on eklektiline. Tänavapoolses fassaadis on ehitusaegsed puitaknad segamini uute puit- ja PVC-raamidega akendega;
- Uute akende jaotus imiteerib ehitusaegsete akende jaotust;
- Hoone välispiirded on täiendavalt soojustatud, akendele on tekkinud välisõhu poole eenduv palend;
- Laudise paigaldusnaelad on korrodeerunud.

#### Sandrik



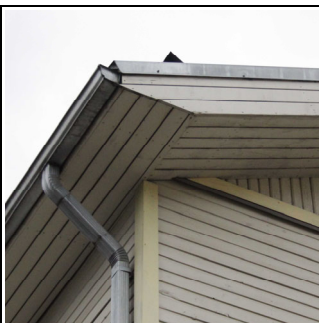
- Aknapealne karniis on likvideeritud koos piirdelaudadega;
- Uus piirdelaud on hõõveldatud pinnaga laud, nurgad on lõigatud eerungisse;
- Uute piirdelaudade paigaldus on teostatud puudulikult;
- Aknaavade eenduva palendi lahendatud esineb nähtavaid niiskuskahjustusi.

#### Aknaplekk



- Aknaalne veeparki karniis on likvideeritud ja asendatud hõõveldatud lauaga;
- Veeparki paigaldus, eenduvus ja kalle on teostatud puudulikult;
- Uute piirdelaudade paigaldus on teostatud puudulikult, piirdelaudade kvaliteediklass ei sobi välitingimustes kasutamiseks.

#### Räästas



- Ehitusaegne katusekonstruktsioon võib olla osaliselt säilinud;
- Uus räästalahendus on ebaühtlase stiili ja ebapiisava teostuskvaliteediga kinnine tuulekast;
- Uus katusekate on trapetsprofiil, sademeveesüsteem on lahendatud tootepõhise ripprenniga.



#### 10.1.4 Koidu 53

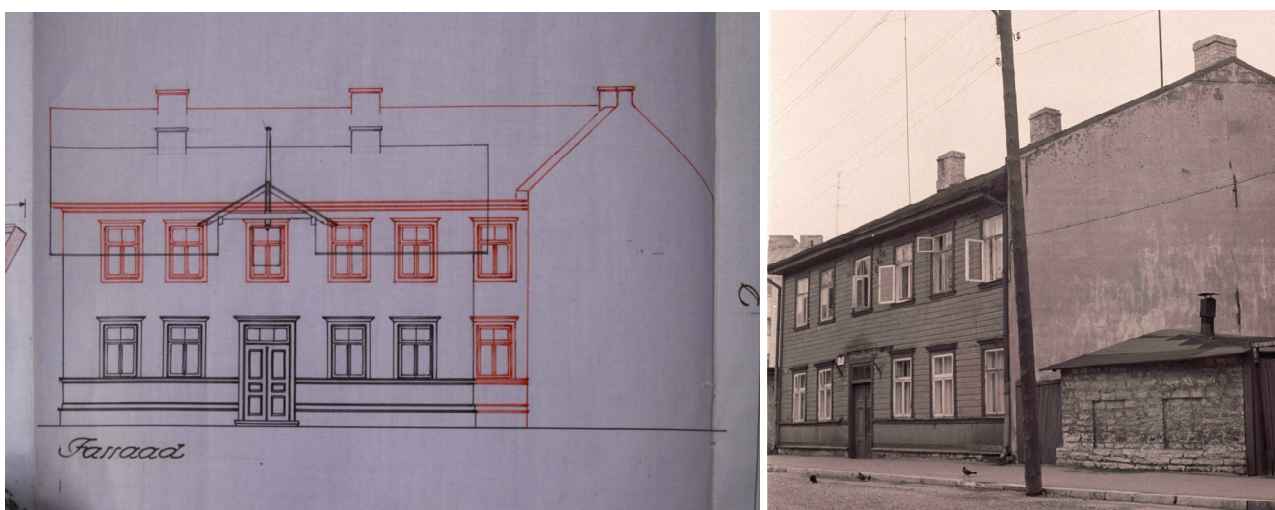
Koidu 53 elu- ja büroohoone paikneb Uue Maailma asumis miljöõala kirdepoolsel piiril, Koidu ja Komeedi ristmiku vahetus läheduses. Miljöõala kaardil on hoone hinnatud vähemväärtuslikuks.



34–35. Koidu 53 olemasolev fassaadilahendus. Autori foto 04.10.2020. Koidu 53 situatsiooniskeem.

##### 10.1.4.1 Koidu 53 ajalooline ülevaade

Koidu 53 ehitusprojekt on koostatud 1901. a, projekti tellijaks on L. Mursa, autoriks insener K. Wilcken. Hoone oli kavandatud ühekorruselise elumajana, algset fassaadilahendust kirjeldavad joonised ei ole säilinud. 1927. a koostatud ümberehitusprojekti tellija on A. Lootberg, projekti autorit pole teada. Ümberehituse vaatejoonise alusel oli algne hoone 5-teljeline fassaadijaotusega, tänavapoolsel küljel paiknes frontooniga välisüks, katusekorrus oli lahendatud trempelseinaga. Vastavalt ümberehitusprojektile on hoone ehitatud kahekorruseliseks, lõunapoolsesse otsa on lisatud tulemüüri ja Koidu 56 krundipiiri järgiv kiilukujuline liitmaht. Projekti vaatejoonisel on antud skemaatiline fassaadilahendus, sokli peal vertikaallaudisega vöö, akendel karniisid, uut frontooni pole tänavapoolsele küljele ette nähtud.<sup>321</sup>

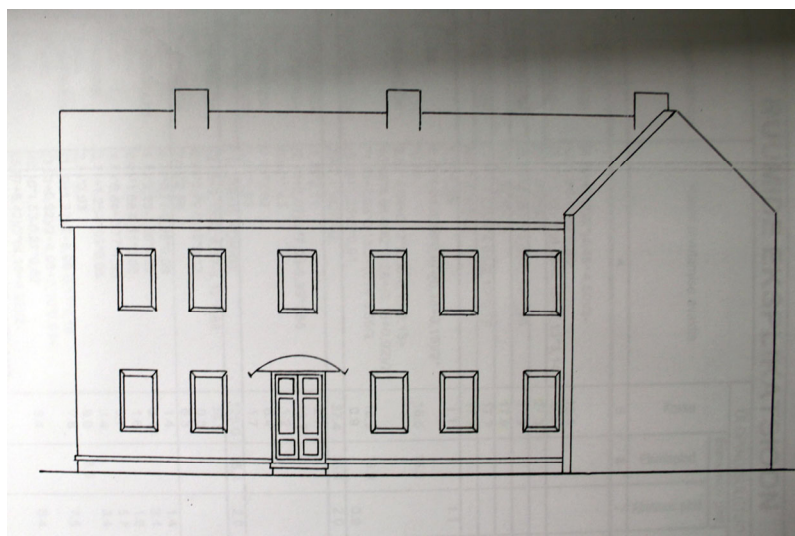


36–37. Koidu 53 fassaadilahendus 1927. a ümberehituse projektis. Koidu 53 rekonstruktsioonieelne fassaadilahendus fotonegatiivil. Autor Spriit, Kai.

<sup>321</sup> Ehitusprojektid. Koidu tän. Politsei nr 53. Kinnistu nr 436, toimik nr 2379.

Kai Spriti fotonegatiivil puudub ajaline dateering, negatiivil kujutatud hoone tänavapoolne fassaadilahendus kattub 1927. a ümberehitusprojektiga. Säilinud on soklipealne vertikaallaudisega vöö, akendel on karniisid koos profileeritud piirdelaudadega, ebaloomulikult mõjub tuulekastiga kinniehitatud räästas.<sup>322</sup>

Hoone orienteeruv renoveerimise aeg võib jääda 1990ndate teise poole. Uue lahenduse tellija ja autori väljaselgitamine ei ole käesoleva töö prioriteediks. Fassaadimuudatusi kirjeldavat eelprojekti Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis ei ole, ehitustööd on teostatud ilma ehitusloata. Puuduliku dokumentatsiooni ja hoone muutunud sihtotstarbe tõttu on 2005. a koostatud Helje Langi tellimusel mõõdistusprojekt.<sup>323</sup> Renoveerimistööde koosseisus hoone kubatuuri suurendatud ei ole, räästa- ja harjakõrgus on jäänud muutmata, mistõttu võib olla osaliselt säilinud ehitusaegne katusekonstruktsioon. Renoveerimise käigus on likvideeritud kõik ehitusaegsed avatäited koos välisvoodri ja fassaadidetailidega. Aknaavade gabariite on vähendatud, kõik uued aknad on ühtse lahendusega PVC-raamidega aknad. Hoone on täiendavalt soojustatud, mistõttu on akendel ebaloomulikult eenduv palend. Uues eksterjööri lahenduses on detailse järjepidevusega kasutatud AS Vooderplast kataloogi kuuluvaid kaubaartikleid koos pakutavate sõlmlahendustega. Hoonesse paigutatud äriruume teenindav peauks ja varikatus on asendatud ebaõnnestunud lihtsustatud koopiatega, framuug on likvideeritud. Uus katusekattematerjal on trapetsprofiil, räästakast on lahendatud vinüülkatte tüüpsõlmega, sademeveesüsteem on jäetud ehitamata. Hoone on läbinud tervikliku ja totaalset metamorfoosi, valminud tulemust võib lugeda parimaks, mida kasutatud tehnoloogia abil võimalik saavutada on. Standardsetest detailidest kohandatud kohmakad sõlmed,



loperdavad fassaadiplaadid ja ebaühtlased vuugid on miinimumini lihtsustatud universaallahenduste juures vältimatud. Miljööala kontekstis võib Koidu 53 fassaadilahendus mõjuda obskuurse ajastumärgina, kui aga piirkondlik eripära eemaldada, poleks valmieshitatud tulemust võimalik lugematute analoogide hulgast eristada.

38. Koidu 53 fassaadilahendus 2005. a mõõdistusprojektis.

<sup>322</sup> Kahekordne puumaja Koidu t. 53. TLM Fn 9154:3.

<sup>323</sup> Koidu tn 53 mõõdistusprojekt, toimik nr 2379II.

### 10.1.4.2 Koidu 53 fassaadidetailid

#### Sokkel



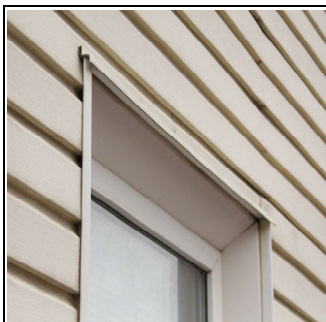
- Soklipealne veenina, stardilaud ja vertikaallaudisega vöö on likvideeritud;
- Uute veeplekkide kalle ja eenduvus on ebapiisavad, paigaldus on teostatud puudulikult;
- Paekivist sokkel on kaetud tsementkiudplaadiga, plaadi paigaldus on puudulik.
- Uus fassaadikate on laudiseimitatsiooniga vinüülkatteplaat, paigaldus järgib toote standardlahendust.

#### Aknad



- Uue lahendusega on vähendatud välisavade gabariite, avade teljeline paiknemine on jäänud samaks;
- Kõik ehitusaegsed korterite aknad on asendatud PVC-raamidega akendega;
- Kõik uued aknad on ilma jaotuseta, esimese korruse tänavapoolsed aknad ei ole avatavad.

#### Sandrik



- Aknapealne karniis ja profileeritud piirdelauad on likvideeritud;
- Hoone välispiirded on täiendavalt soojustatud, akendele on tekkinud välisõhu poole eenduv palend;
- Aknaavade eenduv palend ja piirdeliistud on tootepõhine standardlahendus.

#### Aknaplekk



- Aknaalune veepleki karniis ja profileeritud piirdelauad on likvideeritud;
- Aknaavade eenduv palend, piirdeliistud ja veeplekid on tootepõhine standardlahendus.

#### Räästas



- Ehitusaegne katusekonstruktsioon võib olla osaliselt säilinud;
- Uus räästas on tootepõhise lahendusega tuulekast;
- Uus katusekate on trapetsprofiil, hoonel puudub toimiv sademeveesüsteem, katuse räästaserva on paigaldatud lumetõkketoru.

## 10.2 Arhitektuurne renoveerimine

Arhitektuurse renoveerimise kategooriasse kuuluvatel objektidel võib esineda teatavaid sarnasusi 1990ndate perioodil levinud ignoreeriva restaureerimisega. Sarnasused avalduvad peamiselt materjalide valikus, fassaadi- ja sõlmelahendustes ning mõnel juhul ka ehituskvaliteedis. Arhitektuurse renoveerimise peamiseks tunnuseks on ühe konkreetse kontseptsiooni järgi kujundatud hoone uus eksterjäär. Kui ignoreerivat meetodit iseloomustab maksimumini viidud ratsionalism, millega kaasneb tootepõhiste või ehitaja pakutavate standardlahenduste kohandamine ajaloolisesse konteksti, siis käesoleva praktika juures on tugevalt esindatud ka arhitekti soov hoone välisilmet korrastada või kaasajastada. Kõnealused projektid jäävad ajaliselt 2000ndate esimesse poole. Miljööväärtuslike hoonete kaitsetingimused olid alles väljatöötamisel, arendajat huvitas maksimaalne netopind ja tellimuse saanud arhitektidel puudus varasem kogemus ja informatsioon ajalooliste hoonete renoveerimist puudutavates nüanssides. Suur hulk eeslinnade hooneid oli oma algupärase fassaadilahenduse kaotanud EEV organiseeritud remonditööde käigus, mis omakorda julgustas vabamat lähenemist ajaloolisele eksterjäärile. Moonutav ja lihtsustav detailikäsitus olid antud perioodil tingitud ka alternatiivsete lahenduste puudusest, autentse profileeringuga voodrilauad, karniisid ja piirdelauad polnud olematu nõudluse tõttu puidufirmade tooteliinidele veel jõudnud. Kuna projekteerivad lahendused on seotud olemasoleva hoonemahu suurendamisega, langes ära säilinud ajaloolise substantsi taaskasutamise võimalus. Kindlasti ei tohi alahinnata ka vastuolulistest nõuetest kubiseva lähteülesande otsa sattunud arhitektide soovi enda kohalolu hoone uuendamisel nähtavaks teha. Ajaloolise stiili pedantlik kopeerimine võis tunduda küündimatu anakronismina ja projektide algstaadiumis võis arhitektidel olla siiras soov hoone välisilme efektselt ümber defineerida. Algsed, tihtilugu kindlasti ka väga huvitavad, ideed põrkusid arendaja esteetiliste eelistuste või majanduslike võimaluste, miljööala ametnike konservatiivsete hoiakute ja ehitustegevust suunava seadusandlusega. Erinevaid osapooli lepitavate kompromisside tulemusena



valminud lahendused ei rahuldanud lõplikult kedagi ja miljööalade rekonstruktsiooniprojektid ei kajastu reeglina ka arhitektuuribüroode kodulehekülgede portfoolios. Sellest hoolimata ei tasu kõiki sellel perioodil uuendatud hooneid automaatselt ebaõnnestunud projektide hulka lugeda. Positiivse näitena võib välja tuua Uue Maailma asumis, Kesk-Ameerika tn 8 paiknev Tallinna tüüpi hoone esteetiliselt läbitunnetatud uus fassaadilahendus, mille puhul muutuks vastuoluliseks nõuda algse olukorra taastamist.

39. Kesk-Ameerika 8 renoveerimisjärgne fassaadivooder. Autori foto 04.10.2020.

### 10.2.1 Väike-Ameerika 15

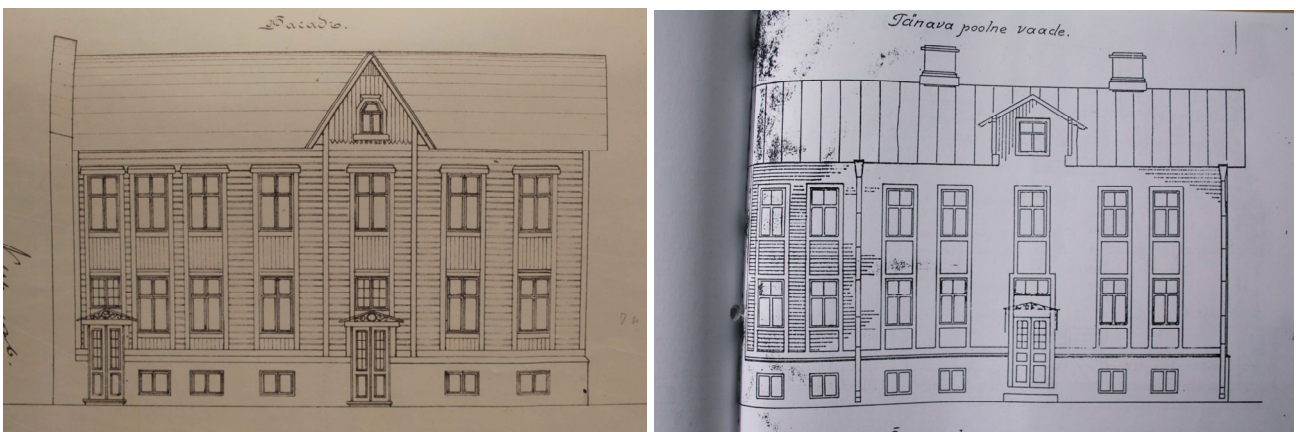
Väike-Ameerika 15 eluhoone, paikneb Uue Maailma asumis, Toom-Kuninga ja Väike-Ameerika ristmikul. Vaadeldav hoone ei kuulu Uue-Maailma asumi miljööala koosseisu.



40–41. Väike-Ameerika 15 olemasolev fassaadilahendus. Autori foto 04.10.2020. Väike-Ameerika 15 situatsiooniskeem.

#### 10.2.1.1 Väike-Ameerika 15 ajalooline ülevaade

Väike-Ameerika 15 ehitusprojekt on koostatud 1911. a, projekti tellijaks on A. Bekmann, autoriks insener K. Jürgenson. Ehitusprojekti lahenduses on hoone kujutatud ebasümmeetrilise, 7-teljise, fassaadijaotusega, mis on Väike-Ameerika 13ga ühisel krundipiiril blokeeritud tulemüüriaga. Varasemate ehitusetappide kohta informatsioon puudub. Hoone peapääsuteljele on kavandatud kõrge viiluga frontoon ja fassaadi vertikaalset liigendust markeerivad kahte elukorrust liseenidena läbivad välisavade piirdelauad. Avade ja piirdelaudade vahele tekkinud tahvlid on lahendatud vertikaalse laudisega.<sup>324</sup> Pole teada, millises mahus ehitusprojekti antud fassaadilahendus valmis ehitati, samuti puudub teave võimalike sõjajaelsete ümberehituste kohta.



42–43. Väike-Ameerika 15 fassaadilahendus 1911. a ehitusprojekti. Väike-Ameerika 15 fassaadilahendus 1968. a inventariseerimistoimikus.

1968. a inventariseerimistoimiku vaatel kujutatud fassaadigeomeetria kattub põhiolemuses 1911. a ehitusprojekti antud lahendusega. Peapääsuteljele on ehitatud Lenderi tüüpi majale tüüpiline

<sup>324</sup> Ehitusprojektid. V. Ameerika tän. Politsei nr 23B. Kinnistu nr 2620, toimik nr 3696.

madala viiluga frontoon, ehitusprojektis kujutatud lahendus tõenäoliselt realiseerimiseni ei jõudnudki.<sup>325</sup> Inventariseerimistoimikus kujutatud vaatelahendus kattub ka 2003. a rekonstrueerimiseelsete fotodega. Nii fotodel kui ka vaatel on akendealused piirdelaudade vahele jäävad fassaaditahvlid viimistletud horisontaalse laudisega. Arvestades asjaolu, et fassaadi vertikaalselt läbivad piirdelaudad on jäetud likvideerimata, võib tegu olla ehitusaegse lahendusega.



44–45. Väike-Ameerika 15 fassaadilahendus 2003. a fotodel. Autor OÜ Arhitektuuribüroo Mai Šein.

2003. a 2-korruselise elamu ümberehitusprojekti autoriks on arhitekt Mai Šein, tellijaks ümberehitatava hoonega sama aadressi kasutav OÜ Dewa. Projektis on pööningukorruse väljaehitamise ettekäändel hoonele kolmas täiskorrus lisatud, juurdeehituse katusekalle järgib vana lahendust. Kahe olemasoleva korruse fassaadigeomeetriat muudetud ei ole, rajatava lisakorruse avatäidete kuju ja teljelisus järgib rangelt alumiste korruste lahendust. Pööningu ehk kolmanda korruse väljaehitamist on põhjendatud Väike-Ameerika 17 krundil paikneva 4-korruselise stalinistliku hoonega. Kolmanda korruse mahtu uputatud frontoon on fassaadipinnal markeeritud piirdelaudadega, samuti on nähtav hoone esialgne räästajoon. Kirjeldatud lahendus omab Tallinna Kesklinna Valitsuse kooskõlastust kuupäevaga 24.03.2003.<sup>326</sup>

2004. a on Mai Šein Arhitektuuribüroo OÜ koostanud 2003. a lahendusele muudatusprojekti, projekti tellijaks on märgitud OÜ Dewa juhataja Tõnu Kaal. Eelprojekti kohaselt oli kolmanda korruse mahtu uputatud frontoon ja algne räästajoon ette nähtud fassaadipinnal markeerida, muudatusprojektis on sellest aga loobutud ja tõstetud katusekorrusest eendub uus, pultkatusega frontoonimaht.<sup>327</sup>

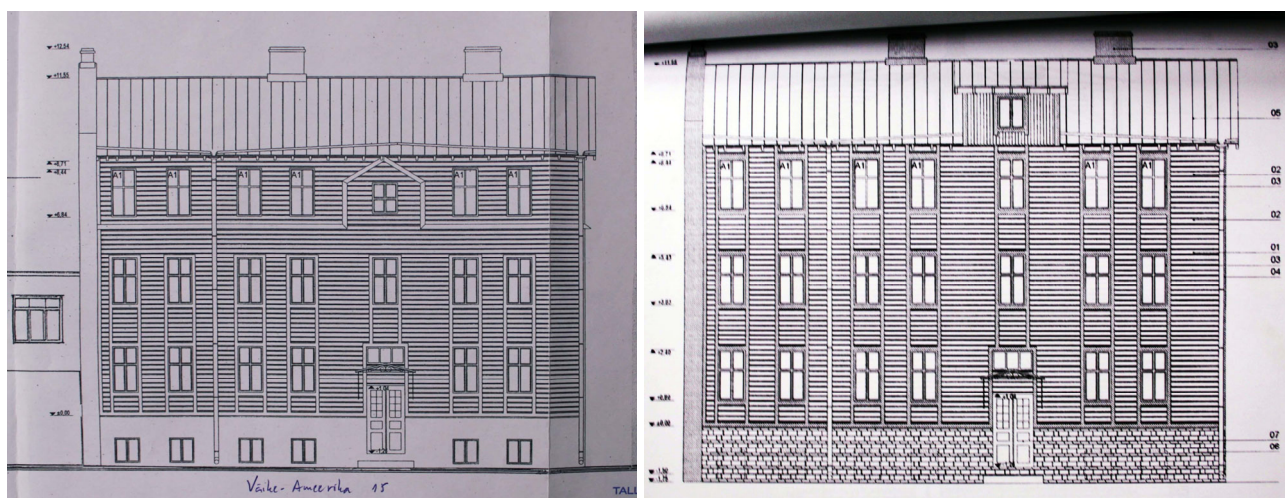
Renoveeritud eksterjäär järgib ja kordab püüdliselt ehitusaegset vertikaalse liigendusega

<sup>325</sup> Inventariseerimise toimik nr 8031. Väike-Ameerika tn 15. TLA.R-413.5.6897.

<sup>326</sup> 2-korruselise elamu ümberehituse tehniline projekt, toimik nr 3696II.

<sup>327</sup> Korruselamu pealeehitus, eelprojekti muudatused, toimik nr 3696III.

fassaadilahendust, tänavapoolsel küljel on säilitatud originaalaknad, välisuks ja pækivist sokkel on renoveeritud. Olemasolevate avade paigutust ja kuju projektis muudetud ei ole, kolmanda korruse uued avad kopeerivad alumiste korruste ehitusaegset lahendust. Uue ja vana mahu sujuvaks ühendamiseks on püütud kasutada fassaadi vertikaalselt liigendavaid piirdelaudu. Peamiseks probleemiks on siiski hoonemahu ebaproportsionaalne suurenemine, mida ei ole võimalik üksnes fassaadigeomeetria kopeerimisega ühtlustada. Kolmekorruseline Lenderi tüüpi hoone mõjub sama ebaloomulikult, kui nelja- või viiekorruseline ning ajalooliste kujunduselementide duubeldamine üksnes suurendab võõristavat efekti. Positiivne näide sellest, kuidas kahekorruselise puithoonele efektiivselt kolmas korrus lisatud on, kohalikus kontekstis kahjuks puudub.



46–47. Väike-Ameerika 15 fassaadilahendus 2003. a ümberehitusprojektis. Väike-Ameerika 15 fassaadilahendus 2004. a ümberehitusprojektis.

### 10.2.1.2 Väike-Ameerika 14 fassaadidetailid

#### Sokkel



- Soklipsealne kaldega veenina on terves ulatuses veeplekiga kaetud;
- Veeninapealne stardilaud on asendatud uuega ja kaetud veeplekiga;
- Uute veeplekide paigaldus on teostatud puudulikult;
- Stardilaua ja veenina vahelises vuugis esineb niiskuskahjustusi;
- Uus voodrilaud on profileeritud.

#### Aknad



- Kõik ehitusaegsed korteriaknad korrustel 1–2 on säilitatud nende algses asukohas;
- Kõik 3. korruse aknad on ehitusaegsete jaotust ja avatavust imiteerivad PVC-raamidega aknad;
- Akende piirdelaudade geomeetria järgib fassaadi algupärast lahendust.

#### Sandrik



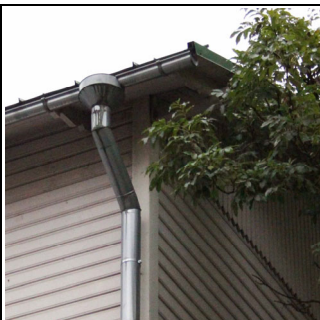
- Akna ülemine piirdelaud vastab hoone rekonstrueerimiseelsele lahendusele;
- Ülemise piirdelaua veeparki paigaldus ja kalle on teostatud puudulikult;
- Vertikaalsetest piirdelaudadest üle ulatuval veeparkil puudub funktsionaalne põhjendus, pleki ja laudise vahel on nähtav õhuvahe, veepark mõjub fassaadilahenduses dekoratiivselt.

#### Aknaplekk



- Akna alumine piirdelaud vastab hoone rekonstrueerimiseelsele lahendusele;
- Veeparki paigaldus ja kalle on teostatud puudulikult;
- Akende veeparkide küsitavast paigaldusest ja kinnitusest hoolimata fassaadis nähtavaid niiskuskahjustusi ei esine, samuti pole veeparkid oluliselt deformeerunud.

#### Räästas



- Ehitusaegne katusekonstruktsioon on kolmanda korruse ehitamise käigus likvideeritud;
- Uus räästas on lahendatud avatult, demonstreeritud on profileeritud otstega sarikad ja pärliinid;
- Uute kandeelementide ristlõiget on vähendatud ning see mõjub hoone üldist kubatuuri arvestades ebaloomulikult;
- Katusekatteks on valtsprofiil, sademeveesüsteem on lahendatud ümara ripprenniga.



## 10.2.2 Luha 4

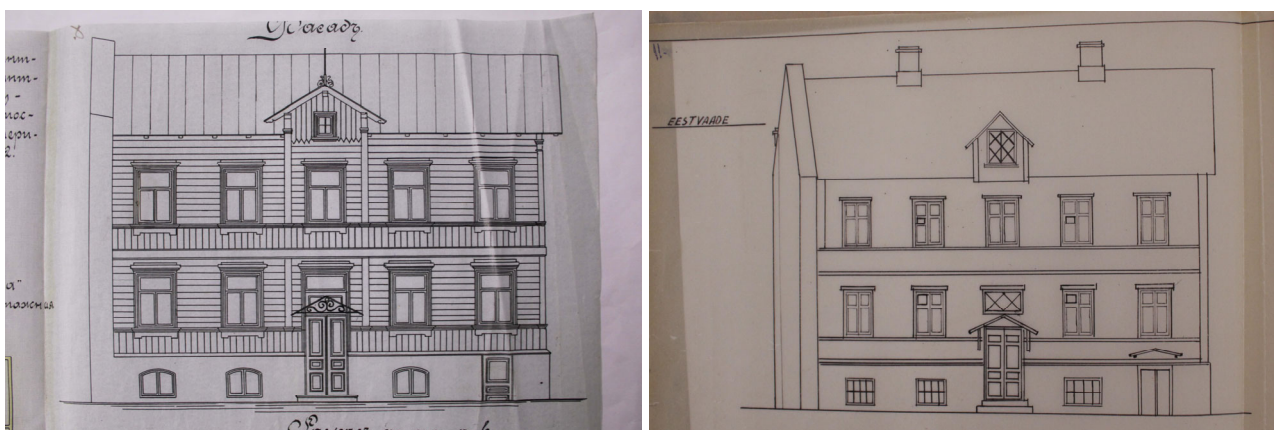
Luha 4 eluhoone paikneb Uue Maailma asumi miljööala idapoolsel piiril, Luha, Väike-Ameerika ja Kesk-Ameerika ristmiku vahetus läheduses. Hoone on hinnatud miljööväärtuslikuks.



48–49. Luha 4 olemasolev fassaadilahendus. Autori foto 04.10.2020. Luha 4 situatsiooniskeem.

### 10.2.2.1 Luha 4 ajalooline ülevaade

Luha 4 ehitusprojekt on koostaud 1909. a, projekti tellijat ja autorit pole õnnestunud välja selgitada. Ehitusprojekti lahenduses on hoone sümmeetriline, 5-teljise Lenderi maja tüüpiline näide. Fassaad on horisontaalselt liigendatud vertikaallaudisest vöödega, akende kohal on eenduvad karniisid, akende alumises osas lihtne dekoratiivlaud, peapääsu kohal framuug ja katusel madala viiluga frontoon. 1909. a ehitusprojektis antud fassaadilahendus kordub ka 1933. a soklikorruse ümberehitusprojektis.<sup>328</sup> 1971. a inventariseerimistoimiku vaatejoonise professionaalne tase jätab soovida. Hoone ja kõikide fassaadielementide proportsioonid mõjuvad moonutatuna, joonisel kujutatud frontoon ei ole tehniliselt teostatav. Sellest hoolimata on loetavad kõik fassaadi peamised kujunduselemendid, sealhulgas akende kohal paiknevad karniisid ja voodrilaua horisontaalne liigendus.<sup>329</sup>



50–51. Luha 4 fassaadilahendus 1909. a ehitusprojektis. Luha 4 fassaadilahendus 1971. a inventariseerimistoimikus.

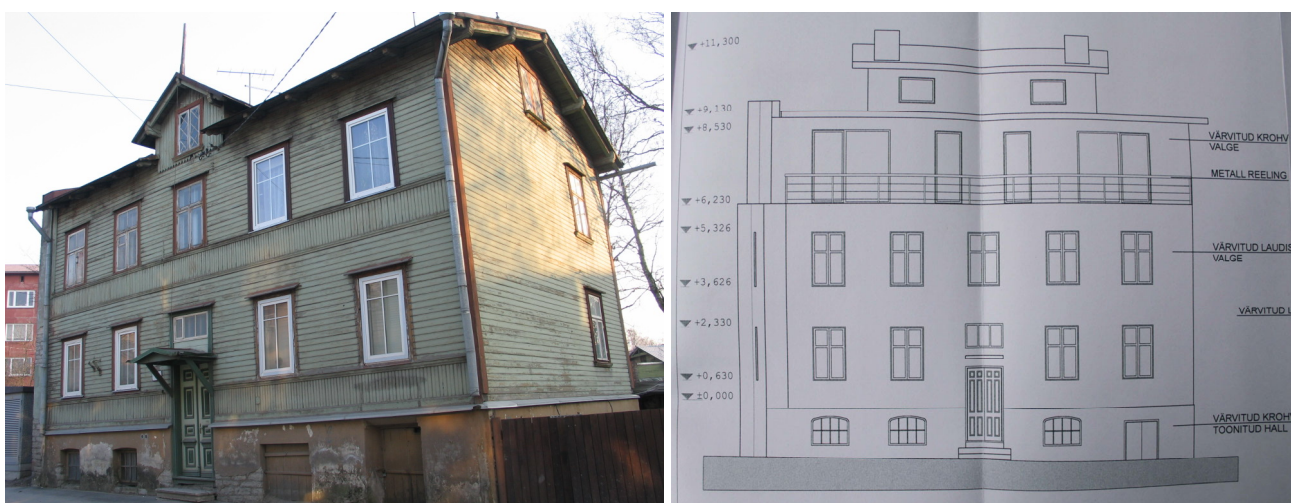
2007 .a foto alusel on säilinud suurem osa ehitusaegsest eksterjöõri substantsist, sealhulgas

<sup>328</sup> Arundi plaanid. Luha tn 4, toimik nr 21547.

<sup>329</sup> Inventariseerimise toimik nr 2327. Luha/Kiire 4/38a. TLA.R-413.5.2156.

laudisetüübid, vahekarniisid, välisuks ja katusekonstruktsioon. PVC-raamiga akende paigalduse käigus on likvideeritud avatäidete piirdelaudu või moonutatud nende algset lahendust.<sup>330</sup>

2006. a rekonstruktsiooniprojekti autor on arhitekt Ignar Fjuk, projekti tellija on AS Karla EO. Rekonstruktsiooni käigus on likvideeritud tänavapoolne trepikoda, hoovipoole eenduv trepikoja maht on lahendatud uue kandekonstruktsiooniga, eksterjööris on, peale välisukse, kogu ehitusaegne substants likvideeritud, põhikorruste korterite suurust ja paigutust on muudetud, hoone kubatuurile on lisatud kahetasandiline, perimeetrist taanduv kolmas korrus. Uue mahu keskel paiknev antresoolkorrus on seletuskirjas põhjendatud eluruumide insolatsiooni parandamisega.<sup>331</sup> Rekonstrueeritud hoone põhimahus avade paigutust muudetud ei ole, tänavapoolse fassaadi aknad on markeeritud valgest fassaadipinnast kontrastselt eristuvate horisontaalsete veeplekkidega. Lahenduse eesmärk võis olla viidata algsele fassaadigeomeetriaile, hoone üldist esteetikat arvestades mõjub tulemus aga kohmaka lintaknamotiivina. Kolmanda korruse kompositsioon viitab arhitekti soovile olemasolev hoone modernistlikus võtmes ümber defineerida. Eesmärk anda vanale hoonele kaasaegsem ilme on oma teostuses paraku poolikuks jäänud, probleemideks on kujunenud kohmakalt lahendatud sõlmed ja välisviimistluse pealiskaudne käsitus. Jääb mulje, nagu oleks soovitud puithoonest kujundada valge fassaadikrohviga funktsionalism, kus krohvipind on asendatud valgeks värvitud voodriga. Teadlikuks valikuks võib pidada ka laudist markeeriva tekstuuri puudumine hoone eelprojekti vaatejoonistel. Uus katusemaht ei suuda lihtsustatud fassaadiga ajaloolisest hoonest piisavalt efektiivselt eristuda ja tulemuseks on saadud ühtlase massiivina mõjuv 3-korruselise konteinerimaja meenutav objekt. Ehituse käigus on tõenäoliselt välisviimistluse osas mõningaid järeleandmisi tehtud, kuid arhitekti poolt eelprojekti esitatud kontseptsiooni oluliselt muudetud ei ole.



52–53. Luha 4 fassaadilahendus 30.03.2007 a fotol. Autor Orro, Oliver. Luha 4 fassaadilahendus 2006. a eelprojekti.

330 Luha tn 4 foto 30.03.2007, Oliver Orro erakogu.

331 Luha 4 korterelamu Tallinnas eelprojekt, toimik nr 21547I.

### 10.2.2.2 Luha 4 fassaadidetailid

#### Sokkel



- Soklipealne veenina ja stardilaud on likvideeritud;
- Uue lahendusega paigaldatud veepleki eenduvus fassaadi tasapinnast ei ole sademevee eemalejuhtimiseks piisav;
- Uus soklipealne veeplekk katab liiga suures ulatuses soklimüüritist;
- Stardilauapealne vertikaallaudisest vöö on uues lahenduses ehitamata jäetud;
- Voodrilaud on profileeritud ja paigaldatud kruvidega.

#### Aknad



- Kõik ehitusaegsed korteriaknad on asendatud PVC-raamidega akendega;
- Akende jaotus imiteerib ehitusaegsete akende jaotust;
- Hoone välispiirded on täiendavalt soojustatud, akendele on tekkinud välisõhu poole eenduv palend;
- Kolmanda korruse avatäidete lahendus ja valik mõjub juhuslikult.

#### Sandrik



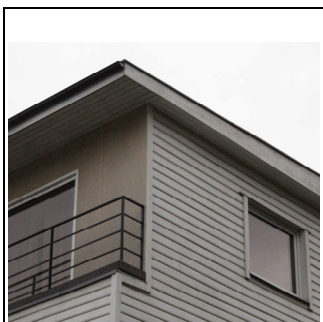
- Aknapealne karniis on likvideeritud koos piirdelaudadega;
- Karniis on asendatud fassaadi läbiva veeplekiga;
- Veepleki paigaldus, eenduvus ja kalle on teostatud puudulikult;
- Uute piirdelaudade kvaliteediklass on rohkete oksakohtade tõttu fassaadilahenduseks ebasobilik;
- Aknaavade eenduv palend on lahendatud vertikaalselt paigutatud kattelauga.

#### Aknaplekk



- Aknaalune veeplekikarniis on likvideeritud ja asendatud fassaadi läbiva veeplekiga;
- Veepleki paigaldus, eenduvus ja kalle on teostatud puudulikult, veeplekk lõikub sügavalt hoone nurgalauda;
- Fassaadi läbiv veeplekk ja akna-alune veeplekk ei ole samas tasapinnas;
- Akna-aluse veepleki paigaldus, eenduvus ja kalle on teostatud puudulikult, veeplekk lõikub akna piirdelauda.

#### Räästas



- Ehitusaegne katusekonstruktsioon on likvideeritud, kolmanda korruse katuseräästas on lahendatud horisontaalselt eenduva tuulekastiga;
- Kolmanda korruse tänavapoolne osa on viimistletud Tempsi fassaadiplaadiga;
- Katuse kattematerjaliks on SBS-tüüpi rullmaterjal;
- Sademeveesüsteem on lahendatud ümara ripprenniga;
- Peapääsu varikatuse kattematerjaliks on trapetsprofiil.

### 10.2.3 Õle 19/1

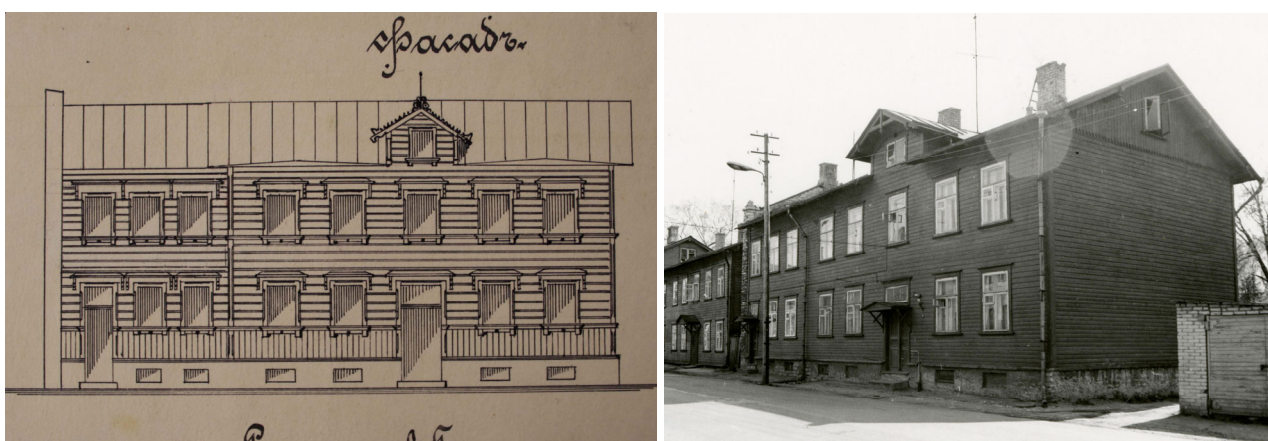
Õle 19/1 eluhoone paikneb Pelgulinna asumis miljöõala keskel, Õle ja Härjapea ristmiku vahetus läheduses. Hoone on hinnatud miljööväärtuslikuks.



54–55. Õle 19/1 olemasolev fassaadilahendus. Autori foto 17.11.2023. Õle 19 situatsiooniskeem.

#### 10.2.3.1 Õle 19/1 ajalooline ülevaade

Õle 19/1 ehitusprojekt on koostatud 1902. a, tellijaks on H. Tomingas, autoriks insener Opatski. Ehitusprojekti lahenduses on hoone kujutatud sümmeetrilise, 5-teljelise Lenderi majana, mille 3-teljeline lisamaht on Õle 17 krundipiiril blokeeritud tulemüüriaga. Võimalike varasemate ehitusetappide kohta info puudub. Fassaadikujunduses on kasutatud soklipsealset vertikaallaudisest vööd, akende kohal on konsoolidele toetuvad sandrikud, akende alumises osas dekoratiivlaud, peapääsuteljel on tüüpiline madala viiluga frontoon.<sup>332</sup> Pole teada, kui suures ulatuses ehitusprojekti kujutatud lahendus realselt valmis ehitati, samuti puudub teave võimalike sõjaeelsete ümberehituste kohta.



56–57. Õle 19/1 fassaadilahendus 1909. a ehitusprojekti. Õle 19/1 fassaadilahendus 1987. a fotol. Autor Tenno, Ann.

1987. a fotol võib tuvastada EEV remonditööde jälgi, soklipsealne vertikaallaudisest vöö on likvideeritud ja asendatud madala horisontaallaudisega. Akende profileerimata piirdelauad ja

<sup>332</sup> Ehitusprojekti. Õle tän. Politsei nr 19. kinnistu nr 1960, toimik nr 2537.

lihtsustatud veeplekikarniisid võivad samuti hilisema ümberehituse tulemus olla.<sup>333</sup>



58–59. Õle 19/1 fassaadilahendus 2004. a fotodel. Autor Eeteprojekt OÜ.

2005. a rekonstruktsiooniprojekti autoriks on arhitekt Indrek Niitla, tellijaks Vangelis Vara OÜ. Rekonstruktsiooni käigus on tõstetud katuse harja ja räästast, ehitusaegne katusekonstruktsioon on likvideeritud. Hoone on välisõhu poolt täiendavalt soojustatud, välisvooder ja fassadidetailid on välja vahetatud, uued avatäited ei arvesta fassaadi eenduvust ning akendele on tekkinud puitarhitektuurile ebaloomulikud paled. Katusekorrus on võetud kasutusele eluruumidena, välja on ehitatud täiendav frontoon fassaadi lõunapoolses osas. Koosõlastatud versiooni ja ehitatud lahenduse vahel tekkis mitu vastuolu. Projektis ei ole teise korruse osas vahevööde ette nähtud, muudetud on frontoonide kuju ja välisuste varikatuste paiknemist.<sup>334</sup> Pole teada, kas tegu on arhitekti ja tellija vaheliste kokkulepete või puuduliku järelevalvega.



60–61. Õle 19/1 fassaadilahendus 2005. a rekonstrueerimisprojekti. Õle 19/1 fassaadilahendus 2012. a rekonstrueerimisprojekti.

Kuna 2005. a projekti alusel valminud lahendusele kasutusluba ei väljastatud, tellis Õle 19/1 korteriühistu 2012. a samalt arhitektilt rekonstrueerimise ja laiendamise projekti ehituse käigus tekkinud muudatuste seadustamiseks.<sup>335</sup> Töö kirjutamise ajaks on ehitustööd ametlikult lõpetamata,

<sup>333</sup> Pelgulinn: Õle 19 elamu. EAM Fk 11992.106.

<sup>334</sup> Põhja-Tallinn, Õle tn 19 kinnistu rekonstrueerimine, toimik nr 2537I.

<sup>335</sup> Põhja-Tallinn, Õle tn 19/1 elamu rekonstrueerimine ja laiendamine. Abihoone rekonstrueerimine ja laiendamine kahe korteriga elamuks, toimik nr 2537II.

mis välistab ka kasutusloa saamise.

Arhitektuurses lahenduses on püütud säilitada Lenderi tüüpi hoonele iseloomuliku välisilmet, fassaad on liigendatud vertikaalse ja horisontaalse laudisega, akendele on paigaldatud uued piirdelauad ja karniisid, räästas on lahendatud avatuna, demonstreeritud on uute sarikate ja pärline profiileritud otsad. Hoone on rekonstrueeritud ajal, mil autentse profiiliga fassaadidetaile ja laudist kohalikus tööstuses ilma eritellimusega ei toodetud. Likvideeritud detaile on püütud kombineerida lihtsustatud analoogidega, kuid nende rohkuses on hoone omandanud täiesti uue välisilme. Arhitekt on piiratud tingimustes koostanud ümbritseva keskkonna suhtes võimalikult vastutuleliku lahenduse, hoone tausta tundmata võib seda aga ekslikult pidada anakronistlikuks uusehitiseks, mis püüdlis ajaloolisse linnaruumi sulanduda proovib.

### 10.2.3.2 Õle 19/1 fassaadidetailid

#### Sokkel



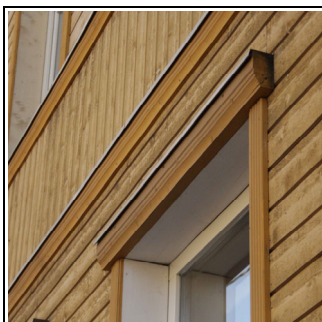
- Soklipealne uus veenina on kombineeritud kahest, nurkadest kokku naelutatud, hõõvelpinnaga lauast, pealmine osa on tugevate niiskuskahjustustega;
- Stardilauaks on profileerimata saelaud;
- Fassaadivooris on teadlikult kasutatud kandilise profiiliga peensaetud laudist;
- Soklidetailide valik ja paigaldus on imiteeriva iseloomuga ja ei täida efektiivselt sademeveett eemalejuhtivat funktsiooni.

#### Aknad



- Kõik ehitusaegsed korteriaknad on asendatud uute puitraamides akendega;
- Akende jaotus ja avatavus imiteerib tänavapoolses fassaadis ehitusaegsete akende jaotus ja avatavust;
- Hoone välispiirded on täiendavalt soojustatud, akendele on tekkinud välisõhu poole eenduv palend;
- Tänavapoolne peensaetud kattelaudis on liiklussaaste tõttu määrdunud.

#### Sandrik



- Aknapealne karniis on likvideeritud ja asendatud uue, juhusliku profileeringuga karniisiga, mille otsad on lahendatud ristilõikega;
- Karniisi veeparki paigaldus, eenduvus ja kalle on teostatud rahuldavalt;
- Uuteks piirdelaudadeks on kasutatud soonitud laudu;
- Vertikaalsed ja horisonteelsed fassaadielemendid ei ole ristlõikelt ja proportsioonilt omavahel kooskõlas.

#### Aknaplekk



- Akna-alune veeparkikarniis on likvideeritud ja asendatud juhusliku profileeringuga fassaadi läbiva karniisiga;
- Veeparki paigaldus, eenduvus ja kalle on teostatud rahuldavalt, väliseid niiskuskahjustusi ei esine;
- Aknaavade eenduv palend on lahendatud vertikaalselt paigutatud kattelauga ja värvitud aknaraami eeskujul valgeks;
- Akna palendi kattelauga alumine serv on lõigatud veeparki kalde järgi.

#### Räästas



- Ehitusaegne katusekonstruktsioon on räästa ja harja tõstmise käigus likvideeritud;
- Uus räästas on lahendatud avatult, sarikate ja pärilite otsad on profileeritud. Uute kandeelementide ristlõiget on muudetud, esineb puitelementide lõhenemist;
- Tänavapoolse külje uutel frontoonidel puuduvad nurgalauad;
- Katusekattteks on valtsprofiil, sademeveesüsteem on lahendatud räästapealse valtsrenniga.

### **10.3 Imiteeriv renoveerimine**

Imiteeriva renoveerimise kategooriasse kuuluvate lahenduste näited jäävad 2000ndate keskpaika. Ajalooliste eeslinnade kuvand oli muutunud perspektiivitust kõdupiirkonnast miljöövärtuslikuks alaks, samas valitses endiselt segadus küsimustes, mis puudutas seda, milles miljöö väärtus seisneb või kuidas sellega suhestuda. Omavalitsuse tasandil välja töötatud kaitsetingimuste primaarne ülesanne oli ohjeldada populaarseks muutunud puitasumites buumiaegsete uusarenduste ehitusõigust. Olemasoleva hoonestuse renoveerimise ja rekonstrueerimise printsiibid olid veel detailides välja töötamata.

Tüüpilise 2000ndate renoveerimisprojekti sisuks on pööningu muutmine eluruumideks, juurde võidetud netopinna müügist loodeti finantseerida ülejäänud eksterjöõri korrastamist. Tööde tellimise ja haldusega tegelesid enamasti analoogsetele projektidele spetsialiseerunud arendusfirmad, üksikutel juhtudel esines ka kinnisvara tagasi saanud eraisikuid ja võimekamaid korteriühistuid. Võrreldes 1990ndatega, on vahepeal paranenud planeeritavate ümberehituste administratiivne pool: toona renoveeritud hoonetele on reeglina taotletud projekteerimistingimused, koostatud eelprojekt, läbitud kooskõlastuste ring ja saadud tööde alustamiseks vajalik ehitusluba.

2000ndate keskpaiga ehitusloa projektid on paraku kavandatava lahenduse kirjeldamises ja kujutamises väga lakoonilised, paljudele arhitektidele oli see ka tõenäoliselt esimeseks kokkupuuteks ajaloolise hoone renoveerimisega. Varasema kogemuse puudumisel on fassaadi lahendustes püütud tuletada kompositsiooni, mis jätkaks vanaaegse mulje. Halvemal juhul on keskendutud vaid siseruumide lahendusele ning välisviimistluse osas ei ole määratud isegi värvitoonide koode. Tõsisem probleem avaldub vastuoludes kooskõlastatud lahenduse ja valmishitatud lõpptulemuse vahel. Levinumateks näideteks on projekteeritust erinevad avatäited ja lubatust paksem või valesti paigaldatud välisseina lisasoojustus. Välisvoodri ja fassaadidetailide improviseeritud kujundust võib selle perioodi puuduliku tootevaliku tõttu ka paratamatuseks lugeda. Pööningu väljaehitamise kaasnep kõrguste manipulatsioon on ka tänapäeval levinud praktika, täielikult moonutatud katusekuju puhul võib aimata projekti erinevate versioonide olemasolu, milledest üks on koostatud kooskõlastamiseks, teine ehitushankeks.



### 10.3.1 Heina 29

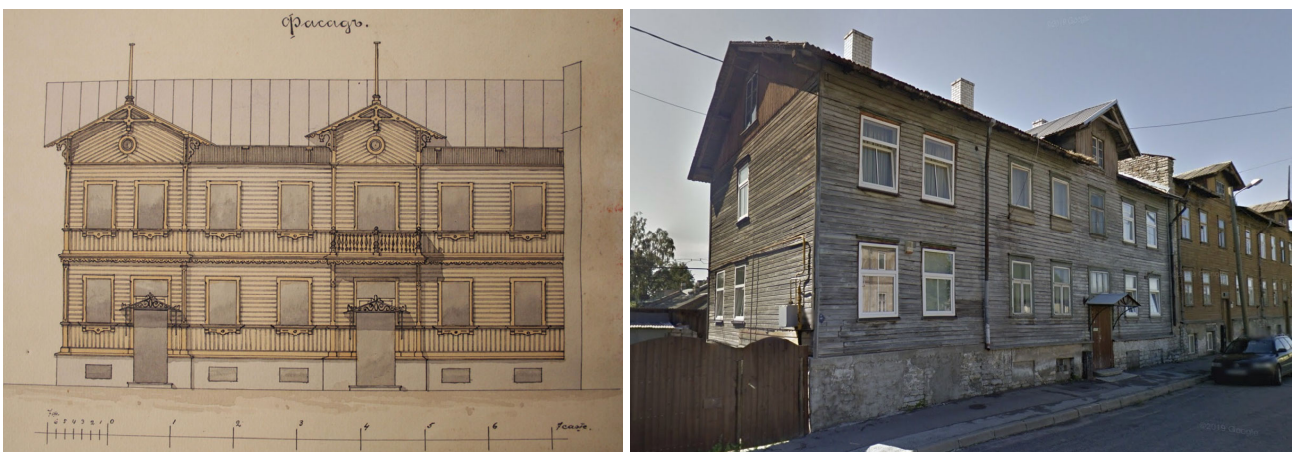
Heina 29 eluhoone paikneb Pelgulinna asumi miljöõala idapoolsel piiril, ehituspiirkonnas nr 1 ja on hinnatud miljööväärtuslikuks hooneks.



62–63. Heina 29 olemasolev fassaadilahendus. Autori foto 13.10.2020. Heina 29 situatsiooniskeem.

#### 10.3.1.1 Heina 29 ajalooline ülevaade

Heina 29 ehitusprojekt on koostatud 1903. a, projekti tellijaks on K. Enden, autoriks insener K. Pawlow. Algses lahenduses võib näha kahekorruselist, 7-teljelise ebasümmeetrilise fassaadijaotusega puithoonet. Hoone jaguneb keskse trepikojaga 5-teljeliseks põhimahuks ja eraldi sissepääsuga 2-teljeliseks liitmahuks ja on ehitad ühes etapis. Teise korruse lõunapoolsed korterid ulatuvad otsaseinani, mis välistab teise trepikoja vajaduse. Fassaadilahendus on liigendatud vertikaallaudisest vööde ja mahtude vaheldumist markeerivate liseenidega. Peapääsu ja liitmahu kohal olevad frontoonid on kujundatud kalasabalaudise ja ümarakendega.<sup>336</sup> Pole teada, millises mahus ehitusprojektiga antud fassaadilahendus realselt valmis ehitati, samuti puudub teave võimalike sõjajärelsete ümberehituste kohta.



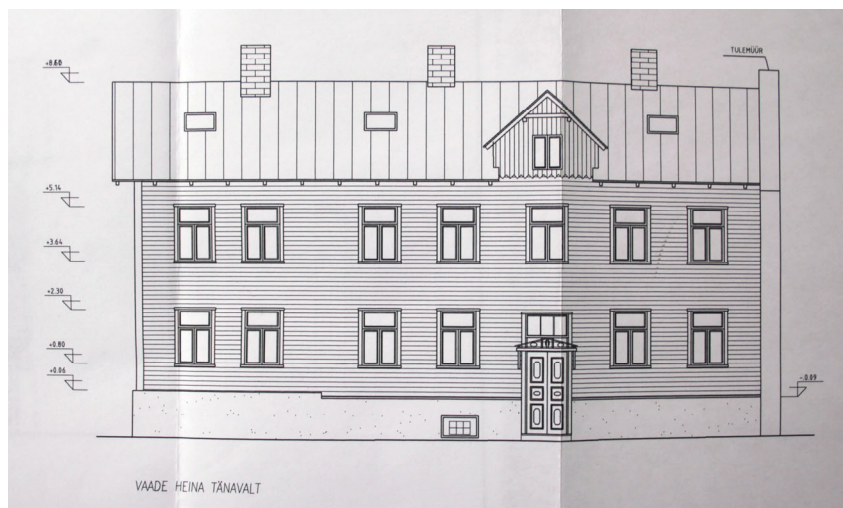
64–65. Heina 29 fassaadilahendus 1903. a ehitusprojektis. Heina 29 fassaadilahendus 2011. a Google`i tänavavaates.

2011. a Google`i tänavavaate alusel on hoone ehitusaegset substantsist üsna vähe säilinud.

<sup>336</sup> Ehitusprojektid. Heina tän. Politsei nr 29. Kinnistu nr 2082, toimik nr 2698.

Tänavapoolsest fassaadist on originaallaudised, piirdelauad, karniisid ja muud võimalikud kujunduselemendid likvideeritud juba nõukogude perioodil, EEV organiseeritud remonditööde käigus. Taasiseseisvumise järgsel perioodil on fassaadi lisandunud varieeruva kuju, jaotuse ja avatavusega PVC-raamidest aknad. Katuse katematerjaliks on eterniit, silma torkavad hilisemad plekiparandused, sademeveesüsteem on hooldamata ja deformeerunud.<sup>337</sup>

2007.a korterelamu rekonstrueerimise ja laiendamise eelprojekti on koostanud OÜ TLN TIB, töö tellija on Anna Pešta. Projekti koostamise eesmärgiks on rekonstrueerida hoovipoole eenduv trepikoja maht, muuta pööning eluruumideks, renoveerida fassaad ja vahetada välja olemasolevad avatäited. Pööningu väljaehitamise käigus katuse kuju ja kõrgust muudetud ei ole. Valminud lahendus vastab põhimõtteliselt kooskõlastatud eelprojekti kavandile, vastuoludeks on PVC-raamidega aknad ja vahetamata jäänud välisuks. Fassaadi renoveerimisel pole lähtutud mitte algsest projektist või ehitusaegsest lahendusest, vaid juba EEV remondi poolt moonutatud välisilmest. Eelprojekti kirjeldatud välisviimistluse kontseptsioon on lakooniline ja puudulik, hoone ilmet mõjutavad nüansid on jäetud lahendada jooksvalt ehitustööde käigus. Projekt ei käsitle uute fassaadidetailide profiile, paigaldust ja kvaliteediklassi, vaatejoonistel puudub välisviimistluse kirjeldus koos selgitavate viidete ja värvikoodidega.<sup>338</sup> Valminud lahendus ei moonuta otseselt piirkonna ajaloolist miljööd, tööde kvaliteeti võib pidada rahuldavaks, samuti ei ole muudetud tänavapoolsete mahtude proportsioone. Renoveerimistööde peamisteks puudujääkideks on sobimatud avatäited, lihtsustatud detailid ja paigaldusvead.



66. Heina 29 fassaadilahendus 2007. a rekonstrueerimise ja laiendamise eelprojekti.

<sup>337</sup> Heina 29, Tallinn, Harju maakond. Google'i tänavavaade 07.2011. <https://www.google.com/maps/@59.4410746,24.7191545,3a,63.6y,296.23h,93.78t/data=!3m7!1e1!3m5!1sGfiUZlnvSzyH7RSPLvjYUA!2e0!5s20110701T000000!7i13312!8i6656?coh=205409&entry=ttu> (vaadatud 28.04.2024).

<sup>338</sup> Heina tn 29 Väike-Ameerika 14, 10129 Tallinn, Põhja-Tallinn. Korterelamu rekonstrueerimine ja laiendamine, toimik nr 2698I. Väike-Ameerika 14, 10129 Tallinn.

### 10.3.1.2 Heina 29 fassaadidetailid

Sokkel



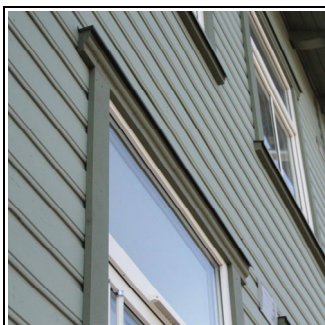
- Paekivist sokli välisviimistlus on lahendatud ebaühtlaselt, osaliselt puhasvuukmüüritise, osaliselt sileda soklikrohviga;
- Uue soklipesse veenina lahendus varieerub fassaadi lõikes;
- Veenina eenduvus ei taga sademevee piisavat eemalejuhtimist;
- Uute fassaadidetailide paigalduskvaliteet on puudulik ja läbimõtlemita;
- Taastamata on jäetud stardilaud ja vertikaallaudisest vöö;
- Uus voodrilaud järgib ehitusaegse laudise profileeringut.

Aknad



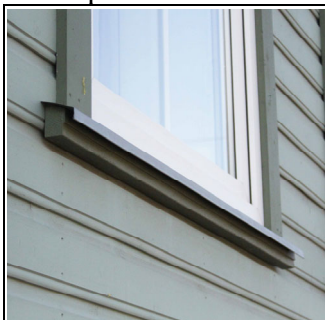
- Kõik uued korterite aknad on PVC-raamidega. Aknad on sarnase jaotuse, avatavuse ja paigaldusega ning välja vahetatud ühes etapis;
- Akende jaotus ja avatavus imiteerib ehitusaegset lahendust;
- Ainus ehitusaegne aken tänavapoolses fassaadis on teise korruse trepikojaaken.

Sandrik



- Aknapealne karniis ja profileeritud piirdelauad on likvideeritud;
- Uus piirdelaud on kitsas hõõveldatud pinnaga laud;
- Uus karniis on juhusliku profileeringuga, otsad on lahendatud lihtsustatud ristlõikega;
- Uute detailide ja veepikkide paigaldus on teostatud puudulikult;
- Tänavapoolset fassaadi ei ole täiendavalt soojustatud, raamide paiknemist välisseinas muudetud ei ole.

Aknaplekk



- Aknaalune veepikkikarniis ja profileeritud piirdelauad on likvideeritud;
- Uus piirdelaud on kitsas hõõveldatud pinnaga laud;
- Uus veepikkikarniis on juhusliku profiiliga pruss, otsad on lahendatud lihtsustatud ristlõikega;
- Uute detailide ja veepikkide paigaldus on teostatud puudulikult.

Räästas



- Pööningu välja ehitamise käigus on ehitusaegne katusekonstruktsioon osaliselt või kogu ulatuses hävinud;
- Hoonel on ajastukohane profileeritud sarikaotstega lahtine räästalahendus. Otsaseinast väljaulatuvad massiivsed pärliinid on kombineeritud erinevate mõõtmetega prussidest, otsad on lahendatud lihtsustava lõikega;
- Uus katusekattematerjal on valtsprofiil, uus sademeveesüsteem on lahendatud räästapealsete valtsrennidega. Vihmaveetoru süliiti paikneb soklijoone kõrgusel.

### 10.3.2 Õle 14

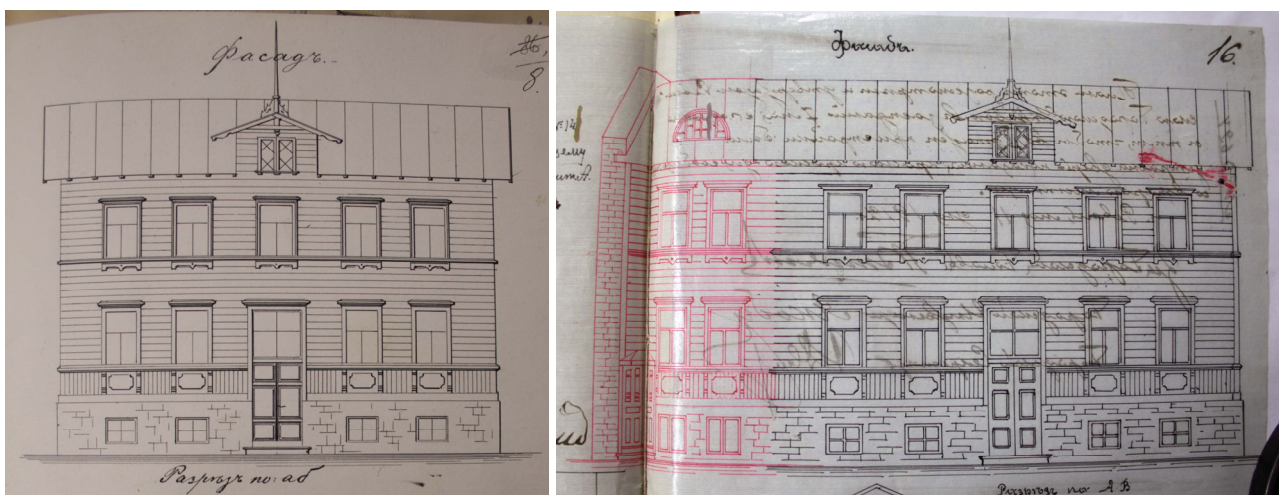
Õle 14 eluhoone paikneb Pelgulinna asumi miljöala keskel, ehituspiirkonnas nr 1 ja on hinnatud vähemväärtuslikuks hooneks.



67–68. Õle 14 olemasolev fassaadilahendus. Autori foto 06.10.2020. Õle 14 situatsiooniskeem.

#### 10.3.2.1 Õle 14 ajalooline ülevaade

Õle 14 ehitusprojekt on koostatud 1903. a, selle tellijaks on K. Kurman, autoriks insener L. Christoph. Tegemist on lihtsa ühe korruse ja 4-teljelise fassaadijaotusega puithoonega. Esimesele korrusele on paigutatud kaks kööktuba, trempelseinaga katusekorruse plaani projekti lisatud ei ole, peäs hoonesse on lahendatud hoovi poole enduvas trepikojamahus. 1905. a on koostatud ehitusprojekt kahe täiskorruse ja 5-teljelise fassaadijaotusega korterelamu püstitamiseks, tellija ja projekterija on jäänud samaks. Lahenduselt on tegu tüüpilise Lenderi majaga, peapääsu keskteljel on madal viiluga frontoon, sokli kohal vertikaallaudisest vöö, aknad markeeritud piirdelaudade ja karniisidega. Teise korruse osas vahevööd ei ole, vahekarniisi alla on paigutatud akende dekoratiivlauad, soklipleasel vahevööd on avade paigutus markeeritud dekoratiivtahvlitega.<sup>339</sup>



69–70. Õle 14 fassaadilahendus 1905. a ehitusprojektis. Õle 14 fassaadilahendus 1912. a ümberehituse projektis.

<sup>339</sup> Ehitusprojektid. Õle tän. Politsei nr 14. Kinnistu nr 208, toimik nr 2669.

Hoonele on 1912. a juurdeehitusprojekti koostanud insener K. Jürgenson, tellija on endiselt K. Kurman. Lisatud on 2-teljeline tulemüüriga liitmaht, mis ulatub Õle 16 kinnistu piirini. Juurdeehitusprojekti vaatejoonis kattub kõikides detailides 1905. a lahendusega, sarnast fassaadigeomeetriat järgib ka uus, kavandatav hooneosa.<sup>340</sup> Pole teada, kas tegu on reaalse olukorra detailse kirjelduse või olemasolevate jooniste üks-ühele kopeerimisega. Samuti puudub teave võimalike sõjaeelsete ümberehituste kohta. 1987. a foto alusel on osaliselt säilinud originaalsed fassaadidetailid, sealhulgas soklipealne vahevöö, välisuks, sepsidekooriga varikatus ja akende kujundusdetailid.<sup>341</sup>



71–72. Õle 14 fassaadilahendus 1987. a fotol. Autor Tenno, Ann. Õle 14 fassaadilahendus 2003. a rekonstrueerimisprojekti.

2003. a elamu rekonstrueerimisprojekti autorid on moodulmajadega tegelevad A. Kivi ja I. Päi,<sup>342</sup> projekti tellija on OÜ Redine Invest. Projekti koostamise eesmärgiks on muuta pööning eluruumideks, renoveerida fassaad ja vahetada välja avatäited. Pööningu korrusele on planeeritud kolm uut korterit, olemasolev katusekonstruktsioon on ette nähtud likvideerida. Projekti seletuskiri ja joonised kirjeldavad üksnes harja tõstmist, kusjuures kõrguste vahe on jäetud markeerimata. Välisviimistluse kirjeldus on minimalistlik, välisuks on ette nähtud renoveerida, uued aknad on lahendatud puidust raamidega, frontooni proportsioonide muutmist projekt ei käsitle, fassaadidetailid ja välisvooder on jäetud lahendamata. Avatäidete pruuniks värvimise kontseptsiooni ei ole detailsemalt selgitatud, määramata on jäetud ka värvi-kataloog ja -kood. Pööningukorruse plaanilahendus ei arvesta katusekaldest tulenevat ruumikadu, ruumide netopinnad on arvatud täiskorruse põhimõttel.<sup>343</sup> Valminud lahenduse peamised vastuolud ehitusloa projektiga on räästa tõstmine vähemalt 1 m võrra, frontooni katusetüübi muutmise ja paigaldatud PVC-raamidega aknad. Prioriteediks on olnud müüdava pinna maksimaalne suurendamine, millega kaasnevasse

<sup>340</sup> Ehitusprojekti. Õle tän. Politsei nr 14. Kinnistu nr 208, toimik nr 2669.

<sup>341</sup> Pelgulinn: Vaade piki Õle tänavat, esiplaanil Lenderi tüüpi Õle 14 EAM Fk 11992.238.

<sup>342</sup> Tammelo, E. Moodulmaja valmib nelja kuuga. Äripäev, 03.03.2004.

<https://www.aripaev.ee/uudised/2004/03/02/moodulmaja-valmib-nelja-kuuga> (vaadatud 12.04.2024).

<sup>343</sup> Elamu aadressil Õle tn 14, Tallinn. Rekonstrueerimisprojekti arhitektuur-ehituslik osa, toimik nr 2669I.

fassaadirenooverimisse näib olevat suhtunud tüütu lisakohustusena. Omavoliliselt moonutatud katusekuju ja lakooniline fassaadilahendus mõjub negatiivselt kogu lähiümbrusele. Kesist lõpptulemust poleks suudetud ära hoida ka kooskõlastatud kavandist kinni pidades.

### 10.3.2.2 Õle 14 fassaadidetailid

#### Sokkel



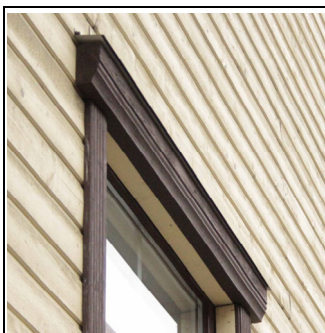
- Soklipealne uus veenina on kombineeritud kahest, nurkadest kokku naelutatud saelauast, veenina ja stardilaud on tugevate niiskuskahjustustega;
- Fassaadi vertikaalse ja horisontaalse vooderdusega osadel on kasutatud sama tüüpi voodrilauda;
- Soklidetailide valik ja paigaldus on teostatud puudulikult;
- Kõik sokliavad on suletud, paekivist sokkel on kaetud lubimördiga.

#### Aknad



- Kõik ehitusaegsed aknad on asendatud uute PVC-raamidega akendega;
- Aknad on sarnase jaotuse, avatavuse ja paigaldusega, välja vahetatud ühes etapis;
- Akende jaotus ja avatavus imiteerib ehitusaegset lahendust;
- Raamide viimistlustoon on vastuolus piirkonna üldise välisilmega;
- Frontooni ava on suurendatud, uued proportsioonid on vastuolus ülejäänud fassaadilahendusega.

#### Sandrik



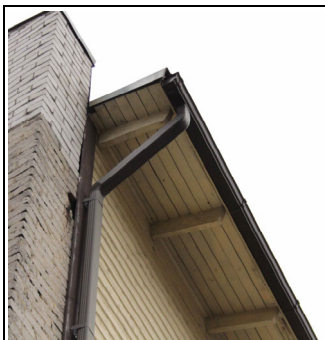
- Aknapealne karniis ja profileeritud piirdelauad on likvideeritud;
- Uus piirdelaud ja karniis on juhusliku profileeringuga, karniisi otsad on lahendatud lihtsustatud ristlõikega;
- Uute detailide ja veepilekkide paigaldus on teostatud puudulikult;
- Hoone välispiirded on täiendavalt soojustatud, akendele on tekkinud välisõhu poole eenduv palend;
- Palendi kattelaud eristub kontrastsel akna raamist ja fassaadidetailidest, välisviimistluse lahendus on puudulik.

#### Aknapekk



- Aknaalune veepilekkikarniis ja profileeritud piirdelauad on likvideeritud;
- Uus piirdelaud ja karniis on juhusliku profileeringuga;
- Uute detailide ja veepilekkide paigaldus on teostatud puudulikult;
- Hoone välispiirded on täiendavalt soojustatud, akendele on tekkinud välisõhu poole eenduv palend;
- Palendi kattelaud eristub kontrastselt aknaraamist ja fassaadidetailidest, välisviimistluse lahendus on puudulik.

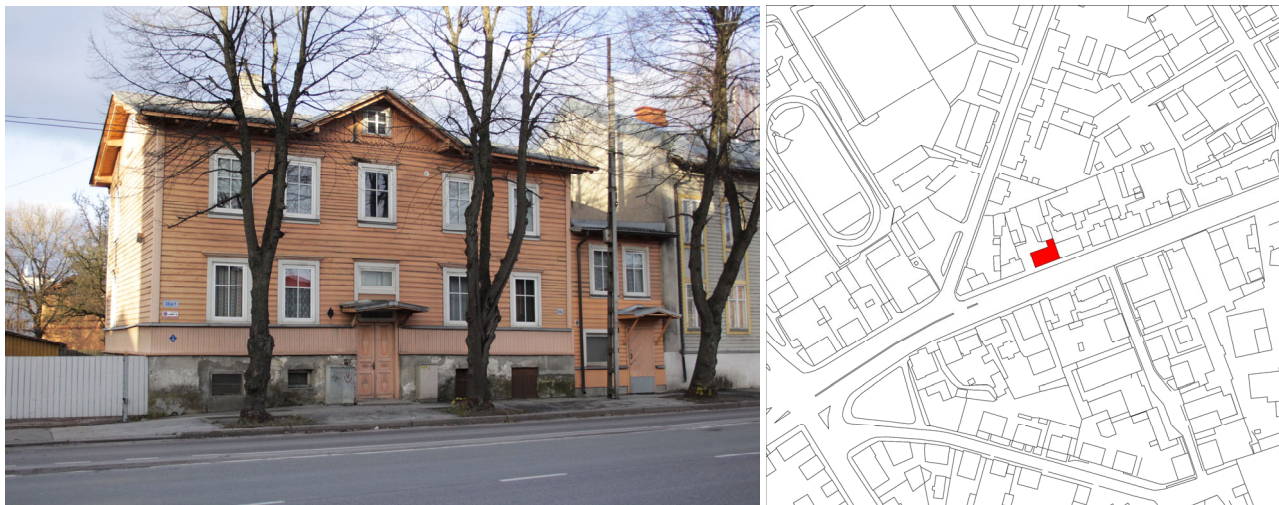
#### Räästas



- Ehitusaegne katusekonstruktsioon on räästa ja harja tõstmise tulemusena likvideeritud;
- Uus räästas on lahendatud avatult, sarikad on profileerimata otstega 50x150 prussid, otsaseinas puuduvad pärilite väljaulatuvad otsad, räästaaluse kattelaudise paigaldus on juhuslik;
- Uus räästajoon moonutab hoone proportsioone, selle kõrgust on suurendatud ca 1m, uus frontoon on lahendatud pultkatusega;
- Uueks katusekattematerjaliks on trapetsprofiil, sademeveesüsteem on lahendatud tootepõhise ripprenniga.

### 10.3.3 Paldiski mnt 38a

Paldiski mnt 38a eluhoone paikneb Pelgulinna asumi miljöõala lõunapoolses servas, ehituspiirkonnas nr 4 ja on hinnatud miljööväärtuslikuks hooneks.



73–74. Paldiski mnt 38a olemasolev fassaadilahendus. Autori foto 17.11.2023. Paldiski mnt 38a situatsiooniskeem.

#### 10.3.3.1 Paldiski 38a ajalooline ülevaade

Paldiski mnt 38a ehitusprojekt on koostatud 1902. a, tellijaks on H. Varik, autoriks arhitekt K. Wilcken. Hoone algset projekti säilinud ei ole, on teada, et tegemist oli ühekorruselise puust elumajaga. 1909. a on koostatud projekt kahekorruselise puust elumaja ehituseks, tellijaks on endiselt H. Varik, projekti autoriks arhitekt N. Heraskov. Hoone jaguneb kõrge sokliga 5-teljeliseks põhimahuks ja madalamaks 2- teljeliseks liitmahuks, mis oli Paldiski mnt 38b krundipiiril blokeeritud tulemüüriaga. Põhimahu keskteljel on lai, räästaga ühendatud frontoon, liitmahul on hoovialale eenduv trepikoda ja tänavale avanev välisuks. Vertikaalsest nihestusest hoolimata on mõlemad mahud kavandatud ja ehitatud samas etapis. Fassaadilahendus on lihtne, horisontaalsele voodrilauale lisab aktsenti räästaalune kitsas vertikaallaudis, avatäidete kujundus on tagasihoidlik, vahevöösid ja karniise kasutatud ei ole.<sup>344</sup> Pole teada, millises ulatuses ehitusprojektis kujutatud fassaadilahendus realselt valmis ehitati, samuti puudub teave võimalike sõjaeelsete ümberehituste kohta. 2003. a hoovimaja rekonstrueerimisprojekti lisatud põhihoonet kujutaval fotol on algne välisilme säilinud ilma oluliste muudatusteta. Sademeveesüsteem on tõenäoliselt likvideeritud koos katusekatte vahetusega, ehitatud on uus, kohmakate proportsioonidega peapääsu varikatus. Fassaadilahenduses esineb lahknevusi 1909. a projektiga, sokli peal on vahevöö, akende kohal on profileeritud karniisid, liitmahu välisukse asukoht on vahetunud aknaga.<sup>345</sup>

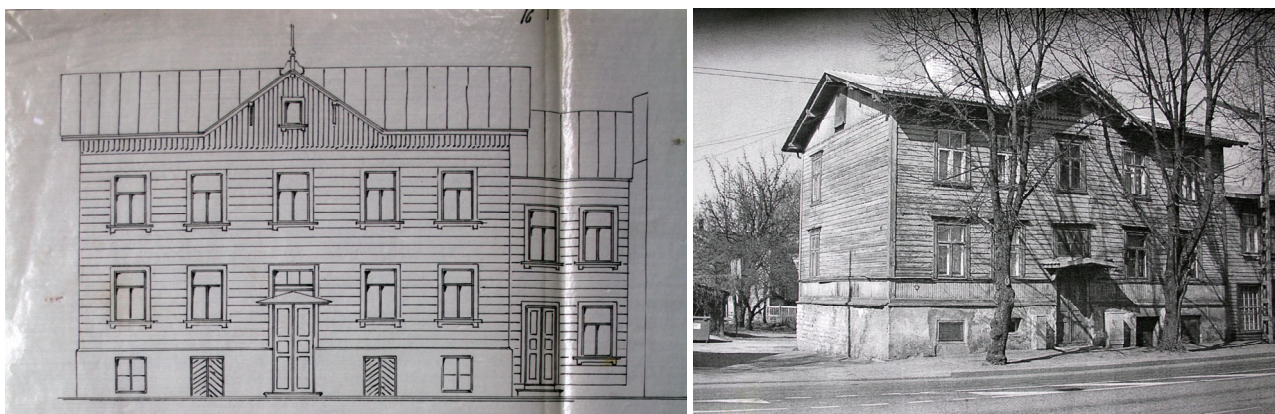
Hoone orienteeruv renoveerimise aeg võib jääda 2000ndate keskele. Fassaadimuudatusi kirjeldavat eelprojekti Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis ei ole, ehitustööd on läbi viidud ilma

<sup>344</sup> Ehitusprojektid. Paldiski mnt. Politsei nr 389. Kinnistu nr 2006, toimik nr 2593.

<sup>345</sup> Eluhoone rekonstrueerimisprojekt. Põhja Tallinna LO, paldiski mnt 38A, toimik 2593II



ehitusloata, samuti pole teada uue lahenduse autorit ega tellijat. Renoveerimise käigus on likvideeritud soklipealne vertikaallaudisest vöö koos veenina ja stardilauaga, kõik ehitusaegsed aknad on asendatud PVC-pakettidega, vahetuse käigus on likvideeritud akende piirdelauad. Säilinud on algne katusekonstruktsioon, akende-pealsed karniisid, välisuks ja valdav osa välisvoodrist. Uuendatud fassaadidetailid moonutavad hoone algset välisilmet, kasutatud materjalide kvaliteediklass ei vasta välitingimuste nõuetele ja tööde teostus ei kannata mingit kriitikat. Hoone renoveerimine jääb kosmeetilise sekkumise tasemele, kahjustuste algpõhjused on jäänud likvideerimata, ebaprofessionaalselt läbiviidud ehitustöödega on probleeme pigem lisandunud. Valminud lahendust võiks pidada nõukogude aegse EEV remondi edasiarenduseks, kus olemasoleva lahenduse täieliku ignoreerimise asemel on püütud seda diletantlikult imiteerida.



75–76. Paldiski mnt 38a fassaadilahendus 1909. a ehitusprojektis. Paldiski mnt 38a fassaadilahendus 2003. a fotol. Autor AS Eesti Projekt.

### 10.3.3.2 Paldiski mnt 38a fassaadidetailid

#### Sokkel



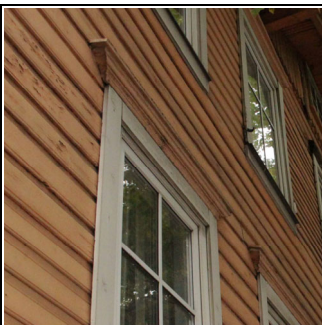
- Ehitusaegne veenina, stardilaud, vertikaallaudisest vöö ja akna veepleki karniis on likvideeritud, paekivist sokkel on renoveerimata;
- Uute puitdetailide materjali kvaliteediklass ei ole välitingimustes kasutamiseks sobilik;
- Stardilaud on jäetud asendamata, veenina ja vertikaallaudisest vöö kujundus imiteerib lihtsustatud kujul ehitusaegset lahendust;
- Uue välisvoodri ja fassaadidetailide paigalduse kvaliteet on halb;
- Muudetud lahendustes puudub tervikut arvestav süstemaatilisus.

#### Aknad



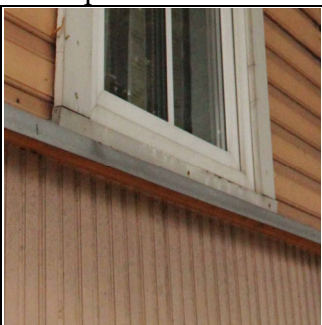
- Kõik ehitusaegsed aknad on asendatud uute PVC-raamidega akendega. Akende jaotus imiteerib ehitusaegsete akende jaotust;
- Hoone välispiirded ei ole täiendavalt soojustatud, akende vahetamisel on välditud eenduvate palede teket;
- Horisontaalne välisvooder on valdavalt ehitusaegne voodrilaud, üksikute fragmentidena esineb uut, kitsama profiiliga laudist;
- Uut välisvoodrit markeerivad korrodeerunud naelapead.

#### Sandrik



- Akende pealsed karniisid on säilitatud nende algses asukohas;
- Kõik ehitusaegsed profileeritud piirdelauad on likvideeritud;
- Uus piirdelaud on hõõveldatud pinnaga laud;
- Piirdlaudade paigalduses puudub süstemaatiline lahendus, kinnitused on teostatud ebakvaliteetselt;
- Aknapealse karniisi laius ei kattu või on nihkes uute piirdelaudade paigutusega.

#### Aknaplekk



- Aknaalune veepleki karniis ja profileeritud piirdelaud on likvideeritud;
- Esimese korruse aknaplekk on paigaldatud profileerimata puitroovile, fassaadi läbiva veepleki vertikaalse osa kõrgus mõjub häirivalt;
- Teise korruse veeplekikarniisid on lahendatud piirdelauaga, veepleki paigaldus on teostatud puudulikult.

#### Räästas



- Renoveerimise käigus katuse kuju muudetud ei ole, säilinud on ehitusaegne katusekonstruktsioon;
- Viiluväljadel on säilinud ehitusaegne voodrilaud;
- Sarikate ja pärline profileeritud otsad on niiskuskahjustuste tulemusena väga halvas seisukorras;
- Trapetsprofiilist katusekate on paigaldatud enne fassaaditööd, kahekorruselisel põhimahul toimiv sademeveesüsteem puudub, ühekorruselisel liitmahul on see lahendatud ümara ripprenniga.

### 10.3.4 Väike-Ameerika 14

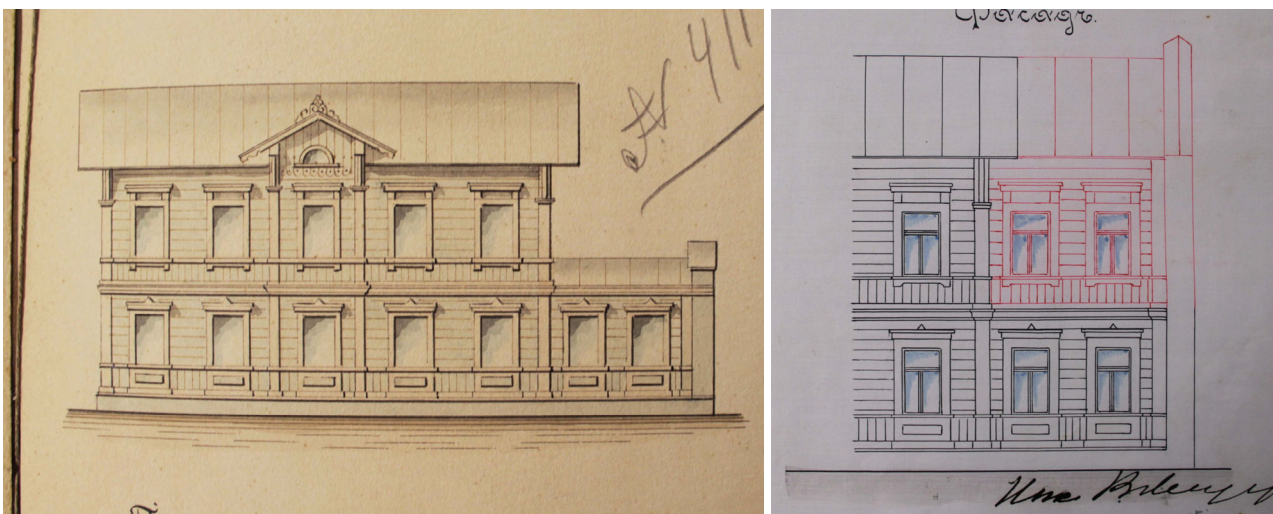
Väike-Ameerika 14 eluhoone paikneb Uue Maailma asumi miljööala keskel, Koidu ja Väike-Ameerika ristmikul, ja on hinnatud miljööväärtslikuks hooneks.



77–78. Väike-Ameerika 14 olemasolev fassaadilahendus. Autori foto 04.10.2020. Väike-Ameerika 14 situatsiooniskeem.

#### 10.3.4.1 Väike-Ameerika 14 ajalooline ülevaade

Väike-Ameerika 14 ehitusprojekt on koostatud 1899. a, projekti tellijat ja autorit pole õnnestunud välja selgitada. Hoone koosneb kahe täiskorrusega põhimahust ja ühekorruselisest liitmahust, mis on Väike-Ameerika 12 kinnistupiiril blokeeritud tulemüüriaga. Põhimaht on sümmeetriline, 5-teljeline fassaadijaotuse ja keskteljel paikneva frontooniga Lenderi maja. Ühekorruseline liitmaht on 2-teljeline, telgede samm ei kattu põhimahu geomeetriaga. Hoone on projekteeritud ja ehitatud ühes etapis. Fassaad on liigendatud vahevööde, karniiside ja mahulisi üleminekuid markeerivate liseenidega. Frontoon on kujundatud vertikaallaudise ja kaaraknaga, hoonel puuduvad tänavapoolsed sissepääsud, aknad on kujundatud fassaaditahvlite, dekoratiivlaudade ja massiivsetena mõjuvate karniisidega.<sup>346</sup>



79–80. Väike-Ameerika 14 fassaadilahendus 1899. a ehitusprojektis. Väike-Ameerika 14 fassaadilahendus 1910. a ümberehituse projektis.

<sup>346</sup>

Ehitusprojektid. Väike Ameerika ja Koidu tän. Politsei nr 42/63. Kinnistu nr 411, toimik nr 1902.

1910. a koostatud juurdeehitusprojekti eesmärgiks on liitmahule teise korruse ehitamine. Projekti tellijat ja autorit pole õnnestunud välja selgitada. Uue mahu räästajoon, avade paigutus ja fassaadikujundus järgivad olemasoleva hoone lahendust. Juurdeehituse projektis antud vaatejoonis kattub 1899. a versiooniga. Pole teada, millises ulatuses vastas joonisel kujutatud fassaad olemasolevale olukorrale. 1928. a on põhimahu trepikojale ehitatud tänavale avanev välisuks, ümberehitust kirjeldaval vaatefragmendil puuduvad varasemates versioonides kujutatud akende karniisid, dekoratiivlauad ja fassaaditahvlid.<sup>347</sup> 2005. a foto alusel ei ole taasiseseisvumise järgsel perioodil hoone välisilmes olulisi muudatusi toimunud. Sokliplealse voodrilaua profiili alusel on vertikaallaudisest vahevööd likvideeritud nõukogude perioodil, säilinud on teise korruse akende alune vahekarniis. Peafassaadist on likvideeritud mõlema korruse nurgapoolsed aknad, ülejäänud akendel on säilinud originaalsed piirdelauad ja karniisid. Sarikate sammu alusel võib oletada, et trepikoja asukohta markeerivat frontooni pole hoonel kunagi olnudki.<sup>348</sup>



81–82. Väike-Ameerika 14 fassaadilahendus enne rekonstrueerimist. Autor Kirt-Ende, Kairi 16.09.2005. Väike-Ameerika 14 fassaadilahendus 2006. a ümberehituse projektis.

2006. a korterelamu pööningukorruse ümberehitusprojekti autoriks on arhitekt Kairi Kirt-Ende, tellijaks Katusekorter OÜ. Projekti koostamisel on seatud eesmärgiks säilitada hoone olemasolevat välisilme ja muuta olemasolevaid konstruktsioone nii vähe, kui võimalik. Pööningu väljaehitamise eesmärgil on katuse harjajoont tõstetud 1.8 m, räästa kõrgust on muudetud vähesel määral. Mahulised laiendused, vintskapid ja konsoolsed rõdud on paigutatud hoone tagaküljele, peafassaadi lisatud frontoon on trepikoja suhtes nihkes. Eelprojektis ei ole sokli ja välisseinte täiendavat soojustamist ette nähtud, välisseintele on lisatud 25 mm tuuletõkkeplaat, vaatejoonised ei kajasta sokli tõstmist ega sellega kaasnevat muutust fassaadigeomeetrias. Uued aknad on ette nähtud

<sup>347</sup> Ehitusprojektid. Väike Ameerika ja Koidu tän. Politsei nr 42/63. Kinnistu nr 411, toimik nr 1902.

<sup>348</sup> Väike-Ameerika 14 foto 16.09.2005, Kairi Kirt-Ende erakogu.

puidust lahusraamidega, välisuksele on koostatud värvipass.<sup>349</sup> Valminud lahendus vastab põhimõtteliselt ehitusloa projektile, peamisteks vastuoludeks on PVC-raamidega akende kasutamine, välispiirete täiendav soojustamine ja sokli kõrguse muutmine. Neist viimast võib põhjendada tänavapinna tõusuga, kuid sellisel juhul oleks muudatus pidanud kajastuma ka ehitusloa projektis. Kaaluda oleks võinud ka moonutatud proportsioonidega vahevööst loobumist. Renoveerimisel kasutatud välisvooder ja fassaadidetailid järgivad püüdlilikult ajaloolist kujundust ja olid tööde teostamise ajal tõenäoliselt ka parimaks saadaolevaks lahenduseks. Lõpptulemuse puudujäägid avalduvad eelpool loetletud lahknevustena eelprojektiversioonist ning eksterjöõri detailide kvaliteedis ja paigalduses. Küsitav on ka pea kahe meetri kõrgust katuseharja tõstmist lubava ehitusloa väljastamine.

---

<sup>349</sup> Korterehamu pööningukorruse ümberehitusprojekt eluruumideks, toimik nr 8676I.

### 10.3.4.2 Väike-Ameerika 14 fassaadidetailid

#### Sokkel



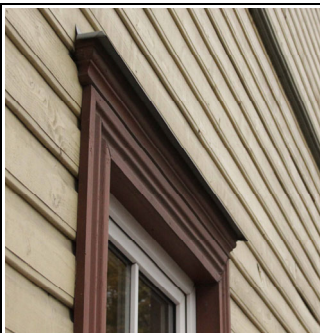
- Soklipealne veenina, stardilaud ja vertikaallaudisest vöö on likvideeritud;
- Sokkel on välisõhu poolt soojustatud polüstüreenist plaadiga, sokli pinnaviimistluseks on armeeritud krohvisüsteem;
- Renoveerimise käigus on sokli kõrgust tõstetud ca 300 mm;
- Sokli veepilek on paigaldatud ilma veeninata, uueks stardilauaks on profileeritud voodrilaud, muudetud proportsioonidega vahevöö mõjub ehitusaegse lahenduse paroodiana.

#### Aknad



- Kõik ehitusaegsed aknad on asendatud uute PVC-raamidega akendega;
- Aknad on sarnase jaotuse, avatavuse ja paigaldusega, välja vahetatud ühes etapis;
- Akende jaotus imiteerib ehitusaegsete akende jaotust;
- Hoone välispiirded on täiendavalt soojustatud, akendele on tekkinud välisõhu poole eenduv palend.

#### Sandrik



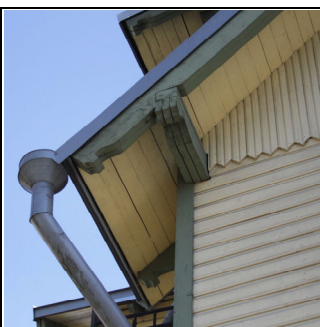
- Aknapealne karniis on likvideeritud ja asendatud uue, ehitusaegset profileeringut järgiva karniisiga, karniis on kombineeritud mitmest detailist;
- Karniisi veepileki paigaldus on teostatud puudulikult;
- Uued piirdelauad järgivad ehitusaegsete laudade profileeringut;
- Aknaavade eenduv palend on lahendatud vertikaalselt paigutatud kattelauga.

#### Aknaplekk



- Aknaalune veepilekikarniis on likvideeritud ja asendatud uue, ehitusaegset profileeringut järgiva karniisiga, karniisil puudub läbiv veepilek;
- Akna veepileki paigaldus, eenduvus ja kalle on teostatud puudulikult;
- Aknaavade eenduv palend on lahendatud vertikaalselt paigutatud kattelauga.

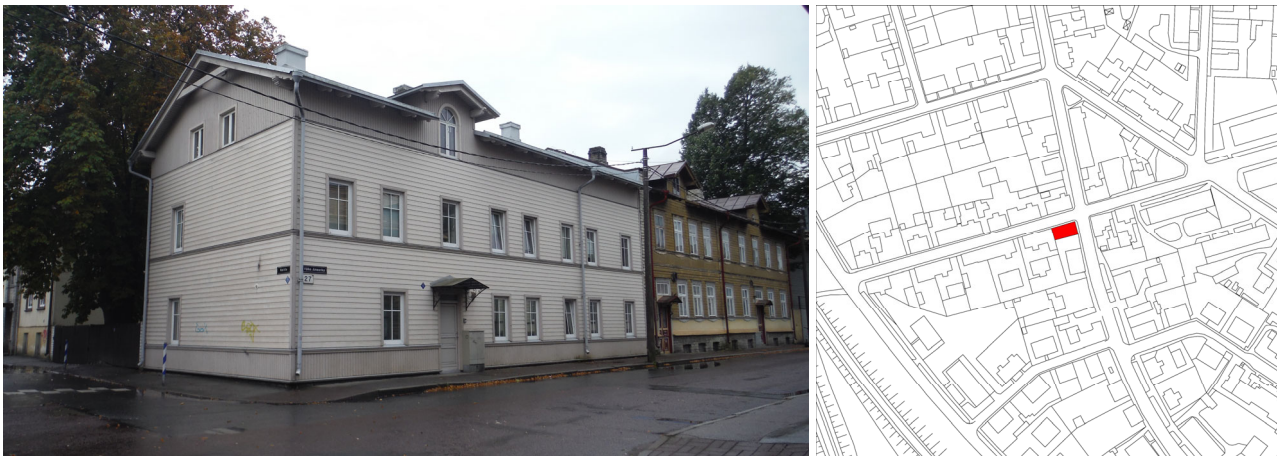
#### Räästas



- Ehitusaegne katusekonstruktsioon on räästa ja harja tõstmise tulemusena likvideeritud;
- Uus räästas on lahendatud avatult, demonstreeritud on profileeritud sarika- ja pärliniotsad;
- Kõik uued pärlinid ja sarikad on kombineeritud 50x150 mm prussidest, lahenduse kontseptsioon ja teostus mõjub ebaesteetiliselt;
- Katusekatteks on valtsprofiil, sademeveesüsteem on lahendatud räästapealse valtsrenniga.

### 10.3.5 Väike-Ameerika 27

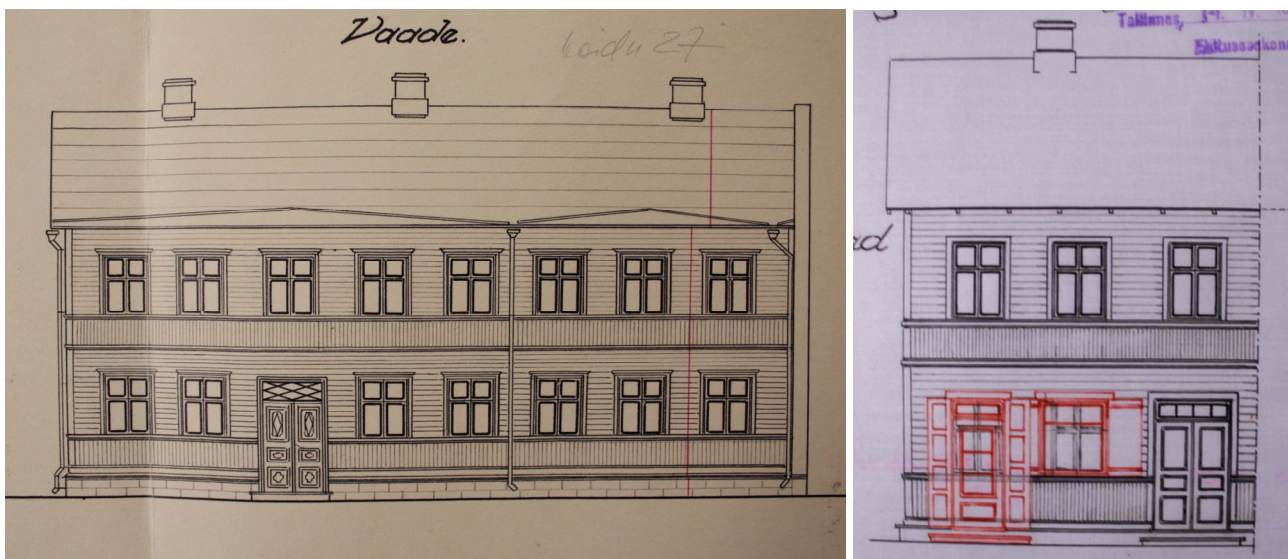
Väike-Ameerika 27 eluhoone paikneb Uue Maailma asumi miljööala keskel, Koidu ja Väike-Ameerika ristmikul. Miljööala kaardil ei ole hoonele hinnangut antud.



83–84. Väike-Ameerika 27 olemasolev fassaadilahendus. Autori foto 04.10.2020. Väike-Ameerika 27 situatsiooniskeem.

#### 10.3.5.1 Väike-Ameerika 27 ajalooline ülevaade

Väike-Ameerika 27 ehitusprojekt on koostatud 1900. a, projekti tellijaks on A. Trepp, autoriks arhitekt K. Wilcken. Projekti lahenduses koosneb hoone kahe täiskorrusega nurgapealsest põhimahust ja ühekorruselisest liitmahust. Põhimaht on sümmeetriline, 5-teljeline fassaadijaotuse ja keskteljel paikneva frontooniga, ühekorruseline liitmaht on 2-teljeline. Fassaad on liigendatud vahevööde, karniiside ja mahulisi üleminekuid markeerivate liseenidega. Peapääsu teljel paiknev frontoon on kujundatud dekoratiivse vertikaallaudisega, akendel on dekoratiivlauad ja massiivsetena mõjuvad karniisid, katuse kuju viitab poolviilkatusele. Hoone fassaadikujundus kordab peaaegu ükstele aasta varem koostatud Väike-Ameerika 14 fassaadilahendust.<sup>350</sup>



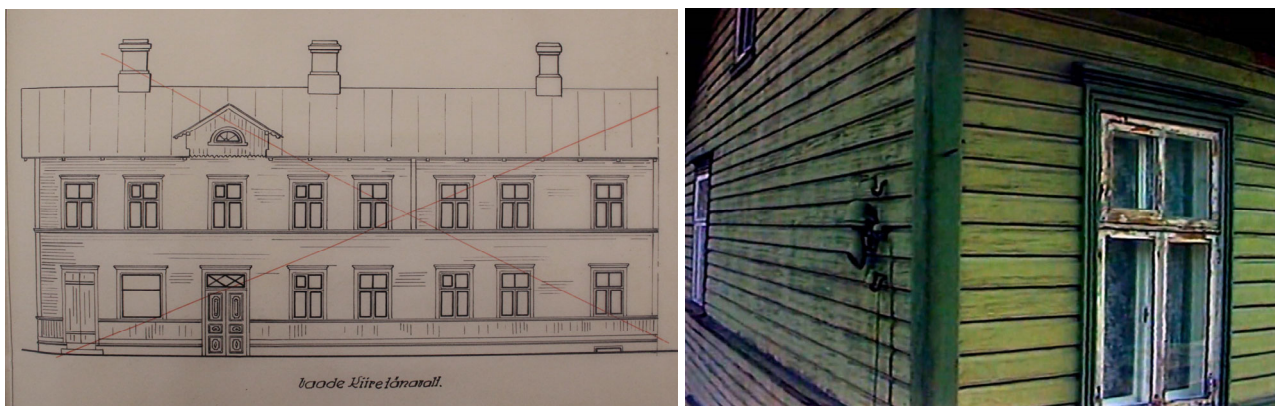
85–86. Väike-Ameerika 27 fassaadilahendus 1927. a ümberehituse projektis. Väike-Ameerika 27 fassaadilahendus 1931. a muudatusprojektis.

<sup>350</sup>

Ehitusprojektid. Väike Ameerika ja Koidu tän. Politsei nr 37/76. Kinnistu nr 1842, toimik nr 2233.

1927. a on koostatud juurdeehitusprojekt, mille tellijaks on J. Pärnapuu ja autoriteks V. Salemann ja A. Rei. Kavandatud on hoonet pikendada Väike-Ameerika 29 kinnistu piirini. Projekti vaatejoonisel on varasem ühekorruseline liitmaht kujutatud kahekorruselisena, antud laienduse kohta dokumentatsioon puudub. Kavandatud juurdeehitusega suurendatakse olemasolevate korterite netopinda, uusi pääse ja trepikodasid projekteeritud ei ole. Võrreldes 1900. a ehitusprojektiga on eksterjöõri kujundus tunduvalt tagasihoidlikum, fassaadi liigendavad vahevööd ja akende kohal on lihtsa profileeringuga karniisid. 1931. a fassaadi muutmise projektiga on esimese korruse nurgapealsele korterile ettevõtluse eesmärgil lisatud tänavale avanev välisuks ja vitriinaken.<sup>351</sup>

1969. a inventariseerimistoimiku vaatejoonisel kujutatud fassaadilahendus kattub põhimõtteliselt 1927. a muudatusprojekti fassaadiga. Korrigeeritud on avade proportsioone ja teljelist paiknemist, peapääsu kohale on taas tekkinud vahepeal kaduma läinud frontoon, puudu on teise korruse vertikaallaudisest vahevöö.<sup>352</sup> 1992. a filmikaadri alusel on säilinud hoone algne välisvooder ja akende profileeritud piirdelauad koos karniisidega, voodrilauaprofiili alusel ei ole hoonel varasemates projektides kujutatud teise korruse vahevööd kunagi olnud.<sup>353</sup>



87–88. Väike-Ameerika 27 fassaadilahendus 1969. a inventariseerimistoimikus. Väike-Ameerika 27 fassaadilahendus 1992. a kevadel.

2004. a katusekorruse väljaehituse eelprojekti autoriks on arhitekt A. Pilter, tellijaks J. Pärnapuu pärija K. Pärnapuu. Projekti koostamise eesmärgiks on pööningu muutmise eluruumideks, sealjuures on katuseharja ja -räästa tõstmisel lähtutud Väike-Ameerika 29 naaberkiinnistu hoone kõrgustest. Uued eluruumid on lahendatud kogu pööningut hõlmava 5-toalise korteriga, hoovipoolsele fassaadile on lisatud lodža, koos katusega on muudetud ka trepikoja mahtu. Rekonstruktsiooni alguses versioonis olid katusekorruse räästapiirkonda kavandatud olemasolevat avade rütmi kordavad madalad aknad. Sarnast lahendust võib valmistehitatud kujul näha läheduses paikneva Koidu 61 ümberehitatud katusemahus. Kooskõlastatud versioonis on täiendavatest avadest

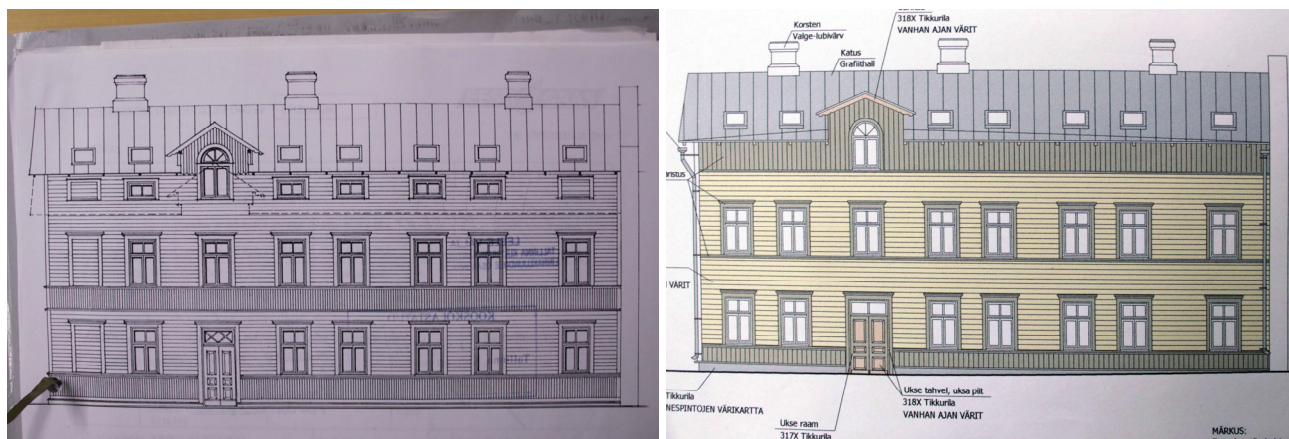
<sup>351</sup> Ehitusprojektid. Väike Ameerika ja Koidu tän. Politsei nr 37/76. Kinnistu nr 1842, toimik nr 2233.

<sup>352</sup> Inventariseerimise toimik nr 4834. Koidu/Väike-Ameerika 76/27. TLA.R-413.5.4366.

<sup>353</sup> Normet, Igor. 1991 I jagu, telelavastus. ETV 1992.



loobutud ja piirdutud pööningukorterit valgustavate katusakendega. Tõstetud seiniosa on fassaadis markeeritud vertikaallaudisega, frontooni kaaraken on venitatud räästapiirkonnas ekslevaks ümarkaaraknaks. Projekti kohaselt hoonele täiendavat soojustust ette nähtud ei ole, taastatava voodri alla paigaldatakse tuuletõkkepaber, uute PVC-raamidega akende kasutamine on põhjendatud olemasolevate plastikakendega. Põhikorruste ulatuses järgib uus fassaadilahendus olemasolevaid proportsioone ja liigendust.<sup>354</sup>



89–90. Väike-Ameerika 27 fassaadilahendused 2004. a ümberehitusprojektide versioonides.

Valminud lahendus vastab põhimõtteliselt ehitusloa projektile, peamisteks vastuoludeks on välispiirete täiendav soojustamine. Renoveerimisel kasutatud välisvooder ja fassaadidetailid vastavad eelprojekti kavandile, puudused avalduvad läbilahendamata sõlmedes, odavates materjalides ja tööde teostuskvaliteedis. Naaberhoone katusekuju kordav juurdeehitus ei toeta olemasoleva hooneosa proportsioone. Hoonete fassaadilahenduses esineb vähemat 800 mm kõrgune nihe, Väike-Ameerika 29 soklijoon kattub Väike Ameerika 27 esimese korruse akende veplekikarniisiga. Katuse tõstmisega on räästapiirkonda tekitatud ca 1/3 välisseina kõrgune tumm ala, projekti alguses etapis kavandatud aknad oleksid lõpptulemuse kaootilisust veelgi suurendanud. Tulemuseks on saadud 19. saj levinud trempelseinaga hoone kahekorruseline versioon.

<sup>354</sup>

Katusekorruse väljächitus. Eelprojekt. Harju mk., Tallinn, Väike-Ameerika tn 27/Koidu tn 76, toimik nr 22331.

### 10.3.5.2 Väike-Ameerika 27 fassaadidetailid

#### Sokkel



- Soklipealne veenina, stardilaud ja vertikaallaudisest vöö on likvideeritud;
- Uute veeplekide kalle ja paigaldus on teostatud puudulikult;
- Uus vertikaallaudisest vöö on lahendatud kaasaegse UYS-profiili ja nurgalauaga, puudu on stardilaud;
- Uute detailide paigaldus ja üleminekud on teostatud puudulikult,
- Kõnnitee ja sokli vähim kõrguste vahe on ca 30 mm.

#### Aknad



- Kõik ehitusaegsed aknad on asendatud uute PVC-raamidega akendega;
- Aknad on sarnase jaotuse, avatavuse ja paigaldusega, välja vahetatud ühes etapis, varasemas etapis paigaldatud plastaknaid säilinud ei ole;
- Esimese korruse akendel on peegelklaasid;
- Akende jaotus imiteerib ehitusaegset lahendust;
- Uus raami mõõt ei järgi olemasolevate avade mõõte;
- Uus voodrilaud järgib ehitusaegse laudise profiili.

#### Sandrik



- Akna profileeritud piirdelauad on likvideeritud, uute piirdelaudade profileering ja paigaldus imiteerib ehitusaegset lahendust;
- Uute piirdelaudade kvaliteediklass on rohkete oksakohtade tõttu fassaadilahenduseks ebasobivad;
- Hoone välispiirded on täiendavalt soojustatud, akendele on tekkinud välisõhu poole eenduv palend;
- Aknaavade eenduv palend on lahendatud vertikaalselt paigutatud kattelauaga.

#### Aknaplekk



- Akna profileeritud piirdelauad ja veeparki karniis on likvideeritud, uued detailid ja nende paigaldus imiteerib ehitusaegset lahendust;
- Fassaadi läbiv veeplekk ja akna-alune veeplekk ei ole samas tasapinnas;
- Piirdelaua, palede ja veeplekisõlme lahendus ei ole läbimõeldud;
- Akna-aluse veeparki paigaldus, eenduvus ja kalle on teostatud puudulikult.

#### Räästas



- Ehitusaegne katusekonstruktsioon on räästa ja harja tõstmise tulemusena likvideeritud;
- Uus räästas on lahendatud avatult, demonstreeritud on profileeritud sarika- ja pärliniotsad;
- Kõik uued sarikad on 50x150 mm prussidest, pärlinite ristlõige järgib ehitusaegset lahendust;
- Viiluvälja laudis on kaasaegsest UYS-profiilist;
- Katusekatteks on valtsprofiil, sademeveesüsteem on lahendatud räästapealse valtsrenniga, teostuses esineb puudujääke.

#### **10.4 Restaureeriv renoveerimine**

Miljööaladel paikneva ajaloolise hoonestuse taastamisel saab restaureerimisest rääkida vaid kaudses tähenduses. Kultuuriajalooliselt väärtuslikeks tunnustatud asumites kehtivad kohalike omavalitsuste koostatud ja kontrollitavad piirangud, mis võivad riiklike instantside pool kontrollitavate piirangutega võrreldes ebaühtlasema või leebema iseloomuga olla. Kaitseala võib koosneda varieeruva ajaloo, stiili ja struktuuriga kvartalitest, rääkimata neid kvartaleid moodustavate üksikobjektide mitmekesisusest. Riikliku kaitse alla kuuluvad ehitismälestised on piirkondlikest iseärasustest vähem sõltuvad. Miljööala hoonestuse hindamisel lähtutakse konkreetse objekti ja keskkonna identiteetide vahekorra. Hindamiskriteeriumid on küll paindlikumad, kuid mitte tingimata leebemad. Tuleb arvestada, et miljööala hoonestuse uuendamisel ei seata kõrgendatud nõudmisi projekteerimist ja ehitamist teostavate isikute kvalifikatsioonile. Varasem kogemus arhitektuuriajalooliste objektidega saab olla üksnes soovituslik, samuti puudub läbiviidud ehitustöödele nõuetekohast kvaliteeti kontrolliv järelevalve kohustus.

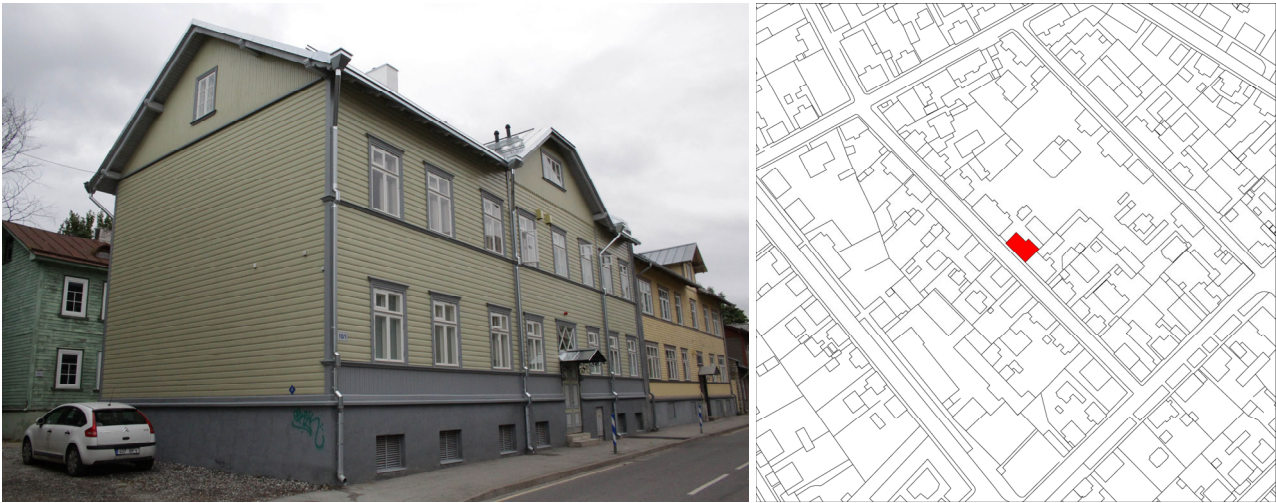
Miljööalad on eksisteerinud pea veerand sajandit ning selle aja jooksul on toimunud järjepidev teavitustöö ning paranenud ka juhendmaterjalide kättesaadavus ja kvaliteet. Elanikud, arendajad ja arhitektid on saanud teadlikuks piirkondliku eripäraga kaasnevatest piirangutest, menetluse keerukusest ja lisanduvast ajakulust. Tallinna omavalitsuse poolt väljatöötatud strateegiad on vähendanud ajaloolistes eeslinnades juhusliku stiili ja kvaliteediga ümberehituste hulka, samuti ollakse paremini informeeritud tööde mahust ja maksumusest. Projekteerimistingimustega määratavad kitsendused ei saa enam renoveerimisprotsessis osalejatele üllatusena tulla, vastasel juhul langeks kahtluse alla vastavat professioni esindava isiku kompetents.

Restaureeriva renoveerimise kategooriasse kuuluvad lahendused muutusid standardiks 2000ndate lõpus, praktikas said need realiseeruda tänu eeslinnade gentrifikatsiooniga kaasnenud kapitali juurdevoolule. Restaureerimisele lähenevaid üksikuid lahendusi leidub miljööaladel ka varasemast perioodist, kui ehitustööde eestvedajateks sattusid fanaatikutena mõjuvad kohalikud kultuurihuvilised või kummaliste hobidega välismaa investorid. Restaureeriva renoveerimise omaduseks on hoone algse välimuse taastamine, tööde käigus asendatakse deformeerunud detailid ehitusaegsete originaalide või lähiümbruse analoogide alusel valmistatud koopiatega. Olemasoleva substantsi taaskasutamine on pigem teisejärguline, samuti võib esineda üksikuid vigu ja vastuolusid, mis üldmuljet asumi identiteedist ei mõjuta. Restaureeriva renoveerimise õnnestunumatel näidetel on tööd teostatud ühes etapis, tagades sellega ühtlase kvaliteedi ning esteetilise terviklikkuse kõikide konstruktsioonide ja eksterjöörü detailide seostes.

Eeslinnale omase madala kasutajate arvuga hoone täiemahuline renoveerimine on eratellija jaoks tõsine väljaminek, mida ei suudeta reeglina müüdava pinna suurendamiseta realiseerida. Ligi poolte miljööaladel paiknevate hoonete renoveerimine on puuduliku rahastuse või mittetoimiva ühistu tõttu määramatusse tulevikku lükkunud, mistõttu EEV aegsete remonditööde viljad ka lähitulevikus asumite miljööd kujundama jäävad.

#### 10.4.1 Õle 10/1

Õle 10/1 eluhoone paikneb Pelgulinna asumis miljööala keskel, ehituspiirkonnas nr 1 ja on hinnatud miljööväärtuslikuks hooneks.



91–92. Õle 10/1 olemasolev fassaadilahendus. Autori foto 30.08.2022. Õle 10/1 situatsiooniskeem.

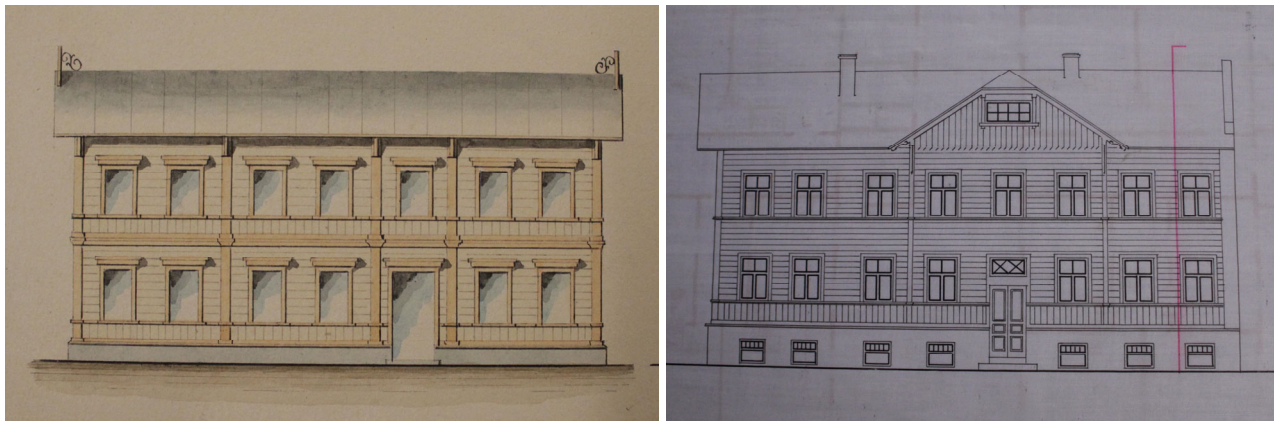
##### 10.4.1.1 Õle 10/1 ajalooline ülevaade

Õle 10/1 ehitusprojekt on koostatud 1901. a, tellijaks on M. Biefeldt, autoriks insener K. Wilcken. Algset projekti säilinud ei ole, on teada, et hoone oli kavandatud 1-korruselise puust elumajana. 1903. a on E. Jacobson tellinud samale aadressile 2-korruselise puust elumaja projekti, projekti autor on endiselt K. Wilcken. Ehitusprojekti lahenduses on hoone kujutatud 7-teljelise fassaadijaotusega, tänavale avatud peapääs on paigutatud ebasümmeetriliselt, hoonel puudub Lenderi majale iseloomulik frontoon. Projekteeritud lahendus järgib Pelgulinna asumile omast 2-teljelise liitmahuga hoonetüüpi, mis on plaanitud ühes etapis välja ehitada. Hoonet läbivale trepikojale on lisatud otsaseina kööktubasid teenindav tupikkoridor, hoone otsaseinad ei ulatu kummagi kõrvalkinnistu piirini, mistõttu puudub ka iseloomulik tulemüür. Fassaadilahendus on liigendatud vertikaallaudisest vööde ja liseenidega, akende ülaosas on massiivsed karniisid. Pole teada, millises mahus ehitusprojekti kujutatud fassaadilahendus reaalselt valmis ehitati, samuti puudub teave võimalike sõjajaelsete ümberehituste kohta.<sup>355</sup>

1926. a ümberehitusprojekti tellijaks on J. Kull, autoriks arhitekt A. Oklon. Hoonele on kavandatud juurdeehitus hoovialal ja 1-teljeline tulemüüri liitmaht vastu Õle 8 krundipiiri. 1926. a on J. Kull tellinud teadmata autorilt ümberehitust täiendava projekti, mis on lahenduselt sarnane 1926. a projektiga. Juurdeehituse tulemusena muutus hoone 8-teljeliseks, peapääsu kohale rajati 3-telje laiune poolviilkatusega frontoon. Fassaadis on frontooni maht markeeritud piirdelaudadest liseenidega, sokli kohal on vertikaallaudisega vöö, 2. korruse akende all on fassaadi läbiv

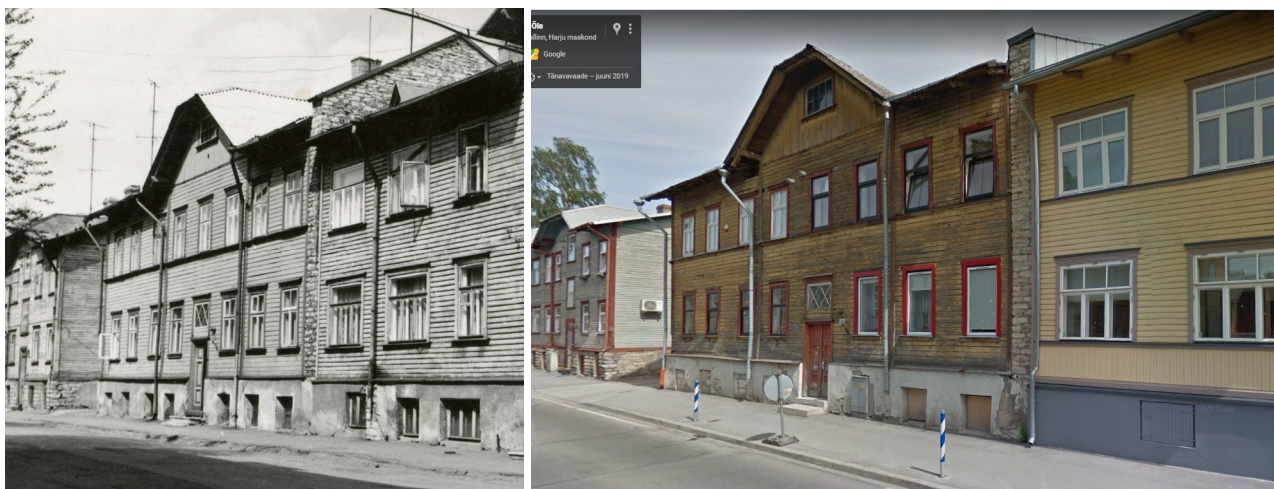
<sup>355</sup> Ehitusprojektid. Õle tän. Politsei nr 10. Kinnistu nr 1951, toimik nr 2424.

veplekikarniis, aknaavad on lahendatud piirdelaudadega.<sup>356</sup>



93–94. Õle 10/1 fassaadilahendus 1903. a ehitusprojektis. Õle 10/1 fassaadilahendus 1926. a ümberehitusprojektis.

1987. a foto alusel on likvideeritud soklipsealne vertikaallaudisest vöö, muus osas kattub fassaadilahendus 1926. a ümberehitusprojektis antud lahendusega.<sup>357</sup> 2019. a Google`i tänavavaates on ca 3/4 ehitusaegsetest avatäidetest asendatud PVC-raamidega akendega. Uute akende valikul puudub fassaadi tervikut arvestav loogika, saadud tulemus mõjub eklektiliselt ja kahjustab hoone eksterjöori lahendust. Akende vahetuse käigus on likvideeritud ehitusaegsed karniisid ja piirdelaudad, 2. korruse fassaadi läbiv veplekikarniis on säilinud üksikute fragmentidena.<sup>358</sup>



95–96. Õle 10/1 fassaadilahendus 1987. a fotol. Autor Tenno, Ann. Õle 10/1 fassaadilahendus 2019. a Google`i tänavavaates.

2018. a rekonstrueerimisprojekti autoriks on Disainibüroo Remlinger OÜ, tellijaks D. Borodajev. Projekti koostamise eesmärgiks on pööningu muutmine eluruumideks, rekonstruktsiooni käigus on ette nähtud katuseharja tõsta 300 mm ulatuses. Pööningukorrus on jagatud kaheks, enamvähem

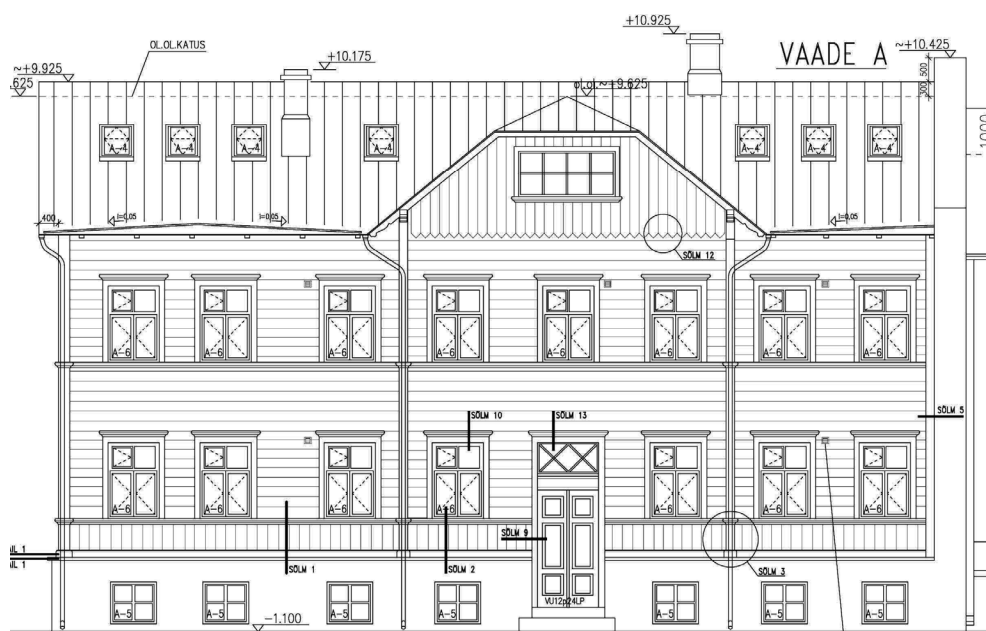
<sup>356</sup> Ehitusprojektid. Õle tän. Politsei nr 10. Kinnistu nr 1951, toimik nr 2424.

<sup>357</sup> Pelgulinn: Elamud Õle 8 ja Õle 10. EAM Fk 11992.235.

<sup>358</sup> Õle 10, Tallinn, Harju maakond. Google`i tänavavaade 07.2019.

[https://www.google.com/maps/@59.4375736,24.7202657,3a,75y,63.77h,96.97t/data=!3m7!1e1!3m5!1sIC0xHcr4yqFZVzAS\\_-6PEg!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fpanoid%3DIC0xHcr4yqFZVzAS\\_-6PEg%26cb\\_client%3Dmaps\\_sv.tactile.gps%26w%3D203%26h%3D100%26yaw%3D102.29808%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i13312!8i6656?hl=et&entry=ttu](https://www.google.com/maps/@59.4375736,24.7202657,3a,75y,63.77h,96.97t/data=!3m7!1e1!3m5!1sIC0xHcr4yqFZVzAS_-6PEg!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fpanoid%3DIC0xHcr4yqFZVzAS_-6PEg%26cb_client%3Dmaps_sv.tactile.gps%26w%3D203%26h%3D100%26yaw%3D102.29808%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i13312!8i6656?hl=et&entry=ttu) (vaadatud 03.03.2024).

võrdse suurusega korteriks, kaldkatusest vertikaalselt eenduvad mahulaiendused ja rõdud on lahendatud hoone hoovipoolsel fassaadil. Katusekorruse väljaehituse koosseisus on renoveeritud kogu hoone eksterjäär, lahenduse aluseks on võetud algupärane arhitektuurne välisilme. Tänavapoolse fassaadi geometriat ja mahulist struktuuri muudetud ei ole, uute avatäidete paigaldamisel on säilitatud nende iseloomulik kaugus fassaadipinnast, välisuks on restaureeritud, uute fassaadidetailide kujundus lähtub algsest lahendusest või piirkonnale iseloomulikest analoogidest.<sup>359</sup> Renoveerimisel on positiivse tulemuse taganud tervikilme taastamine ja varasemate, juhusliku olemusega, ümberehituste likvideerimine. Samuti tasub rõhutada ühes etapis teostatud ehitustöid, mis välistab kuju või kvaliteetid dissonantsi erinevate hooneosade vahel.



97. Õle 10/1 fassaadilahendus 2018. a rekonstrueerimisprojekti.

<sup>359</sup> Riiklik ehitisregister, elamu EHR kood 101024449. <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/building/101024449> (vaadatud 29.04.2024).

#### 10.4.1.2 Õle 10/1 fassaadidetailid

##### Sokkel



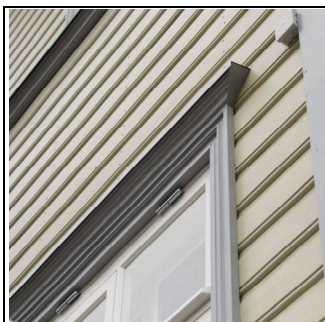
- Paekivist sokkel on katud lubjabaasil silekrohviga, varem kinni ehitatud keldrikorruse avad on taastatud ja kaetud terasest restidega;
- Uus soklipealne veenina, stardilaud ja vertikaallaudisest vöö vastab ehitusaegsele lahendusele;
- Uute detailide paigalduses esineb vähesel määral ebatäpsusi, tööde kvaliteeti võib pidada heaks.

##### Aknad



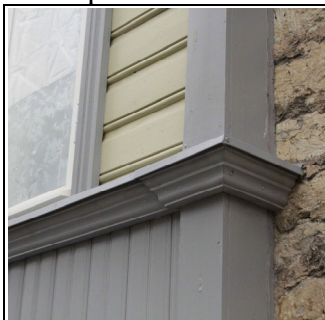
- Kõik sobimatud PVC-raamidega aknad on likvideeritud;
- Välisuks on restaureeritud, uued aknad on kaheraamsed puitaknad, mille jaotus ja avatavus järgib ehitusaegset lahendust;
- Akendevahetuse käigus likvideeritud piirdelauad ja karniisid on asendatud ehitusaegset profileeringut järgivate uute detailidega;
- Uus voodrilaud järgib ehitusaegse laudise profiili.

##### Sandrik



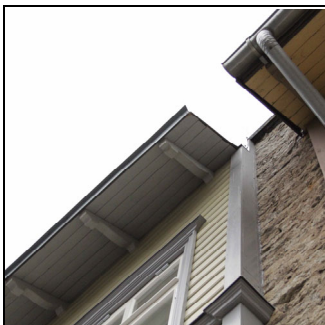
- Uued karniisid ja piirdelauad järgivad ehitusaegset profileeringut;
- Akende pealsed karniisiootsad on lahendatud lihtsustava eerunglõikega;
- Uute avatäidete ja fassaadipinna eenduvus järgib ehitusaegset lahendust.

##### Aknaplekk



- Uus aknaalune veeparki karniis ja piirdelauad järgivad ehitusaegset profileeringut;
- Üle nurgalaua ulatuv karniis vastab 1922. a projektis antud lahendusele;
- Uute avatäidete ja fassaadipinna eenduvus järgib ehitusaegset lahendust.

##### Räästas



- Renoveerimise käigus katuse kuju muudetud ei ole, säilinud on ehitusaegne katusekonstruktsioon, sealhulgas profileeritud otstega sarikad ja pärlinid;
- Uueks katusekattematerjaliks on valtsplekk, uus sademeveesüsteem on lahendatud räästapealsete valtsrennidega.



## 10.4.2 Rohu 31

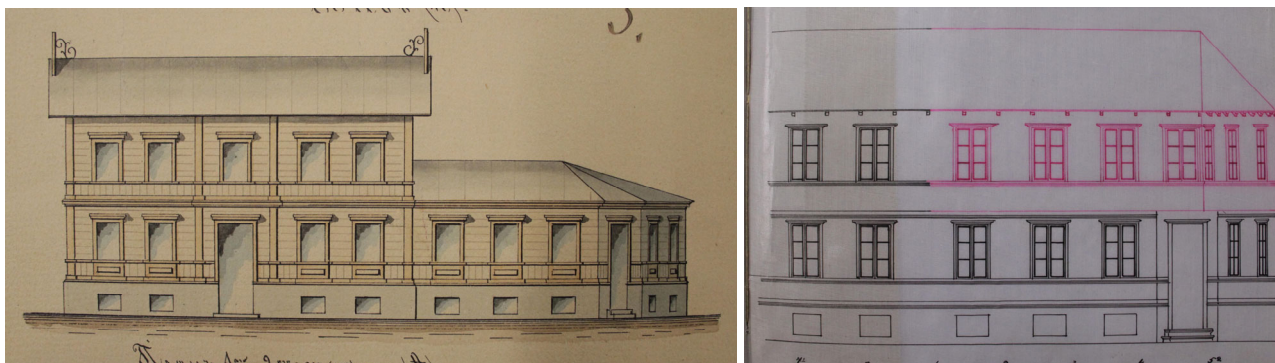
Rohu 31 nurgalahendusega eluhoone paikneb Pelgulinna asumi miljööalal, Härjapea ja Rohu tänava ristmikul, ehituspiirkonnas nr 1 ja on hinnatud miljööväärtuslikuks hooneks.



98–99. Rohu 31 olemasolev fassaadilahendus. Autori foto 17.11.2023. Rohu 31 situatsiooniskeem.

### 10.4.2.1 Rohu 31 ajalooline ülevaade

Rohu tn 31 ehitusprojekt on koostatud 1902. a, selle autoriks on arhitekt K. Wilcken. Projekti lahenduses on hoone kahekorruseline põhimaht sümmeetrilise, 5-teljelise fassaadijaotusega. Ühekorruseline nurgamaht järgib Härjapea ja Rohu tänavate ehitusjooni ja on 3-teljelise fassaadijaotusega. Hoonel on täiskeldri tõttu kõrge akendega sokkel, kahekorruselisel põhimahul puudub frontoon, ühekorruselisele liitmahule on antud tänavapoolne nurgasissepääs. Fassaad on liigendatud vertikaallaudisest vööde, vahekarniiside ja liseenidega. Esimese korruse akende all on dekoratiivsed fassaaditahvlid, kõikide välisavade kohal profileeritud karniisid.<sup>360</sup> Pole teada, millises mahus ehitusprojektis kujutatud fassaadilahendus realselt valmis ehitati, samuti puudub teave võimalike sõjaeelsete ümberehituste kohta. 1922. a ümberehitusprojekti autor on insener M. Kesküla. Ühekorruseline nurgamaht on ehitatud kahekordseks, nurgasissepääsu kohale on tekkinud konsool, räästa- ja harjajoone kõrgused kattuvad, uue mahu fassaadilahendus järgib olemasoleva hooneosa teljelisust ja struktuuri.<sup>361</sup>



100–101. Rohu 31 fassaadilahendus 1902. a ehitusprojektis. Rohu 31 fassaadilahendus 1922. a ümberehituse projektis.

<sup>360</sup> Ehitusprojektid. Härjapea ja Rohu t. Politsei nr 3/31. Kinnistu nr 1897, toimik nr 2511.

<sup>361</sup> Samas.

1987. a foto alusel on hoone välisilme säilinud ilma oluliste muudatusteta. Likvideeritud on soklipealne vertikaallaudisest vöö, Rohu tänava fassaadi nurgapealne aken on laudvoodriga suletud. 1922. a ümberehitusprojekti ja valmishitatud lahenduse vahel esineb lahknevusi. Juurdeehitatud korruse aknaavade kõrgused on esimeses etapis ehitatud hoone avade suhtes nihkes. Vahekarniisi ja akna veepleki vahele on tekkinud piirdelaudadega raamistatud tühimik, samuti on lihtsustatud nurgamahu katuselahendust.<sup>362</sup> 2011. a fotol on ca 2/3 tänavale avanevates korteriakendest asendatud PVC-raamidega akendega. Vahetuse käigus on likvideeritud ehitusaegsed piirdelauad, uute akende disain on juhuslik, avatäidete paigutus ei arvesta hoonetüübile iseloomuliku eenduvust fassaadi välispinnast.<sup>363</sup>



102–103. Rohu 31 fassaadilahendus 1987. a fotol. Autor Tenno, Ann. Rohu 31 fassaadilahendus 21.11.2011 fotol.

2015. a fassaadiprojekti autor on arhitekt Ants Salum, töö on tellinud Korteriühistu Rohu 31. Eelprojekti ulatus hõlmab fassaadi- ja katusekatte ning avatäidete korrastamist. Välisseinte täiendavat soojustamist, mahu suurendamist või katusekuju muutust projektis ette nähtud ei ole. Projekti koostamisel on lähtutud miljööala nõuetest, eesmärk on taastada hoone ehitusaegne välisilme, esitatud on iseloomulikud fassaadidetailide profiilid ja originaallahendust järgiv avatäidete spetsifikatsioon.<sup>364</sup>

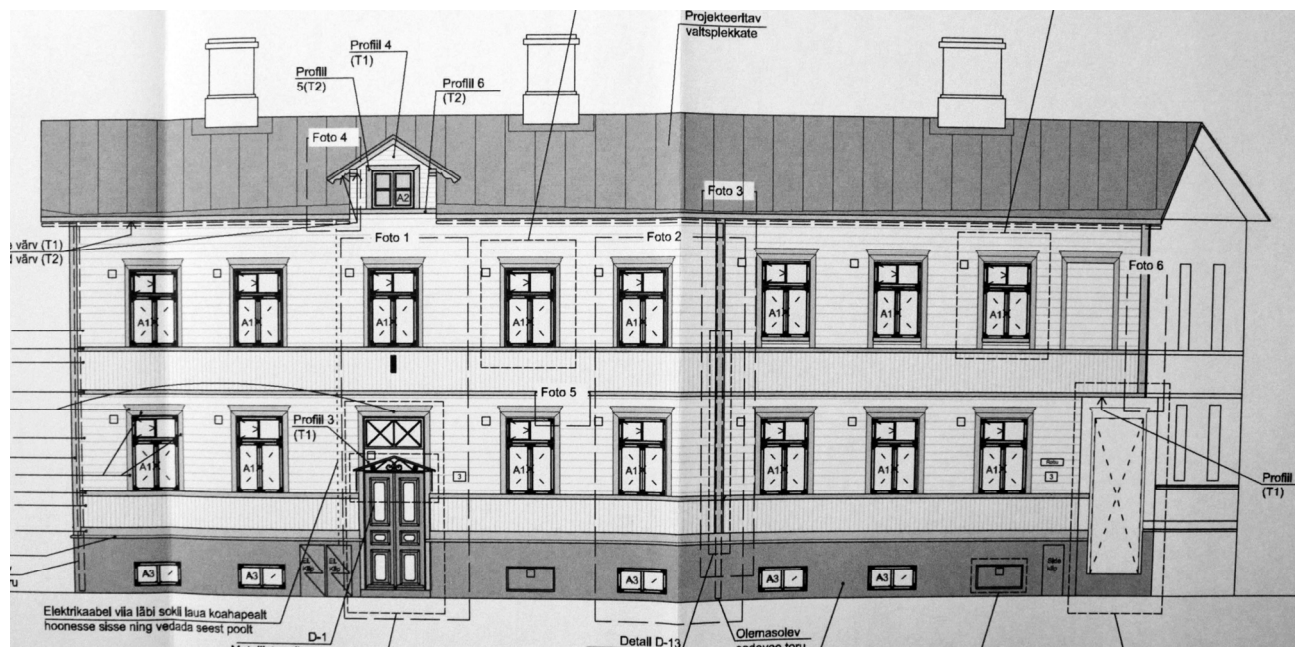
Renoveerimistöde käigus on eelprojekti antud lahendust järgitud valikuliselt. Sokli viimistlus on jäetud teostamata, projektis ette nähtud valtsplekist katusekatte asemel on paigaldatud eterniit. Suurim probleem on elanike paigaldatud juhusliku kujundusega aknad, mis fassaaditööde käigus on vahetamata jäetud. Olemasolevad aknad on valdavalt PVC-raamidega, nende gabariidid, kujundus ja paigalduskvaliteet on korterite kaupa varieeruv. Osa aknaid on paigaldatud vana lengi sisse, mistõttu on hoone eksterjööril tekkinud avade eenduvad paled. PVC-paketi ja olemasoleva ava erinevuste tõttu on osadele akendele ehitatud fassaadigeomeetriat rikkuvad topeltpiirdelauad. Valikuliselt

<sup>362</sup> Pelgulinn: Härjapea 3/Rohu 31 nurgamaja. EAM Fk 11992.297.

<sup>363</sup> Tallinna Linnaplaneerimise Ameti miljööalade osakonna mitteametlik kogu.

<sup>364</sup> Rohu tn 31/Härjapea tn 3 fassaadiprojekt, toimik nr 24426.

teostatud renoveerimistööde põhjus on tõenäoliselt seotud korteriühistu majandusliku võimekusega. Miljööala tingimustele vastav renoveerimislahendus on kulukas ettevõtmine ja piirkonna elanike suutlikkus selle rahastamiseks varieerub. Valikulise renoveerimise tulemusel saadud välisilme ei riku otseselt lähipiirkonna miljööd, kuid jääb küsimus, kui palju kärbitud lahendusega raha kokku suudeti hoida ja kui palju see kokkuhoid tulevikus maksma läheb?



104. Rohu 31 fassaadilahendus 2015. a fassaadiprojektis.

### 10.4.2.2 Rohu 31 fassaadidetailid

#### Sokkel



- Paekivist soklilaotise kvaliteet ei toeta puhasvuuk lahendust, kattedkrohv on, vastuoluna ehitusprojektiga, teostamata jäetud;
- Uus soklipealne veenina, stardilaud ja vertikaallaudisest vöö vastavad ehitusaegsele lahendusele;
- Uute detailide paigalduse kvaliteet on rahuldav.

#### Aknad



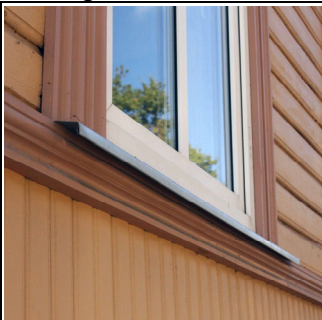
- PVC-raamidega aknaid ei ole asendatud ehitusaegsete akende koopiatega, vastuolu ehitusloaprojektiga;
- Akende jaotus ja avatavus imiteerib ehitusaegset lahendust;
- Raami kuju ei ühti ava mõõtmetega, fassaadi on tekkinud proportsioonidelt sobimatud topeltpiirdelauad;
- Akende paigaldus on teostatud juhuslikult ja puudulikult;
- Uus voodrilaud järgib ehitusaegse laudise profiili.

#### Sandrik



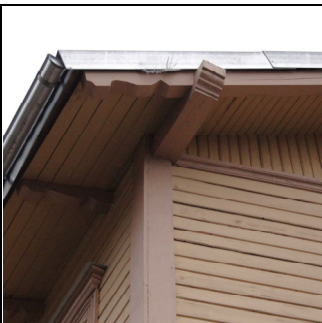
- Uued karniisid ja piirdelauad järgivad ehitusaegset profileeringut;
- Ebaühtlase paigalduse tõttu on osadele akendele tekkinud välisõhu poole eenduvad paled;
- Vähendatud raamidega akende topelt piirdelauad on vastuolus ülejäänud detailide proportsioonidega.

#### Aknaplekk



- Uus aknaalne veeplekikarniis ja piirdelauad järgivad ehitusaegset profileeringut;
- Karniisil puudub veeplekk. Karniisi ja akna veeplekk peaks ühe elemendina läbima kogu fassaadi;
- Ebaühtlase paigalduse tõttu on osadele akendele tekkinud välisõhu poole eenduvad paled;
- Vähendatud raamidega akende topeltpiirdelauad on vastuolus ülejäänud detailide proportsioonidega.

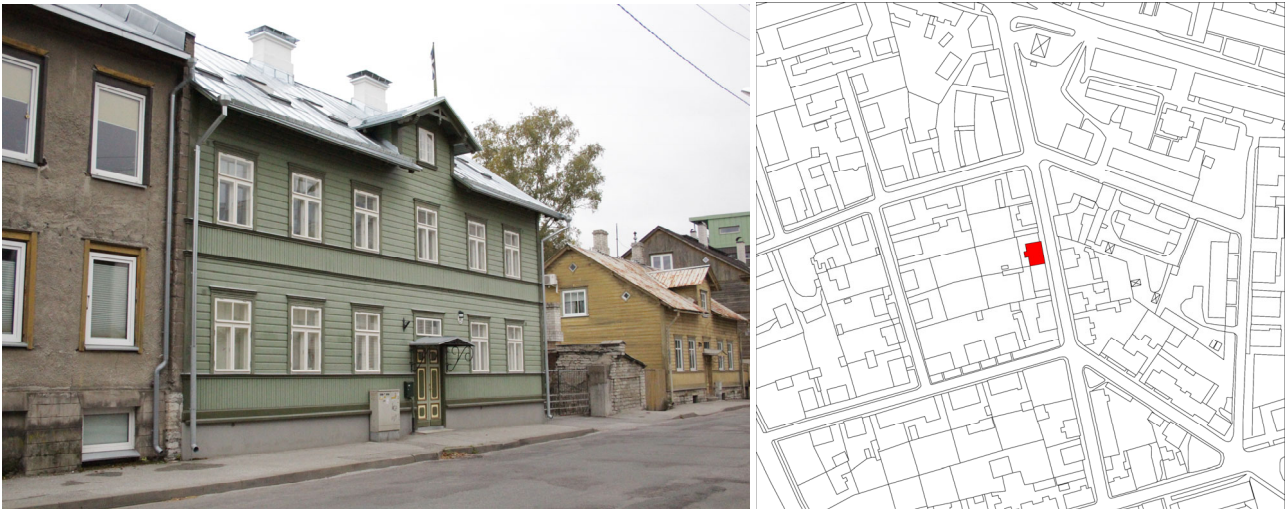
#### Räästas



- Renoveerimise käigus katuse kuju muudetud ei ole, suuremas osas on säilinud ehitusaegne katusekonstruktsioon. Lõunapoolne räästasarikas on kombineeritud 50x150 mm prussidest;
- Vastuoluna ehitusprojektiga, on valtsplekist katusekate jäetud paigaldamata, uus katusekate on eterniit;
- Kõikide katuseplekkide paigaldus on teostatud puudulikult. Fotol tolknab räästapleki vahelt paigaldatud tuuletõkkekangas;
- Sademeveesüsteem on lahendatud ümara ripprenniga.

### 10.4.3 Koidu 68

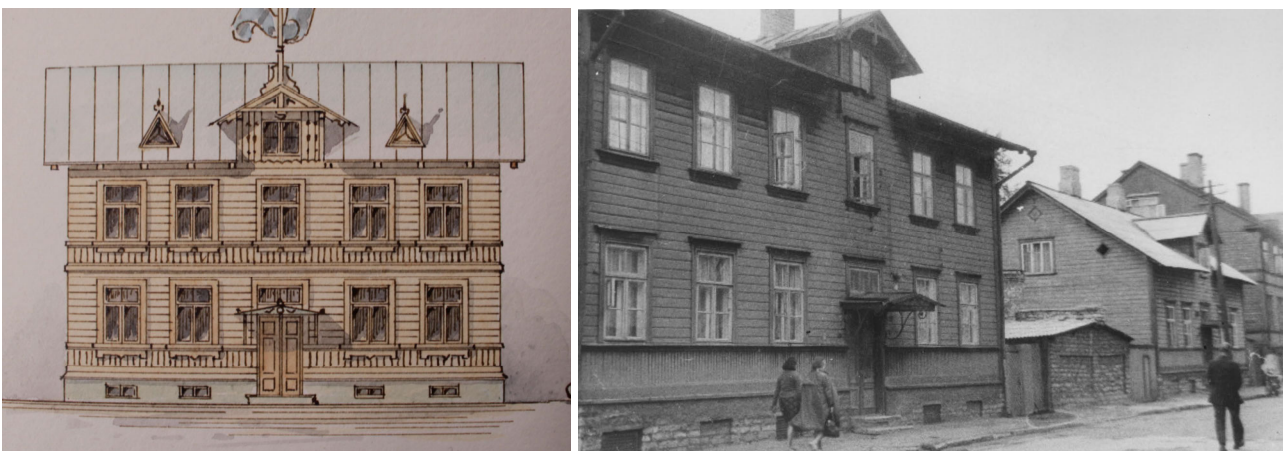
Koidu 68 elamu paikneb Uue Maailma asumis miljööväärtusliku ala kirdepoolsel piiril ja on vananenud hinnangu kohaselt vähemväärtuslik hoone.



105–106. Koidu 68 olemasolev fassaadilahendus. Autori foto 22.09.2021. Koidu 68 situatsiooniskeem.

#### 10.4.3.1 Koidu 68 ajalooline ülevaade

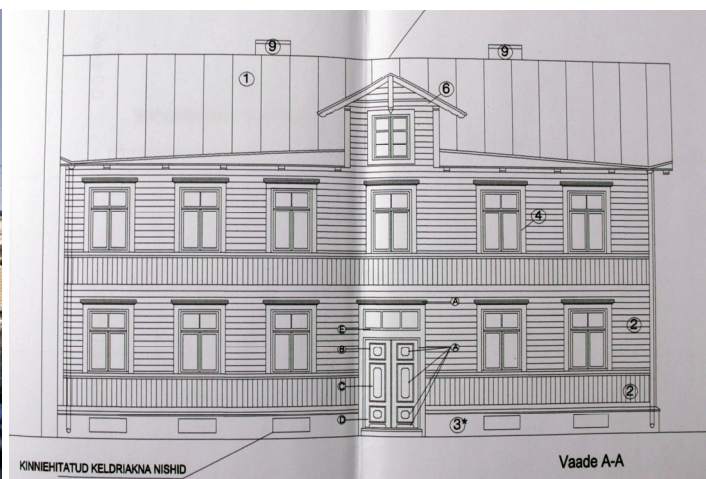
Koidu 68 ehitusprojekt on koostatud 1902. a, tellijaks on J. Mith, autoriks arhitekt N. Thamm jun. Projekti lahenduses on hoone ühekorruseline, 5-teljeline, sümmeetrilise fassaadijaotusega Lenderi maja. Sokli kohal on vertikaallaudisega vahevöö, akende kohal saepitsiga kaunistatud sandrikud, alaosas dekoratiivsed lauad. 1903. a on koostatud kahekordse puust elumaja projekt, tellija ja arhitekt on jäänud samaks. Fassaadilahendus kordab aasta varem tehtud projekti vaatejoonist, väljaarvatud saepitsiga sandrike puudumine. Pole teada, kas hoone ehitati ühes või kahes etapis, samuti ei ole teada, millises ulatuses projekteeritud lahendus realselt valmis ehitati. 1928. a on hoonele ehitatud 1-teljeline tulemüüri laiendus, mis ulatub Koidu 68a krundipiirini, lahenduse autor on insener E. Mõttus. Juurdeehituse projekti vaatefragmendil on kujutatud soklipealne vahevöö koos karniisiga, akende detailid on kujutuselt liiga skemaatilised.<sup>365</sup>



107–108. Koidu 68 fassaadilahendus 1903. a ehitusprojektis. Koidu 68 fassaadilahendus 1974. a fotol. Autor Laane, Karl.

<sup>365</sup> Ehitusprojektid. Koidu tän. Politsei nr 68. Kinnistu nr 460, toimik nr 2590.

1974. a foto alusel on hoone tänavapoolne fassaad säilinud kogu ulatuses, vastavalt 1928. a projektile on sokli peal vahevöö, teise korruse osas liigendus puudub, akendel on profileeritud karniisid.<sup>366</sup> 1990ndate II poolel on hoone eksterjöörilahendust põhjalikult muudetud. Uut fassaadilahendust kirjeldavat eelprojekti Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis ei ole, ehitustööd on teostatud ilma ehitusloata. Hoone mahtu ja kõrgust ümberehituse käigus ei muudetud, ehitusaegne fassaadikujundus asendati laudiseimitatsiooniga vinüülkatteplaatidega, räästas suleti tuulekastiga ja paekivist sokkel kaeti tsementkiudplaadiga. Ehitusaegsed aknad asendati PVC-raamidega akendega, olemasolevad aknaavad taandati ruudukujuliseks, peapääsulahendus rekonstrueeriti, välisukse asukoht viidi hoone sügavusse, ehitati esimese korruse tasandini ulatuv betoonist välistrepp.<sup>367</sup> Uuendatud välisilme ja sihtotstarbega hoone moodustas dueti teiselpool tee paikneva Koidu 53 renoveerimislahendusega. 2000. a on Kiviõli Inseneribüroo OÜ koostanud hoone muudatuste fikseerimiseks mõõdistusprojekti. Muutunud sihtotstarve osas täpne info puudub, kinnitamata andmete kohaselt tegutses hoones sõbralike naiste maja. 2004. a on väljastatud ehitusluba hoone renoveerimise eelprojektile, kuid selle lahenduse realiseerimiseni paraku ei jõutud. 2014. a on hoonele koostatud rekonstrueerimise ehitusprojekt, mille autoriks on FE Arhitektid OÜ, vastutav spetsialist Katrin Baumann, töö tellija Renno Mägi. Hoone kuju ja kubatuuri suurendamist ette ei nähtud, kõik omavolilised ümberehitused kuulusid likvideerimisele, fassaadi ja siselahenduse taastamisel võeti aluseks algne projekt.<sup>368</sup> Hoone on taasiseseisvumise järgsel perioodil läbinud kaks vastandliku iseloomuga metamorfoosi, läbitud protsess väärriks jäädvustamist kui lähimineküü väärtushinnangute muutusi kaardistav narratiivne illustratsioon.



109–110. Koidu 68 fassaadilahendus 2011. a Google`i tänavavaates. Koidu 68 fassaadilahendus 2014. a rekonstrueerimise ehitusprojekti.

<sup>366</sup> Puumaja Koidu t 68. EFA.683.0.200381.

<sup>367</sup> Koidu 68, Tallinn, Harju maakond. Google`i tänavavaade 07.2011. <https://www.google.com/maps/@59.4268479,24.7316166,3a,75y,295.11h,89.6t/data=!3m7!1e1!3m5!1sBwSrWChTDvgDOaq99eXRkg!2e0!5s20110701T000000!7i13312!8i6656?coh=205409&entry=ttu> (vaadatud 28.04.2024).

<sup>368</sup> Kortrelamu rekonstrueerimise ehitusprojekt, Koidu tn 68, Kesklinna LO, Tallinn, Harju maakond, toimik nr 24115I.

### 10.4.3.2 Koidu 68 fassaadidetailid

#### Sokkel



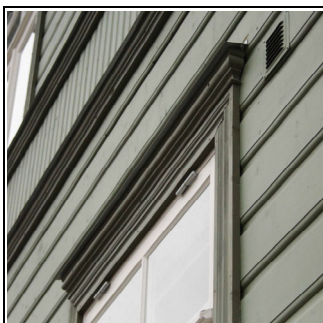
- Kõik välisilmet kahjustavad ümberehitused on likvideeritud;
- Paekivist sokkel on viimistletud lubjabaasil silekrohviga;
- Uus soklipealne veenina, stardilaud ja vertikaallaudisest vöö vastab ehitusaegsele lahendusele;
- Uus voodrilaud järgib ehitusaegse laudise profiili;
- Uute detailide paigalduse kvaliteet on hea.

#### Aknad



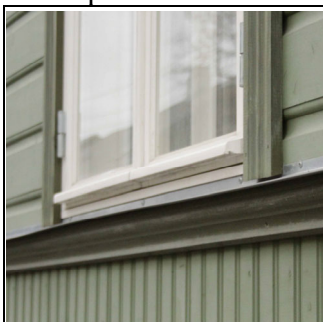
- Kõik PVC-raamidega aknad on asendatud ehitusaegset lahendust järgivate koopiatega;
- Taastatud on algne avade kuju ja paigutus;
- Uus välisuks järgib ehitusaegset kujundust. Uued aknad on kaheraamsed puitaknad, mille jaotus ja avatavus järgib ehitusaegset lahendust;
- Varem likvideeritud piirdelauad ja karniisid on asendatud ehitusaegset profileeringut järgivate koopiatega.

#### Sandrik



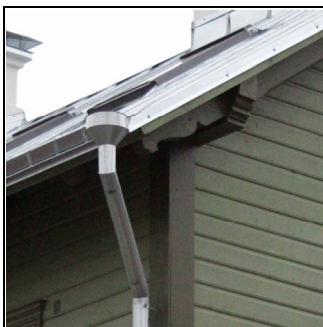
- Uued karniisid ja piirdelauad järgivad ehitusaegset profileeringut;
- Hoone on täiendavalt soojustatud, uute avatäidete ja fassaadipinna eenduvus järgib ehitusaegset lahendust;
- Ventilatsioonirestid on miljöölale sobiliku kandilise kujuga ja värvitud välisvoodriga sama tooni;
- Teise korruse tasandile on lisatud 1903. a projektis kujutatud vertikaallaudisega vahevöö.

#### Aknaplekk



- Uus aknaalne veepleki karniis ja piirdelauad järgivad ehitusaegset profileeringut;
- Hoone on täiendavalt soojustatud, uute avatäidete ja fassaadipinna eenduvus järgib ehitusaegset lahendust;
- Uute detailide paigalduse kvaliteet on hea.

#### Räästas



- Varasemate renoveerimiste käigus katuse kuju muudetud ei ole, osaliselt võib olla säilinud ehitusaegne katusekonstruktsioon;
- Kinnised tuulekastid on likvideeritud, taastatud on hoonetüübile omane lahtine räästalahendus;
- Uus katusekattematerjal on valtsplekk, uus sademeveesüsteem on lahendatud räästapealsete valtsrennidega.

## 11 Kokkuvõte

Käesolev bakalaureusetöö vaatlleb Tallinna miljööväärtslike hoonestuspiirkondadega seotud hoiakute kujunemist ja nende muutumist alates 1960–1970. aastatest kuni 2010dateni. Töö esimene pool keskendub taasiseseisvumisjärgsel perioodil aset leidnud radikaalsetele muutustele poliitilises ja majanduslikus korralduses ning nende mõjule, mida need muutused ajalooliste linnaosade väärtuskuvandile avaldasid. Ülemineku perioodi eri faasides avaldunud renoveerimispraktikate iseärasusi on kirjeldatud viieteistkümne üksikobjekti kaudu, millest 9 asuvad Pelgulinna ja 6 Uue Maailma asumis.

Töös esimeses pooles käsitletavat teemat on valitud autori subjektiivsel hinnangul, parasjagu fookuses olevale ajastuperioodile omaste iseärasuste ja tagamaade kirjeldamiseks. Olgugi, et suur osa käsitletavatest sündmustest on aset leidnud autori eluajal, on isikliku kogemuse osakaal minimaalne ja töö tugineb põhimahus ajastu eripära avavatele kirjalikele allikatele. Teemade laialivalguse ja kattuvuse tõttu on materjalikogumise, läbitöötamise ning ka kirjutamise etappides töö algset ülesehitust korduvalt muudetud. Käsitletav periood on kirjutamise ajal tõlgendatav lähiminevikuna, mistõttu on üldistavate kokkuvõtlike allikate puudumisel tuginetud peamiselt ajakirjanduslikele väljaannetele. Samuti ei saa käesoleva töö probleemikäsitlusi tõlgendada ammendava analüüsina, tegu on pigem subjektiivse lähteülesandena edasistele tõsisematele uuringutele.

Käesoleva kursusetöö algetapis kasutatud *online*-veebileheküljed tõestasid üsna kiiresti oma piiratud kajastatava ajastu mentaliteedi avamisel. Veebipõhiste allikate peamiseks puuduseks kujunes otsingumootorite jäikus, mille efektiivne kasutamine oleks eeldanud uuringu teostaja teadlikkust käsitleva temaatika kõikidest nüanssidest: *online*-meediast on võimalik leida vastus igale otsitavale küsimusele, kuid mitte sellisele, mida uuringu teostaja veel küsidagi ei oska. Paberväljaanded võimaldasid töö spetsiifilist teemakäsitlust ka autori isikliku elu narratiiviga kronoloogiliselt siduda, seda kasvõi mällu sööbinud reklaamide kaudu.

Ajakirjandusulike allikate puuduseks võib kindlasti lugeda orienteeritust ebameeldivatele või konfliktsetele sündmustele. Kajastust leiavad enim negatiivse alatooniga lood, seetõttu võib ka käesolev kursusetöö mõjuda pessimistliku loeteluna sellest, kuidas miljööväärtslike alade väärtustamisega seotud protsessid ei toimi, toimivad valesti või liiga aeglaselt. Sealjuures ei tohi aga unustada, et kõikide kirjeldatud negatiivsete ja ka lootusetutena tunduvate suundumuste kiuste on terviklikku struktuuri ja identiteeti omavad puitasumid siiani säilinud.



Töö teine pool annab ülevaate Pelgulinna asumi ja Lenderi hoonetüübi kujunemisest. Põhjus, miks Pelgulinn töö piirkondlikuks lähtepunktiks kujunes, oli linnaosa selgelt jälgitav etapiline areng, liigse ajaloolise kihistuse puudumine ja vaadeldava hoonetüübi laialdane levik sealsete ehitiste hulgas. Vaadeldavate objektide valik ei piirdu üksnes Pelgulinna miljöövärtusliku alaga. Kuna töö käsitleb lähiminevikus aset leidnud protsesse, on linnaosade vahel esinevad piirkondlikud eripärad olematud. Sama võib öelda ka 19. saj lõpus ja 20. saj alguses ehitatud Lenderi hoonetüübi kohta, mille variatsioonid erinevates eeslinnades on seotud pigem linnaplaneerimise kui hoone struktuuri küsimustega. Kontrastsema ülevaate andmiseks on analüüsitavate üksikobjektide valikusse lisandunud Pelgulinnast veidi vanemas, Uue Maailma asumis paiknevaid hooneid. Valitud üksikobjektide analüüsimisel on tuginetud välivaatlusele ja tööle arhiivimaterjalidega.

Renoveerimise tüpoloogia koostamisel on lähtutud töö esimeses pooles lahatud erinevate ametkondade, seaduste, mõttelaadide, oskuste, trendide jms mõjust eeslinnade hoonestusele. Vaadeldavad objektid kätkevad endas lugematuid nüansse, mida ei ole käesoleva bakalaureusetöö koosseisus võimalik peensusteni analüüsida. Koostatud tüpoloogia puhul tuleb seega arvestada autori subjektiivsetest hinnangutest ja esteetilisest eelistustest tuleneva kallutatusega. Käesolevas töös on vaatlusobjektide renoveerimislahendused liigitatud ignoreerivaks, arhitektuurseks, imiteerivaks ja restaureerivaks.

Ignoreeriv renoveerimislaad jääb 1990ndate II poolele, aega mil kus Tallinna üldplaneering oli alles koostamisel, linnaehituslikud arengud kontrolli alt väljas ja ajalooliste eeslinnade maine võrreldav nõukogude aegsega. Valdavalt ebaseaduslikult teostatud renoveerimislahendused kujunesid ehitaja ja ehitusmaterjalide pakkuja koostöö viljana, muinsuskaitset ja arhitekte sellesse protsessi ei kaasatud. Hilisemal perioodil avalduvad ignoreerivad lahendused kooskõlastatud projektlahenduse eiramises.

Arhitektuurses renoveerimises on seevastu arhitekti kohalolu oluliselt tuntavam. Tüübile iseloomulikud lahendused jäävad peamiselt 2000ndate algusesse, kui miljööala mõiste oli juba kasutusel, kuid selle tähendus veel ebamäärane ja mitmeti tõlgendatav. Arhitektuurse renoveerimise projektid takerdusid puudulike algteadmiste, ebareaalsete äriplaanide, puuduliku rahastuse ja pidevalt muutuvatest mängureeglitest tuleneva miskommunikatsiooni rägastikku.

Imiteerivat renoveerimist võib siduda 2000ndate keskpaiga majanduskasvu ja eeslinnades juba toona hoogustunud gentrifikatsiooniga. Tallinna omavalitsus oli selleks ajaks koostanud esimesed miljööalade ehitusõigust kirjeldavad määrused, mis küll eelnevate teemaplaneeringute puudumise

tõttu üsna pea kehtetuks tunnistati. Imiteerivate lahenduste puhul on tugevalt esindatud kinnisvaraarendajate huvid, ajaloolise hoone renoveerimine on pigem kõrvalliin mõne olulisema tehingu koosseisus.

Restaureeriv renoveerimine on ajaloolise eeslinna kontekstis igasugune korrastustöö, mille puhul on eesmärgiks ehitusaegse lahenduse minimaalne moonutamine ja originaalse substantsi säilitamine või asendamine samaväärsega. Üksikuid näiteid restaureerivatest lahendustest võib leida ka varasematest perioodidest, kuid standardseks muutusid need alles peale 2009. a Tallinna Kesklinna teemaplaneeringu kinnitamist. Antud liiki kuuluvate lahenduste puhul on eeskujulikult lahendatud administratiivsed küsimused, kuid nende teostuses võib eelarve puudujääkide ja puuduliku järelevalve tõttu esineda kaugeleulatuvate tagajärgedega omaloomingut.

Nagu juba mainitud, on nelja kategooria vahel jaotunud vaatlusobjektid autori isikliku hinnangu jäädvustus hetkeolukorras. Materjali kogumise ja töö kirjutamise protsessi vältel on mitmed hooned ühest liigist teise positsioneerunud. Vaadeldavate hoonete juures on oluliseks peetud eksterjööri moonumise narratiivi visualiseerimist, rõhutamaks seeläbi olemasoleva olukorra ajutist iseloomu. Käesoleva töö eesmärgiks oli tuua välja paralleelid ühiskonnas toimunud protsessides ja nende mõjus ajaloolisele hoonestusele. Seetõttu ei tohi materiaalse välisilme kõrval unustada ka võimalike muutusi väärtushinnangutes. Autori poolt negatiivselt hinnatud lahendused võivad tulevikus omandada positiivse kuvandi ka ilma visuaalset ilmet muutmata. Samuti jätkavad positiivselt hinnatud lahendused oma (taand)arengut, kusjuures nende praegune kõrghetk võib ka viimaseks jääda.

## **12 Summary**

This bachelor's thesis is about the housing milieu protection zones of Tallinn, Estonia, taking a look at how public and professional attitudes toward these zones developed and changed in the period between 1960 and 2020.

The first half of the paper concentrates on the radical changes in politics and economy that followed, when Estonia regained independence in 1991, and the influence that these changes had on the public image of historical residential areas. The specific trends that emerged in renovation practices during the different phases of this transition period are described on an example of 15 particular wooden houses situated in Tallinn's historical districts Pelgulinn and Uus Maailm.

The subject of the first part of the thesis is the author's subjective choice, meant to open the specific backgrounds of the particular historical periods described. The paper is mostly based on written sources that help to shed light on the specifics of the different eras it looks into. Personal experiences of the author have had minimal impact, although a considerable part of the events described have happened during their lifetime. The period in question can be described as near past during the time this paper was written, therefore there is a lack of written sources with comprehensive historical conclusions about it, and most of the texts used come from newspapers and magazines. This paper is not a conclusive analysis of the problems and subjects described, it is meant to be taken as a subjective starting point for thorougher studies to come.

The online resources that were used during the initial stages of writing this paper, quickly proved to be of limited value in terms of conveying the mentality of the time period researched. The rigidity of search engines caused a situation where the researcher would have to know all the details of the topic in question: using online media, one can find an answer to any question, except the ones they don't even know how to ask. Browsing paper media also helped to establish a chronological link between the specific topics at hand and the narrative of the author's personal life, for example via revisiting the adverts imprinted in their earlier memories.

The downside of using printed media as a source is its tendency to exaggerate unpleasant situations and conflict. Most of the stories published are negative in their tone, and might also lend their pessimism to the paper at hand, making it look like a pessimistic list of cases proving that the progress towards re-appreciating the architecture of the milieu protection zones is not happening at all, or at least not quickly enough. Still, it remains a fact, that despite all these negative, and even

seemingly hopeless, tendencies, wooden quarters with intact structure and identity have survived to this day.

The second half of the paper gives an overview of the evolution of Pelgulinn housing district and the Lender building type in particular. Pelgulinn has been chosen for the case study because of its distinctly phased development, comparative lack of earlier architectural layers and the abundance of Lender type buildings represented there. The particular objects (houses) studied are not limited to the ones situated in the Pelgulinn milieu protection zone. As the paper looks into processes of the near past, there are virtually no regional distinctions between the processes that took place. The same can be said about the Lender type houses built in the end of the 19th century and the beginning of 20th – their case-by-case particularities depend on the practical questions of their immediate surroundings and city planning, rather than some typological structural difference between different districts. In order to give a contrasted and variable overview, some exemplary cases from the slightly older Uus Maailm district have been chosen for analysis, alongside with the ones from Pelgulinn. Each of the chosen cases has been analysed using archive sources as well as on-site observation.

The renovation typology compiled for the second part of the thesis in hand is based on the effects that the different institutions, legislation mechanics, mentalities, capabilities, trends, etc, discussed in the first part of the thesis, have had on the buildings in the historical wooden living quarters. The objects analysed contain countless nuances, all of which could not possibly have been studied in close detail during this particular research. The typology, therefore, is affected by the author's biased judgement and subjective aesthetical preferences. The four types of renovation distinguished by the typology in question are the ignorant, the architectural, the imitative and the restorative type.

As already mentioned, the distribution of the studied objects into these four categories is a momentary capture of the author's present judgement. During the process of writing this thesis, several of the study objects have passed from one category to another. The focus of this paper has been concentrated on visualising the narrative of a building's evolutionary transformation, in order to emphasise the temporary nature of its any current state. The aim was to draw parallels between societal processes and their influence on historical buildings. Therefore, the changes in public mentality are at least as important as any material transformation. The renovation solutions criticised by the author today, might obtain a more positive appraisal in the future, without any material changes taking place. The same goes for the solutions that seem sound today – the present might be the last moment of their currently apparent glory.

### **13 Kasutatud materjalide loetelu**

#### ARHIIVIALLIKAD

##### Eesti Arhitektuurimuuseum

- Pelgulinn: Elamud Paldiski mnt 36 ja 36a. EAM Fk 11992.355.
- Pelgulinn: Elamud Õle 8 ja Õle 10. EAM Fk 11992.235.
- Pelgulinn: Härjapea 3/Rohu 31 nurgamaja. EAM Fk 11992.297.
- Pelgulinn: Paldiski mnt 36 välisuks. EAM Fk 11992.356.
- Pelgulinn: Ristiku 49 ja 51 Lenderi tüüpi elamud. EAM Fk 11992.203.
- Pelgulinn: Vaade piki Õle tänavat, esiplaanil Lenderi tüüpi Õle 14 EAM Fk 11992.238.
- Pelgulinn: Õle 19 elamu. EAM Fk 11992.106.

##### Filmiarhiiv

- Puumaja Koidu t 68. EFA.683.0.200381.

##### Rahvusrhiiv

- Karte von Reval herausgegeben von J. H. Schmidt 1850-1860 ERA.T-6.3.1743 leht 1.
- Plan der Gouvernementsstadt Reval 1901 ERA.T-6.3.1731 leht 1.
- Pharos-Plan Reval 1910 ERA.T-6.3.1713 leht 3.
- Situationsplan der Stadt Reval, herausgegeben vom Technischen Bureau des Stadtamts EAA.854.4.46 leht 1.
- Tallinna linna plaan.TLA.149.5.709 leht 1.
- Tallinna Pelgulinna elurajooni detailplaneerimise projekt – uuendamise kava. ERA.T-14.4-6.661.

##### Tallinna Linnaarhiiv

- Inventariseerimise toimik nr 2327. Luha/Kiire 4/38a. TLA.R-413.5.2156.
- Inventariseerimise toimik nr 4502. ristiku tn 49. TLA.R-413.5.4070.
- Inventariseerimise toimik nr 4834. Koidu/Väike-Ameerika 76/27. TLA.R-413.5.4366.
- Inventariseerimise toimik nr 8031. Väike-Ameerika tn 15. TLA.R-413.5.6897.

##### Tallinna Linnamuuseum

- Kahekordne puumaja Koidu t. 53. TLM Fn 9154:3.

##### Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv

- 2-korruselise elamu ümberehituse tehniline projekt, toimik nr 3696II.
- Arundi plaanid. Luha tn 4, toimik nr 21547.
- Ehitusprojektid. Heina tän. Politsei nr 29. Kinnistu nr 2082, toimik nr 2698.
- Ehitusprojektid. Härjapea ja Rohu t. Politsei nr 3/31. Kinnistu nr 1897, toimik nr 2511.
- Ehitusprojektid. Koidu tän. Politsei nr 53. Kinnistu nr 436, toimik nr 2379.

- Ehitusprojektid. Koidu tän. Politsei nr 68. Kinnistu nr 460, toimik nr 2590.
- Ehitusprojektid. Oskari tän. Politsei nr 49. Kinnistu nr 2266, toimik nr 2999.
- Ehitusprojektid. Paldiski mnt. Politsei nr 36a. Kinnistu nr 2067, toimik nr 2621.
- Ehitusprojektid. Paldiski mnt. Politsei nr 389. Kinnistu nr 2006, toimik nr 2593.
- Ehitusprojektid. Ristiku tn. Politse nr 51. Kinnistu nr 2299, toimik nr 3046.
- Ehitusprojektid. V. Ameerika tän. Politsei nr 23B. Kinnistu nr 2620, toimik nr 3696.
- Ehitusprojektid. Väike Ameerika ja Koidu tän. Politsei nr 37/76. Kinnistu nr 1842, toimik nr 2233.
- Ehitusprojektid. Väike Ameerika ja Koidu tän. Politsei nr 42/63. Kinnistu nr 411, toimik nr 1902.
- Ehitusprojektid. Õle tän. Politsei nr 10. Kinnistu nr 1951, toimik nr 2424.
- Ehitusprojektid. Õle tän. Politsei nr 14. Kinnistu nr 208, toimik nr 2669.
- Ehitusprojektid. Õle tän. Politsei nr 19. Kinnistu nr 1960, toimik nr 2537.
- Elamu aadressil Õle tn 14, Tallinn. Rekonstrueerimisprojekti arhitektuur-ehituslik osa, toimik nr 2669I.
- Eluhoone rekonstrueerimisprojekt. Põhja Tallinna LO, paldiski mnt 38A, toimik 2593II
- Heina tn 29, Põhja-Tallinn. Korteralamu rekonstrueerimine ja laiendamine, toimik nr 2698I.
- Katusekorruse väljaehitus. Eelprojekt. Harju mk., Tallinn, Väike-Ameerika tn 27/Koidu tn 76, toimik nr 2233I.
- Koidu tn 53 mõõdistusprojekt, toimik nr 2379II.
- Korruselamu pealeehitus, eelprojekti muudatused, toimik nr 3696III.
- Korteralamu pööningukorruse ümberehitusprojekt eluruumideks, toimik nr 8676I.
- Korteralamu rekonstrueerimise ehitusprojekt, Koidu tn 68, Kesklinna LO, Tallinn, Harju maakond, toimik nr 24115I.
- Luha 4 korteralamu Tallinnas eelprojekt, toimik nr 21547I.
- Põhja-Tallinna linnaosa, Paldiski mnt 36a mõõdistusprojekt, toimik nr 2621I.
- Põhja-Tallinn, Õle tn 19 kinnistu rekonstrueerimine, toimik nr 2537I.
- Rohu tn 31/Härjapea tn 3 fassaadiprojekt, toimik nr 24426.

## PUBLITSEERITUD MATERJALID

### Monograafiad

- Aavik, Mariette; Tallinna Kultuuriväärtuste Amet. Sõjajärgne individuaalelamu. Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet 2014.
- Alttoa, Kaur; Hansar, Lilian; Kadakas, Villu; Kala, Tiina; Nurk, Ragnar; Orro, Oliver; Pärn, Anton; Tamla, Toomas. Eesti linnaehituse ajalugu. Tallinn 2019.

- Arman, Harald; Papp, Hermann; Kammal, Uno; Üprus, Helmi. Eesti arhitektuuri ajalugu. Eesti Raamat 1965.
- Bruns, Dimitri. Tallinn. Linnaehituslik kujunemine. Valgus 1993.
- Henriksson, Magnus; Elvisto, Tarmo-Andre. Ilus vana maja. Tallinn 2002.
- Kalamees, Targo. Eesti eluasemefondi ehitustehniline seisukord – ajavahemikul 1990–2010 kasutusele võetud korterelamud. Uuringu lõpparuanne. Tallinn 2012.
- Kalm, Mart. Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn 2002.
- Kalm, Mart. Eesti arhitektuuri 100 aastat. Post Factum 2018.
- Maripuu, Aarne. Kodu oma kätega. Tallinn Valgus 1989.
- Martin, Anni; Tallinna kultuuriväärtuste Amet. Lenderi maja. Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet 2009.
- Masso, Tiit. Väikemajad. Tallinn Valgus 1990.
- Mutt, Mihkel. Kooparahvas läheb ajalukku. Fabian 2012.
- Mäsak, Ene. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940. Eesti Raamat 1981.
- Nerman, Robert. Jalutaja teejuht, Põhja-Tallinn. Soliness Arhitektuurikirjastus 2006.
- Nerman, Robert. Pelgulinn. Kultuurikeskkonna kujunemine ja areng. Tallinn 2000.
- Sepp, Mark; Tallinna kultuuriväärtuste Amet. Tallinna maja. Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet 2008.
- Veski, Arvo; Aarmann, K.; Niine, A. Individuaalehitaja käsiraamat. Eesti Riiklik Kirjastus 1959.

#### Artiklid kogumikus

- Hallas, Karin. Puitarhitektuur stiiliajaloo kandjana. Eesti puitarhitektuur. Tallinn 1999, lk 11–70.
- Kannike, Anu. Üksikisiku strateegiad ja kultuurimuutused Nõukogude Eestis. Võistlevad õnned – elukeskkond külma sõja ajal perioodil. Eesti Kunstiakadeemia Kunstiteaduse instituut 2005, lk 76–83.
- Käsik, Kaido. Plastaken puitmajale. Ehitaja käsiraamat 2003/2004. Puitmaja korrastamine. Tallinn, Presshouse 2003, lk 127.
- Nerman, Robert. Kõdurajooni filosoofia. Akadeemia 1991 nr 6, lk 1277–1290.
- Nool, Anni. Lenderi maja. Tüüpiline väikekorteritega elamu, Eesti linnakultuuri häll. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 167–179.
- Ojari, Triin. Uue ajastu lävel: 1990. aastad Eesti arhitektuuris. – Ülbed üheksakümnendad. Probleemid, teemad ja tähendused 1990. aastate eesti kunstis. Tallinn 2001, lk 267–278.

- Orro, Oliver. Kuldne kubermanguaeg. Põgus pilguheit 19. sajandi II poole ja 20. sajandi alguse Tallinna. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 43–59.
- Orro, Oliver. Tared ja barakid. Varane aguliarhitektuur – slobodaa hütikestest Lenderi majani. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 151–165.
- Talk, Triin. Kuhu küll kõik majad jäid? Puithoone ja muinsuskaitse. – Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 369–383.
- Tohvri, Epi. Eesti puitasumite kujunemisest ja elamutüüpidest. Eesti puitarhitektuur. Tallinn 1999, lk 73–110.
- Treial, Harri. Hooldatud puitmajad Tallinnas. Ehitaja käsiraamat 2003/2004. Puitmaja korrastamine. Tallinn, Presshouse 2003, lk 10–12.
- Välja, Leele. Tallinna puitarhitektuur Euroopa ja Eesti kontekstis. Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 11–23.

#### Artiklid ajakirjas

- Aas, Rein. Fassaadi atraktiivne renoveerimine. Ehitaja 1998 nr 4, lk 7.
- AS Saku Metall reklaam. Projekt ja Ehitus 1996.
- AS Vooderplast reklaam. Maja 1994 nr 2.
- AS Vooderplast reklaam. Projekt ja Ehitus 1995.
- AS Weckman reklaam. Projekt ja Ehitus 1996.
- Aurik, Ene. Kassisaba linnajao üldplaanist. Maja 1995 nr 1/2, lk 94.
- Ehitaja. Arhitekti muutunud rollist. Ehitaja 1995 nr 5, lk 12–19.
- Ehitaja. Tallinn toetab ajalooliste akende restaureerimist. Ehitaja 2004 nr 3, lk 29.
- Fjuk, Ignar. Inimeselinn ehk edasiviivast alalhoidlikkusest. Ehituskunst 1981 nr 1, lk 22–27.
- Hallas, Karin. Deliiriumis Tallinn. Maja 2001 nr 2, lk 18–21.
- Hääl, Kaido; Sasi, Lennart. Piirde soojustamine vajab läbimõtlemit. Ehitaja 2001 nr 12, lk 29–30.
- Kalm, Mart. Ümberehitamine – kaasaja põhitrend. Maja 1996 nr 1, lk 8–13.
- Kauge, Jarmo. Diagnoose miljöölade uusarhitektuurile. Muinsuskaitse aastaraamat 2013, lk 101–102.
- Kinnisvara. Ehitaja, 1995 nr 5, lk 11.
- Kodres, Krista. Müüdi loojad ja teised. Ehituskunst 1991 nr 5, lk 3–10.



- Kodres, Krista. Sada aastat ehitamist Eestis. Ideid, probleeme ja lahendusi. Ehituskunst 1999 nr 24/25/26, lk 7–31.
- Kurg, Andres. Miks vanalinn iial valmis ei tohi saada. Maja 2000 nr 1, lk 30–33.
- Laigu, Tõnu. Kas arhitektuuripoliitika on poliitika või arhitektuur? Maja 2003 nr 2, lk 80.
- Lapin, Leonhard. Kas demokraatlik ühiskond vajab arhitektuuriideoloogiat? Ehituskunst 1995 nr 11, lk 2.
- Lapin, Leonhard. Meie tänav, alev, linn. Romantism ja ratsionalism II. Kunst ja Kodu 1974 nr 1, lk 9–15.
- Lapin, Leonhard. Peatoimetaja juhtkiri. Ehituskunst 1991 nr 5, lk 1.
- Lapin, Leonhard. Romantismist ja ratsionalismist. Oma maja. Kunst ja Kodu 1973 nr 2, lk 36–49.
- Lapin, Leonhard. Tallinna puitarhitektuur. Kunst ja Kodu 1973 nr 1, lk 16–17.
- Lehtovuori, Panu. Privatoopiast lahustunud linnamaastikuni. Maja 2001 nr 1, lk 21–23.
- Lindpere, Piret. Arhitektuuriajaloolane Piret Lindpere arvab nii: Eramu & korter 2004 nr 1, lk 14–15.
- Mark, Ülar. Linnatants ja linna maskid. Maja 2002 nr 4, lk 14–16.
- Mirov, Boris. Kord. Maja 1994 nr 2, lk 74.
- Mirov, Boris. Veel Roopa tänava elamutest. Maja 1995 nr 1/2, lk 95.
- Mäemets, Boris. Hoop arhitektuurile. Maja 1994 nr 3, lk 74–75.
- Ojari, Triin. Arhitektuursed kestad. Maja 2001 nr 4, lk 14–15.
- Orro, Oliver. Hädade ja rõõmude laiendatud loend. Muinsuskaitse aastaraamat 2006, lk 38–39.
- Preem, Martti. Miljööalad – mis ja milleks? Maja 2008 nr 3, lk 25–27.
- Rajasaar, Enn. Aken – kas puidust, plastist või metallist? Või taastada vana? Eramu & Korteri 2003 nr 4, lk 78–80.
- Rattasepp, Toivo. Suundumusi Eesti kinnisvara hindamismaastikul. Ehitaja, 1999 nr 4, lk 80–83.
- Rattasepp, Toivo. Suundumusi Eesti kinnisvara hindamismaastikul. Ehitaja, 1999 nr 5, lk 66–69.
- Riistop, Märk. Puit ehituses. Puitfassaadid. Ehitaja 2003 nr 3, lk 41–43.
- Samuel, Georgi. Ehituse kestvus. Ehitaja 2003 nr 3, lk 34–38.
- Toss, Hain. Uuele elule. Maja 1994 nr 2, lk 10–11.
- Treial, Harri. Ehitajad, restaureerijad ja muinsuskaitsejad. Ehitaja 2000 nr 6, lk 33–36.

- Treial, Harri. Puidust renoveerimise projekt "Kallis kodutanum". Ehitaja 2000 nr 1–2, lk 22–23.
- Õiger, Karl. Ebameeldivusi ehitusminevikust. Ehitaja 1996 nr 9, lk 4–9.
- Äripäev. Pelgulinnale karm ehitusmäärus. Ehitaja 2005 nr 6.

#### Artiklid ajalehes

- Alas, Askur. Keslinna miljöalad saavad aasta pärast seadusliku kaitse. Eesti Päevaleht, 10.02.2006.
- Alas, Askur. Linn plaanib südalinnas pidevalt põleva puumaja omanikult ära võtta. Eesti Päevaleht, 13.08.2003.
- Alas, Askur. Puitasumites kohtub vana ja väärtuslik uue ja maitsetuga. Eesti Päevaleht, 01.11.2005.
- AS Lasita Aken reklaamartikkel. Inimsõbralik puitaken – parim Teie kodule. Õhtuleht, 27.05.1997.
- AS RAKE reklaam. Linnaleht, 27.09.2002.
- Avila, Hugo. Põhja-Tallinnas pikeneb korterijärjekord. Õhtuleht, 06.02.1996.
- Beljaev, Ketlin. Maramaa kortermaja totaalne muutumine on eelmisele arhitektile vastukarva. Sakala, 01.09.2017.
- Eero, Kersti. Kolmapäevast uued *Taffeli* kartulikrõpsude reklaamid. Õhtuleht, 17.10.1995.
- Eesti Päevaleht Tallinn. Kõige paremini värvitud majad asuvad Kadriorus. Eesti Päevaleht, 25.03.2003.
- Gens, Leo. Tallinn ei ole ainult vanalinn. Sirp ja Vasar, 06.09.1968.
- Gnadenteich, Uwe. Agulimajast luksuselamuks. Linnaleht, 31.05.2001.
- Gnadenteich, Uwe. Ainuüksi nimekiri vanalinna ei päästa. Õhtuleht, 10.10.1996.
- Gnadenteich, Uwe. Ise keedetud värv kestab palju aastaid. Linnaleht, 06.06.2003.
- Gnadenteich, Uwe. Kinnisvaraarendaja laseb mälestisel hävineda. Linnaleht, 21.02.2003.
- Gnadenteich, Uwe. Lammutatava maja detailid taaskasutusse. Linnaleht, 14.02.2003.
- Gnadenteich, Uwe. Luba põlenud varemete erastamiseks. Linnaleht, 05.04.2001.
- Gnadenteich, Uwe; Teppan, Marge. Punane kukk eelistab tühje maju. Linnaleht, 15.01.1998.
- Gnadenteich, Uwe. Sundvõõrandamisele. Linnaleht, 04.10.2001.
- Grün, Ille. Kaheksa naist ühes köögis. Õhtuleht, 14.02.1990.
- Grün, Ille. Kas rikkuda seadust või panna amet maha? Õhtuleht, 29.07.1991.
- Grün-Ots, Ille; Talviste, Kaire. Pööninguseadus sai rohelise tule. Eesti Päevaleht, 11.05.2006.
- Hallas-Murula, Karin. Agulid ja äärelinnad: arengust nii ja teistpidi. Sirp 08.02.2002.
- Hallas-Murula, Karin. Peatada lammutamine. Eesti Päevaleht, 09.09.2008.

- Hallas, Karin. Uut agulimaja otsides. Eesti Ekspress, 15.04.1999.
- Hallas, Karin. Vägi vald juugendi kallal. Eesti Ekspress, 28.08.1998.
- Harjo, Sven. Tallinna city Süda tänava kvartalisse? Õhtuleht, 04.07.1991.
- Ilustrumm, Kai. Kutsumata külalised süütavad tühje hooneid. Linnaleht, 20.08.1999.
- Ilustrumm, Kai. Vanad ukсед uueks linna raha ja tudengite tööga. Linnaleht, 20.01.2000.
- Juske, Ants. Mispärast arhitektid linnu lagastavad? Eesti Päevaleht, 13.08.2005.
- Jõe vere, Kristjan. Pelgulinn meelitab hinnaga. Eesti Päevaleht, 04.11.1998.
- Jõe vere, Kristjan. Roheline ümbrus tõukab korterihinnad tõusule. Eesti Päevaleht, 01.04.1999.
- Järve, Linda. Euroopa Nõukogu eksperdid nõustavad Tallinna arendamist. Õhtuleht, 25.03.1996.
- Järve, Linda. Vanalinn kultuuriväärtuseks. Õhtuleht, 30.07.1997.
- Kasper, Kristi. Pealinna puitasumite tulevik ootab selgust. Postimees, 27.07.1998.
- Kiilmaa, Edith. Plastaknad on tulnud, et jääda. Linnaleht, 19.03.1999.
- Kodres, Krista. Veel kord arhitektist, ruumist ja müüdist. Sirp, 16.12.2005.
- Kortervahetus. Õhtuleht, 13.09.1990.
- Kortervahetus. Õhtuleht, 18.10.1990.
- Kärp, Peeter. Vali sobiv katusekattematerjal. Linnaleht, 21.03.2003.
- Laks, Ivo. Kalamaja 33 kvartalit. Sirp ja Vasar, 16.01.1987.
- Lehtmets, Jaak. Vara tagastamisest ja kompenseerimisest. Õhtuleht, 05.07.1994.
- Lill, Anne. Kas uus või vana maja: kuidas mitte alt minna? Linnaleht, 12.01.2005.
- Lindmaa, Siiri. Mis saab Tallinna puitarhitektuurist. Sirp ja Vasar, 18.11.1977.
- Linnaleht. Loengud säästvast renoveerimisest. Linnaleht, 08.03.2002.
- Linnaleht. Vanad puitaknad väärivad kordategemist. Linnaleht, 10.03.2007.
- Loigom, Erki. Katusehange hoo pidurdab lumetõke. Eesti Päevaleht, 22.02.2006.
- Läck, Ene. Arhitektid muinsuskaitsest ja muinsuskaitse arhitektuurist. Sirp, 15.05.2009.
- Maltseva, Ada. Ahjuküttega korter on nõutud. Õhtuleht, 04.06.1996.
- Maltseva, Ada. Eluruumi hindamistasu võib olla üsna erinev. Õhtuleht, 03.09.1996.
- Maltseva, Ada. Inimesed ei kindlusta oma vara kuigi usinalt. Õhtuleht, 30.01.1996.
- Maltseva, Ada. Tagastatud elumaju on raske müüa. Õhtuleht, 01.04.1996.
- Maltseva, Ada. Uus aken peaks kestma aastakümneid. Linnaleht, 30.03.2000.
- Meier, Piret. Tallinn võiks olla ilusaim linn Põhja-Euroopas. Õhtuleht 06.12.1991.
- Mäeniit, Piret. Asumi saatus sõltub asukates (ka). Õhtuleht, 05.05.1992.
- Mäeniit, Piret. Justkui klaar, kui vabatahtlik? Õhtuleht, 29.08.1994.

- Nerman, Robert. Kuidas linna uurida. Õhtuleht, 15.01.1990.
- Olander, Eero. Milleenium kergitab pealinna korterite hindu. Eesti Päevaleht, 27.01.1999.
- Olander, Eero. Tallinna kasutatud korterite hinnad viimase viie aasta jooksul. Eesti Päevaleht, 24.03.1999.
- Oppengeim, Galina. Erastamismaratoni künnisel. Õhtuleht, 30.09.1992.
- Oppengeim, Galina. Peremees ja üürnik. Keerulised suhted. Väljapääs tuleb leida. Õhtuleht, 16.03.1994.
- Osa, Eve; Harjo, Sven. Omandisõda: Lahing Telliskivi tänavas. Õhtuleht, 01.07.1991.
- Ots, Elmar. Oh seda õnne, oh seda häda – saan oma maja tagasi! Õhtuleht, 25.11.1992.
- Ots, Elmar. Tallinnal pole maade tagastamiseks ei raha ega seadusi. Õhtuleht, 26.08.1993.
- Ots, Elmar. Täna ehitaksin teistmoodi. Õhtuleht, 15.05.1996.
- Otti, Kaia. Elaniketa majad põletatakse maha. Õhtuleht, 26.10.1995.
- OÜ Rootsi Profiilide Esindus reklaam. Linnaleht, 11.10.2002.
- Parmek Aknatehas OÜ reklaam. Linnaleht, 26.03.1999.
- Pedak, L. Pelgulinn asub Koplis. Eesti Päevaleht, 17.01.1998.
- Peensoo, Piret. Linn premeeris eile paremini renoveeritud majade omanikke. Eesti Päevaleht, 18.05.2005.
- Peensoo, Piret. Mälestis häviv omaniku silme all. Eesti Päevaleht, 26.02.2003.
- Pesur, Veiko. Kinnisvarafirma terroriseerib kangekaelseid korteriomanikke. Eesti Päevaleht, 09.12.2003.
- Pirn, Toomas. Ainult viis protsenti ehitistest on arhitektuur. Õhtuleht, 30.01.1997.
- Pirn, Toomas. Kesklinn proovib ära võtta kuni 50 maja. Eesti Päevaleht, 05.05.1999.
- Pirn, Toomas. Raha võim südalinnaagulis. Eesti Päevaleht, 23.04.1998.
- Raepress. Ehitised, mis muutsid linna ilmet. Õhtuleht, 07.03.1996.
- Raud, Irina. Linnakeskuse perspektiivarengust. Õhtuleht, 24.01.1986.
- Rebu, Aadu. Üheksa kuud majaomanikuna. Õhtuleht, 06.03.1996.
- Reinap, Aivar. Eesti majandusel kulus kümme aastat, et jõuda taas 1991. aasta tasemele. Postimees, 05.08.2001.
- Reinolt, Marge. Mida peaks teadma teraskatustest? Linnaleht, 23.09.2005.
- Roht, Katrin. PõhjaTallinn on just see koht, kus linn areneda võiks. Õhtuleht, 26.03.1996.
- Roht, Katrin. Tants varisemisohtliku lobudiku ümber. Õhtuleht, 17.09.1996.
- Saaremäe, Rünno. Sinna-tänna lehekene lendab. Õhtuleht, 31.05.1996.
- Sandre, Aili. Inimeste ja kodupaiga kaitseks. Õhtuleht, 07.03.1990
- Sandre, Aili. Kas omavalitsusest saab asja? Õhtuleht, 01.10.1990.

- Sandre, Aili. Lihtsalt hirmus või hirmus lihtne? Õhtuleht, 17.04.1991.
- Sandre, Aili. Linna aktsepteeritud projekti järgi Kalamaja ennistada ei saa. Õhtuleht, 06.12.1991.
- Sikk, Monica. Kuniks elu, Kalamaja? Õhtuleht 21.10.1995.
- Sirp. Puithoonestusega hävib oluline osa Eesti ajaloopärandist. Sirp 14.05.1993.
- Soolep, Jüri. Kuningas on alasti. Eesti Päevaleht, 07.01.2006.
- Zirnask, Villu. Majanduskriis on läbi... Kas tõesti? Eesti Päevaleht, 03.03.2011.
- Tart, Liisi. Vana puumaja plastaknad ajavad elanikud omavahel pahuksisse. Eesti Päevaleht, 20.09.2007.
- Tasuline artikkel. Uusi kvaliteetseid remondimaterjale. Õhtuleht, 30.04.1993.
- Tint, Toivo. Aktriss Merle Palmiste omavolitseb vanalinnas. Õhtuleht, 10.12.1997.
- Tint, Toivo. Kadrioru puuhoonestusel on tõmmet. Õhtuleht, 08.05.1996.
- Tint, Toivo. Kolmeaastane armuaeg sundüürikele. Õhtuleht, 22.05.1996.
- Tint, Toivo. Põhjatatallinlane on vaene, aga leplik. Õhtuleht, 12.02.1996.
- Tint, Toivo. Tiit Tomiste taastab puumaju. Õhtuleht, 19.08.1997.
- Tint, Toivo. Ümberehitustuhinas vältigem Marja poe lugu! Õhtuleht, 17.10.1996.
- Toomet, Vello. Väikesed kinnisvaraarendajad on plindris. Eesti Päevaleht, 18.04.2007.
- Toompark, Tõnu. Korterite üüripiiri kaotamine ajab majaomanikud üürnikega tülli. Eesti Päevaleht, 24.01.2001.
- Toots, Hubert. Eesti ehituskvaliteet hakkab tuginema uutele alustele. Õhtuleht 24.10.1994.
- Toots, Hubert. Elamusi palju, probleeme veelgi enam. Õhtuleht, 19.12.1994.
- Tuvikene, Tauri. Gentrifikatsioon. Linn kui kapitali mänguplats. Sirp, 16.10.2005.
- Tänavsuu, Toivo. Võõrad firmanimed ajavad keele sõlme. Postimees, 05.04.2005.
- Uibo, Janeck. Tallinna oma nägu. Õhtuleht 26.01.1993.
- Ulpus, Peeter. Maja võib remontida pööningut müües. Linnaleht, 05.12.2007.
- Urmet, Jaak. Arhitektid Tallinna linna lagastamas. Eesti Päevaleht, 10.08.2005.
- Uukkivi, Arvo. Majad lagunevad, ametnikud vaatavad pealt. Õhtuleht, 27.03.1995.
- Vacht, Valdur; Roht, Katrin. Wismari 24 maja ei ähvarda enam kaela kukkuda. Õhtuleht, 28.11.1996.
- Vahemets, Aivo. Ajaloo suurimat kinnisvaramulli ähvardab lõhkemisoht. Eesti Päevaleht, 29.06.2005.
- Vahemets, Aivo. Linlased leiavad Kalamajast rahu. Eesti Päevaleht, 09.03.2005.
- Vainküla, Kirsti. Lihakaup üürnikega – kont lõugade vahel. Õhtuleht, 16.08.1997.
- Vanamölder, Gitte. Mismoodi muutus kinnisvara turg aastal 1993? Õhtuleht, 06.01.1994.

- Veigel, Rene. Elamuehitus jätkub. Õhtuleht 02.09.1991.
- Villandi, Viire. Tõed põrkuvad Viru tänava krundil. Postimees, 15.02.1998.
- Väljaste, Tiina. Käes on puiduaeg! KesKus nr 1 1997.

## VÄITEKIRJAD

- Alatalu, Riin. Muinsuskaitse siirdeühiskonnas 1986–2002: rahvuslikust südametunnistusest Eesti NSV-s omaniku ahistajaks Eesti Vabariigis. Doktoritöö. Eesti Kunstiakadeemia, Kunstikultuuri teaduskond, Muinsuskaitse ja restaureerimise osakond, Tallinn 2012.
- Männik, Kati. Gentrifikatsiooniprotss. Tartu Supilinna näitel, aastatel 2003–2007. Magistritöö. Eesti Kunstiakadeemia, Kunstikultuuri teaduskond, Muinsuskaitse ja restaureerimise osakond, Tallinn 2008.
- Reidla, Triin. Nii kole maja! Postmodernistlikud elamud ja nende väärtustamisproblematika. Magistritöö. Eesti Kunstiakadeemia, Kunstikultuuri teaduskond, Muinsuskaitse ja restaureerimise osakond, Tallinn 2019.
- Rünkla, Indrek. Arhitektuursest mõtlemisest: seostest tunnetuslike ja ühiskondlike konstruktsioonide vahel arhitektuuri praktika näitel. Doktoritöö, Eesti Kunstiakadeemia, Kunstikultuuri teaduskond, Kunstiteaduse instituut, Tallinn 2016.
- Talk, Triin. Puitasumi areng miljöoalana Kalamaja näitel. Magistritöö. Eesti Kunstiakadeemia, Kunstikultuuri teaduskond, Muinsuskaitse ja restaureerimise osakond, Tallinn 2014.
- Välja, Leele. Miljööväärtusliku puitasumi väärtuste määratlemine ja kaitse. Magistritöö. Eesti Kunstiakadeemia, Restaureerimisteaduskond, Tallinn 2004.

## VEEBIMATERJALID

- Asjaõigusseadus. <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023057> (vaadatud 02.09.2023).
- AS Haapsalu Uksethas kodulehekül. <https://www.uksethas.ee/> (vaadatud 18.10.2023).
- AS Lasita Aken kodulehekül. <https://www.lasita.ee/ettevottest/> (vaadatud 18.10.2023).
- AS Plasto kodulehekül. <https://plasto.ee/plastikakende-tootmine/> (vaadatud 18.10.2023).
- Eesti Arhitektide Liidu kodulehekül. <http://www.arhliit.ee/liit/ajalugu/> (vaadatud 22.07.2023).
- Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus. <https://www.riigiteataja.ee/akt/12784518> (vaadatud 02.09.2023).
- Ehitusseadustik. <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023002> (vaadatud 18.09.2023).
- Erek OÜ kodulehekül. <https://erek.ee/> (vaadatud 19.10.2023).
- Estbuild kodulehekül. <https://estbuild.ee/ehitusmess-eesi-ehitab/eesi-ehitab/> (vaadatud 12.04.2024).

- Heina 29, Tallinn, Harju maakond. Google`i tänavavaade 07.2011.  
<https://www.google.com/maps/@59.4410746,24.7191545,3a,63.6y,296.23h,93.78t/data=!3m7!1e1!3m5!1sGfiUZlnvSzyH7RSPLvjYUA!2e0!5s20110701T000000!7i13312!8i6656?coh=205409&entry=ttu> (vaadatud 28.04.2024).
- Koidu 68, Tallinn, Harju maakond. Google`i tänavavaade 07.2011.  
<https://www.google.com/maps/@59.4268479,24.7316166,3a,75y,295.11h,89.6t/data=!3m7!1e1!3m5!1sBwSrwChTDvgDOaq99eXRkg!2e0!5s20110701T000000!7i13312!8i6656?coh=205409&entry=ttu> (vaadatud 28.04.2024).
- Nelli Kalikova Tervisekeskuse kodulehekül. <https://nkt.ee/> (vaadatud 27.04.2024).
- Orro, Oliver; Kalm, Mart. Riik ja arhitektuur. <https://vikerraadio.err.ee/793782/ringkaik-riik-ja-arhitektuur-oliver-orro-mart-kalm> (vaadatud 24.09.2023).
- OÜ Karu Katus kodulehekül. <https://www.karukatus.ee/> (vaadatud 22.10.2023).
- Pelgulinna ehitusmäärus. Tallinna Linnavolikogu 20.06.2005 otsus nr 38.  
<https://www.riigiteataja.ee/akt/408082013022> (vaadatud 19.11.2023).
- Plaan 2 OÜ kodulehekül. <https://plaan2.ee/> (vaadatud 24.09.2023).
- Planeerimis- ja ehitusseadus. <https://www.riigiteataja.ee/akt/112062021015> (vaadatud 18.09.2023).
- Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering. <https://www.tallinn.ee/et/ruumiloome/pohja-tallinna-linnaosa-uldplaneering> (vaadatud 20.11.2023).
- Riiklik ehtisregister, elamu EHR kood 101024449.  
<https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/building/101024449> (vaadatud 29.04.2024).
- Säästva Renoveerimise Infokeskuse kodulehekül. <https://www.renoveeri.net/meist> (vaadatud 02.09.2023).
- Tallinna linna ehitusmääruse kinnitamine. Tallinna Linnavolikogu 29.05.2003 otsus nr 35.  
<https://www.riigiteataja.ee/akt/599281> (vaadatud 19.11.2023).
- Tammelo, E. Moodulmaja valmib nelja kuuga. Äripäev, 03.03.2004.  
<https://www.aripaev.ee/uudised/2004/03/02/moodulmaja-valmib-nelja-kuuga> (vaadatud 12.04.2024).
- Teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määramine ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine.“ Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsus nr 78. <https://www.tallinn.ee/et/ruumiloome/tallinna-kesklinna-miljoovaartuslike-hoonestusalade-piiride-maaramine-ning-kaitse-ja> (vaadatud 19.11.2023).
- Õle 10, Tallinn, Harju maakond. Google`i tänavavaade 07.2019.  
<https://www.google.com/maps/@59.4375736,24.7202657,3a,75y,63.77h,96.97t/data=!3m7!1>

[e1!3m5!1sIC0xHcr4yqFZVzAS\\_-6PEg!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fpanoid%3DIC0xHcr4yqFZVzAS\\_-6PEg%26cb\\_client%3Dmaps\\_sv.tactile.gps%26w%3D203%26h%3D100%26yaw%3D102.29808%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i13312!8i6656?hl=et&entry=ttu](https://maps.google.com/maps_sv?client=maps_sv&entry=ttu&hl=et&entry=ttu) (vaadatud 03.03.2024).

#### AUDIOVISUAALSED MATERJALID

- Jõerand, Ramo; Aarma, Kiur. Rodeo. Unistus töötatud maast, dokumentaalfilm. Traumfabrik 2018.
- Normet, Igor. 1991 I jagu, telelavastus. ETV 1992.
- Urbla, Peeter. Ma pole turist, ma elan siin I ja II jagu, mängufilm. Tallinnfilm 1988.

#### SUULISED MATERJALID

- Laigu, Tõnu. Suuline vestlus autoriga, 17.10.2023.
- Künnap, Kaarel. Suuline vestlus autoriga, 2013–2018. Kaarel Künnap on Kadarik Tüür Arhitektid OÜ arhitekt ja Kalamaja elanik.

#### MUUD MATERJALID

- Luha tn 4 foto 30.03.2007, Oliver Orro erakogu.
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti miljööalade osakonna mitteametlik kogu.
- Väike-Ameerika 14 foto 16.09.2005, Kairi Kirt-Ende erakogu.