

Arhitekt August Volbergi kodumaja, pärand ja tulevik

Martin Kruus



Tallinn 2025

EESTI KUNSTIAKADEEMIA
Kunstikultuuri teaduskond
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond

Martin Kruus

Arhitekt August Volbergi kodumaja, pärand ja tulevik

Paju 9, Maarjamäe, Pirita LO, Tallinn, Harjumaa

2024/2025 õppeaasta
Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituse lõputöö

Tallinn 2025

Sisukord

Sissejuhatus	3
1. Asukohaplaan ja krundiplaan	4
2. Ajalooline ülevaade	6
2.1. Uued omanikud	8
2.2. Rekonstrueerimine 2010–2012	10
3. Hoone seisukord	13
4. Energiatõhusus	15
5. Väärtused	16
5.1. Miljöö	17
5.2. Traditsionalism ja funktsionalism	18
5.3. Arhitekti lugu	20
5.4. Esindustraditsionalism	24
5.5. Stiilide ja ajaloo keerises	25
5.6. Eksterjööri detailid	27
5.7. Interjööri detailid	29
5.8. Siseuksed	31
5.9. Väärtuste koondtabel	32
6. Säilitamine ja arendus	34
6.1. Ettepanekud säilitamiseks ja remondiks	36
6.2. Arendus	39
Kokkuvõte	42
Kasutatud kirjandus ja teised allikmaterjalid	44
Arhiiviallikad	44
Internetiallikad	44
Kirjandus ja publitseeritud allikad	45

Sissejuhatus



1. Vaade Paju tänava poolt. Autori foto, 2025.

Lõputöö uurimisobjektiks on eramu Tallinnas aadressil Paju tn 9, Maarjamäel, Pirita linnaosas. Hoone on eraomandis, kasutuses eluruumina. Hoonel on kaks maapealset ja üks maa-alune korrus, Põhikonstruktsioonideks on paekivi vundament, silikaattellisest seinad (Harju sein), puitsarikatel katusekiviga viilkatus.

Objekti põhiandmed:

- Katastritunnus: 78402:201:1620.
- Krundi suurus: 1161 m².
- Hoone suletud netopind: 225m².
- Originaalprojekt: 1950, arhitekt August Volberg.
- Ehitusaasta: 1950–1959.

- Renoveeritud: 2011–2012. Projekteeris AB Korrus, arhitekt Indrek Kallas.
- Kasutusluba: 2012.

Uurimisobjekti valikul olid argumentideks asjaolud, et tegemist on Eesti arhitektuuri kaanonisse kuuluva arhitekti August Volbergi poolt oma koduks rajatud hoonega ja mis asub Maarjamäe miljööväärtuslikul hoonestusalal (ill 2). Suur osa hoone välisilmest ja detailidest on säilinud algupärasel kujul.

Töö eesmärkideks on objekti seisukorra ja väärtuste uurimine ning säilitamise ja võimalike uute arenduste analüüs, lähtudes pärandikaitse üldistest põhimõtetest ja kehtivatest normidest, sh antud asukohas kehtivatest kaitsetingimustest.

Maarjamäe miljööväärtusega hoonestusala ja kaitsetingimused on määratud Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega nr 179 kehtestatud Pirita linnaosa üldplaneeringuga.¹

Maarjamäe miljööala piirneb Saare tänavaga, Paju tänav (paaris- ja paaritud numbrid) ja edasi Kose tee äärsed krundid kuni Varsaallika ojeni.²

Kose mõisa (asutanud 1790 J. C. Koch) järgi nimetatud Kose tee äärne elupiirkond liideti 1945. aastal Tallinna linnaga ning see kujunes aktiivseks ühepereelamute ehitamise piirkonnaks.

1. Asukohaplaan ja krundiplaan

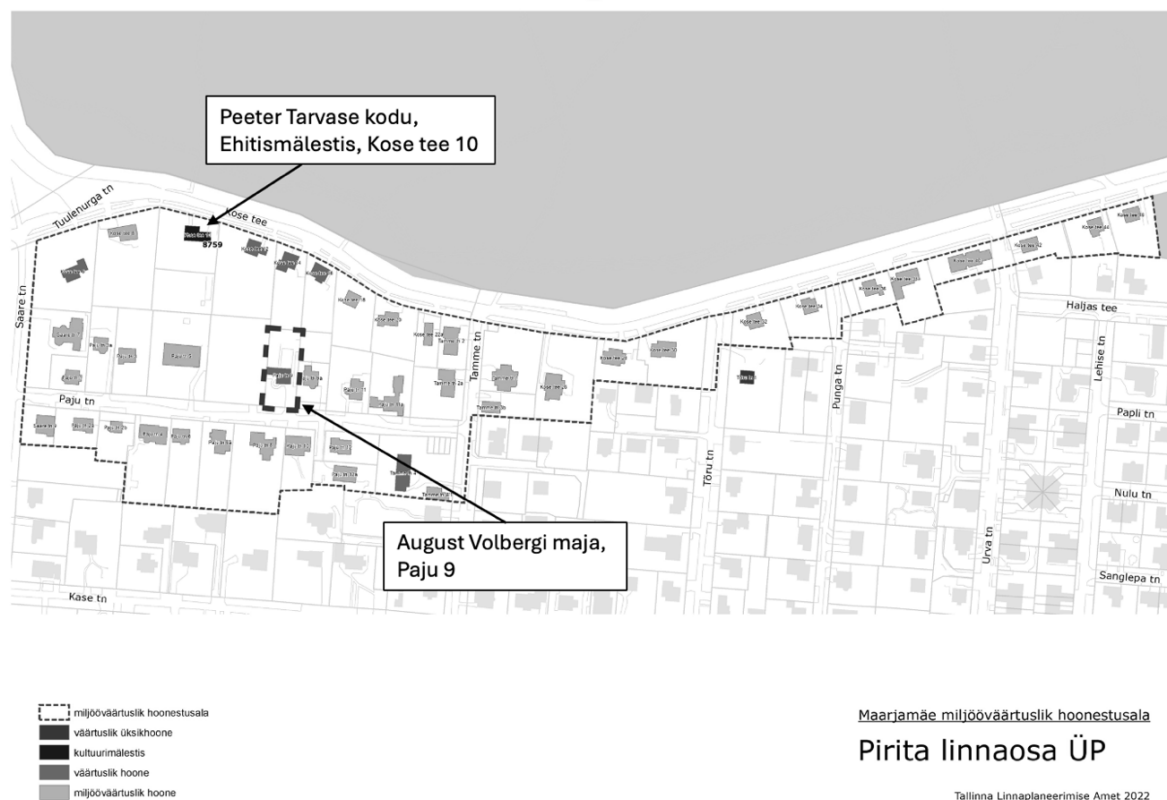
Eramu asub Kose tee ja Paju tänava vahelises kvartalis (ill 2), Tallinna lahe, Lillepi pargi ja Maarjamäe memoriaali läheduses, 6 km kaugusel Tallinna keskusest (ill 3).

Krunt on suhteliselt kitsas (laius 21 m) ja pikk (55 m). Lõunakaar on tänava pool ehk maja ees. Pikk krunt on võimaldanud maja paigutada tänavast kaugemale krundi sügavusse ja rajada küllaltki suure ees-aia (ill 4).

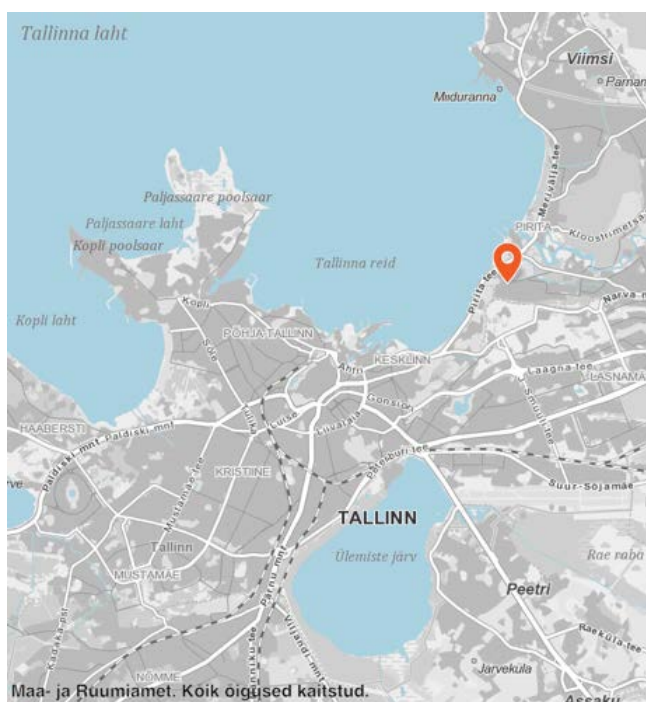
Kinnistu dominandiks on iidse tamme, mille vahele on hoone harmooniliselt asetatud.

¹ Pirita linnaosa üldplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega number 179. <https://www.tallinn.ee/et/ruumiloome/pirita-linnaosa-uldplaneering-kehtestatud> (vaadatud 19. IV 2025).

² Tallinna miljööalad, <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/tallinna-miljoosalad> (vaadatud 20. IV, 2025).



2. Maarjamäe miljööväärtuslik hoonestusala. Pirita linnaosa ÜP. Tallinna Linnaplaneerimisamet, 2022. Kuvatõmmis. <https://www.tallinn.ee/et/media/479220> (vaadatud 26. IV 2025).



3.–4. Asukoha ja krundiplaanid. Maa- ja Ruumiameti andmebaas, 2025. Kuvatõmmised. <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo> (vaadatud 27. IV 2025).

2. Ajalooline ülevaade

Tegemist on arhitekt August Volbergi poolt oma koduks projekteeritud hoonega.

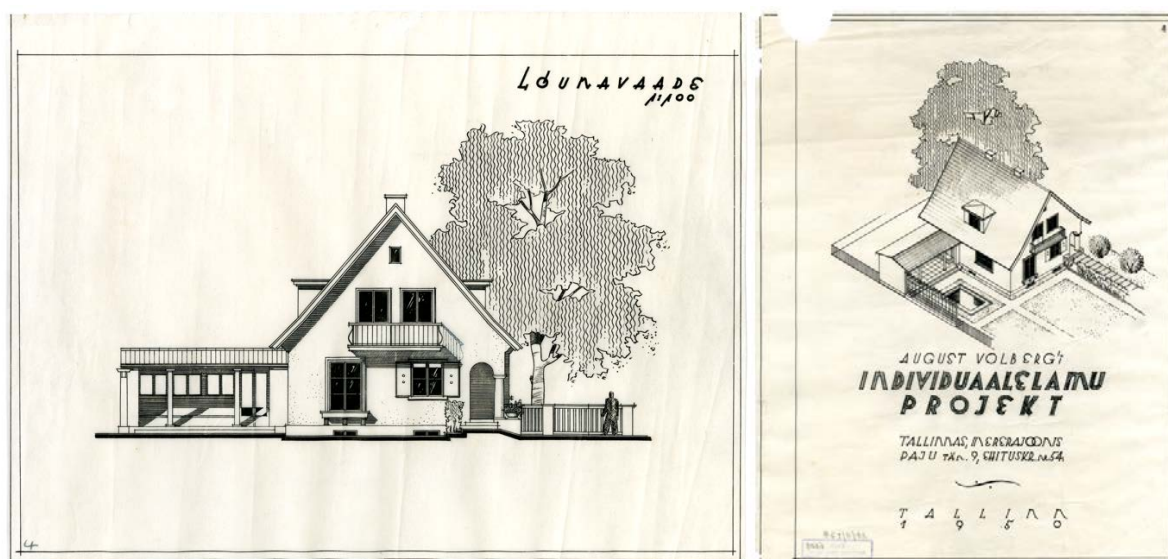
Esindab see teise maailmasõjajärgset tüüpilist eeslinna eramut, mis oma põhivormilt on traditsionalistlik viilkatusega kahekordne maja, kus teine korrus asub terava viiluga katuse all. Vaatamata hoone traditsioonilisele põhivormile ja sellel viitavatele detailidele on hoone fassaadijaotus vaba ja asümmeetriline, kandes sellega modernistlikke printsiipe, mis lähtuvad eelkõige ruumijaotuse funktsionaalsusest ning sise- ja välisruumi orgaanilise sidumise kontseptsioonist. Hoone külgtiivana oli projekteeritud osaliselt külgsaintega piiratud, katusega terrass (ill. 4) Praktikas jäi katus ja seda toetav sammastik välja ehitamata.

Arhitektidel oli lubatud oma maja puhul olla loovamad ja eksperimenteerivamad. Seega sai tulemus omapärasem ja mahult suurem kui sarnased tolleaegsed tüüpprojektid.

Hoone materjalid on kohalikud, naturaalsed, traditsioonilised - silikaattellisest müürid, punane kivikatus, klombitud paekivist sokkel, puit. Tähelepanuväärsed on puusepa tööna valminud täispuidust massiivsed välisuksed ja furnituur.

1996. aasta A. Volbergi juubelikogumikus³ toodud hoonete nimekirjas on projekteerimise ja ehituse ajaks märgitud 1950–1958. Ehitisregistris on esmase kasutuselevõtu ajaks 1961. a.⁴

Arhitektuurimuuseumi arhiivis asuvad originaalprojekti tuššjoonised kalkal (ill 4), mis on ka kunstiliselt väga meisterlikud ja kaunid.



4. Joonised originaalprojektist⁵

³ Arhitekt August Volberg, 1896–1983. Koostaja - toimetaja Karin Hallas. Eesti Arhitektuurimuuseum, 1996.

⁴ Ehitisregister, <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/building/101009857> (vaadatud 21 IV 2025).

⁵ August Volbergi elamu Tallinnas Mere rajoonis, Paju 9 (asendiplaan, plaanid, vaated, lõiked, perspektiivvaade), 1950. Arhitektuurimuuseum, EAM.14.1.279. L. 1 ja 4.

Hoone valmimine võttis toona kaua aega. Töid pidi tegema oma kätega põhitöö kõrvalt, otsides samas ka abilisi. Näiteks kolleeg Peeter Tarvase äi oli lähedalt võtta, meenutab Volberg ja lisab, et tööalaselt oli aeganõudev samal ajal (1949–1954)⁶ Moskvast NSVL Rahvamajandussaaduste näituse Eesti paviljoni projekteerimise ja ehitamisega seotud tegemised, sh ka pikad komandeeringud. Tempot aeglustas ka ehitusmaterjalide puudus.⁷



5.–6. Ehitusaegsed fotod.⁸



7.–8. Leo Gensi ajaloolised fotod hoonest ja arhitektist.^{9 10}

⁶ Arhitekt August Volberg, 1896–1983..., lk 51.

⁷ Arhitekt August Volberg. Telesaade, 18 XII 1981. Toim Katrin Hiir. ETV. Videosalvestus, 27:15. Kättesaadav: ERR arhiiv, <https://arhiiv.err.ee/video/vaata/arhitekt-august-volberg> (vaadatud 22. IV 2025).

⁸ August Volbergi eramu Tallinnas Paju tänav 9 ehitus. Fotod. Arhitektuurimuuseum, EAM.31.4.61.

⁹ August Volberg ja Edgar Kuusik Volbergi aias, püsti seismas. Foto: Leo Gens. 1970ndad. Must-valge foto. Arhitektuurimuuseum, EAM Fk 2003. <https://opendata.muis.ee/object/2632414>.

¹⁰ August Volberg istumas kodus enda kujundatud söögialua taga, portreefoto. Foto: Leo Gens. Must-valge foto. Arhitektuurimuuseum, EAM Fk 1972. <https://opendata.muis.ee/object/2633842>.

Võrreldes eelnevate "esindusfotodega" on järgnevatelt piltidelt (ill 9, 10) näha tegelik interjäär aastal 1981. Volbergi 85. sünnipäeva puhul käisid kaameraga külas noored kolleegid Toomas Rein ja Ike Volkov. Valminud telesaade on kättesaadav ERR'i arhiivis.¹¹



9.–10. Elutoa vaated aastal 1981. Arhitekt August Volberg. Telesaade... <https://arhiiv.err.ee/video/vaata/arhitekt-august-volberg> (vaadatud 22 IV 2025). Kuvatõmmised.

2.1. Uued omanikud

Praegune omanik omandas hoone aastal 2009. Müüja oli ise kinnistu ostnud kolm aastat varem, arhitekti lese Heili Volbergi käest. Hoone oli seisnud kasutusest, siseviimistluse ja tehnosüsteemide osas täielikult amortiseerunud (ill 13, 14). Teine korrus oli lõpuni välja ehitamata ning välispiirete ja avatäidete soojapidavus oli madal. Põhikonstruktsioonid olid aga korralikud ja püsivad ning lagunemise märke ei olnud. Välisilme oli säilinud autentsena. Kõiki projektis ettenähtud dekoorelemente ei olnud siiski ehitatud. Nagu näiteks aknaluugid, esifassaadi suure päikeseakna konsoolidele toetuv massiivne veelaud, sepistatud rõdupiire, sissekäigu kaarvõlvi toetav sammas. Ka otsaviilu räästas oli lahendatud kuidagi "poolikult". Lõpetavat vormistust karniisi vms näol ei olnud, räästa moodustasid üle müüri serva "rippuvad" katusekivid, mille alused puitroovi otsad olid fassaadis nähtaval, ulatudes otsaviilu välispinnani. Katusekivi, roovi ja müüri liitekohad olid vabakäeliselt müüriseguga täidetud (ill 11).



11. Foto otsaviilust. Arhitekt Indrek Kallas, 2010.

¹¹ Arhitekt August Volberg. Telesaade... <https://arhiiv.err.ee/video/vaata/arhitekt-august-volberg> (vaadatud 22 IV 2025).

Lõpuni ehitamata olid ka teise korruse ruumid (ill 15), katustatud terrass (ill 12) ning õue väikerajatised - käiguteed, bassein.

Alljärgnevalt on toodud autori fotod hoonest vahetult enne ostu-müügi tehingut aastal 2009.(ill 12–15)



12. Vaade tänava poolt. Vasakul pooleliolev terrass.



13. Elu-söögituba.



14. Köök.



15. Pooleliolev ruum teisel korrusel.

Hoone valmislahendus oli võrreldes projektiga minimalistlikum. Omapärane on nn autoritehnikas silikaattellisest fassaad, mille vuugisegu oli vabakäeliselt hõõrutud, jättes paekivi vuugi mulje (ill 12). Samas tehnikas on ka naabruses (ill 2) asuv kolleeg Peeter Tarvase kodu fassaad (ill 16). Antud hoone on ühtlasi ka ehitismälestis.¹²



16. Peeter Tarvase eramu Kose tee 10, Tallinn. Foto, 2005. Kultuurimälestiste register

¹² Kultuurimälestiste register. 8759 Eramu Kose tee 10, 1948.a.
<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=8759> (vaadatud 23 IV 2025).

Algne sisearhitektuurne lahendus oli tänapäeva mõistes kasin ja kitsa planeeringuga, väljaarvatud avar söögi-elutuba. Stiililiselt olid siseruumid väga lihtsad, utilitaarsed. Rahvuslikku stiili esindasid mööbel ja sisustuselemendid nagu õlelühter ning lille- ja ornamendimustriline tikitud talutekk (ill 8, 9, 10, 13, 14). Dominandiks on Volbergi autoritehnikas raskepärane puidust lopsaka dekooriga rahvusromantiline söögilaua ja toolide komplekt (ill 8). Muu mööbel on lihtne, puidust.

Huvitavaks kontrastiks on 20. sajandi modernistlikus stiilis kamin, mis on ruumis domineeriva proportsiooniga, rõhutatult asümmeetrilise kompositsiooniga (ill 27).

Üldiselt võib öelda et kogu elamu on mõnes mõttes eklektiline. Teostatud stalinismiajal on kõrvale heidetud "valge tahukaline" funktsionalism, mida tol ajal ka formalismiks kutsuti, kuid sobivaks on osutunud teine "saksa stiil" - traditsionalism, mida on modernismi ideedest lähtuvalt edasi arendatud, rahvuslikke, ajaloolisi, kui ka funktsionalistlikke arhitektuuridetaile komponeerides.

2.2. Rekonstrueerimine 2010–2012

Rekonstrueerimise ehitusprojekt¹³ valmis aastal 2010 ja koostajaks oli arhitektuuribüroo Korrus, arhitektiks Indrek Kallas. Tellijaks oli käesoleva töö autori ettevõtte Solarcom OÜ. Algselt oli hoone välja üüritud, tänaseks on see autori pere omanduses ja kasutuses.

Muinsuskaitse eritingimusi ei koostatud, läbi ei viidud ka ajaloo, ega väärtuste uuringuid. Projekteerimistingimused¹⁴ nägid ette vaid naaberhoonete fotoülevaate koostamise ning projekti kooskõlastamise nõude Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga. Arhitektuurne sobitamine väljakujunenud miljöoga toimus Kultuuriväärtuste Ametiga konsultatsioonide käigus.

Järgnevalt on toodud väljavõtte seletuskirja arhitektuursest osast, korruste plaanid ja esivaade (17–20).

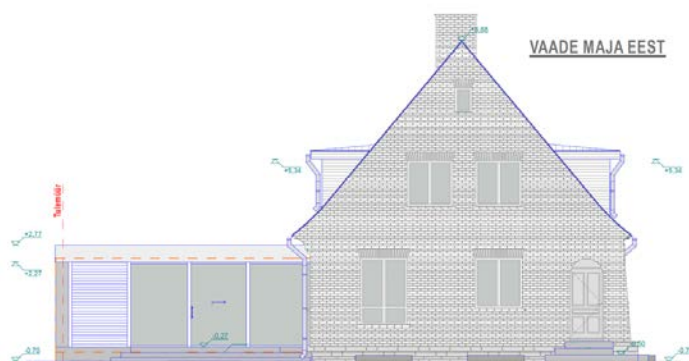
Hoone rekonstrueerimisel on aluseks võetud projekteerimistingimused ja arvestatud on miljööväärtusliku hoonestusalaga. Kavandisse on võetud tellijapoolne ruumiprogramm. Projekt näeb ette rekonstrueerida olemasolev hoone koos läänepoolses küljes paikneva talveaiaga, viimane soojustatakse ning ehitatakse kinni. Kasutatud on palju klaaspinda, mis visuaalselt säilitab õhulisuse. [---] Olemasolev elamu on kahe korruseline

¹³ Üksikelamu rekonstrueerimise ja laiendamise, abihoonde ehitusprojekt, nr PR 027/10. Arhitekt Indrek Kallas, Arhitektuuribüroo Korrus OÜ. 2010. Autori isiklik arhiiv, säilikut nummerdamata.

¹⁴ Projekteerimistingimused PT 118650, Tallinna Linnaplaneerimise Amet. 2010. Autori isiklik arhiiv, säilikut nummerdamata.

(katusealuse korrusega), täis ulatuses keldriga, ehitisel on lintvundament ja viilkatus. Olemasoleva üksikelamu ruumiprogramm ja maht jääb põhimõtteliselt samaks (laiendatakse vaid idapoolses küljes paiknevat vintskappi). [---] Olemasolev hoone on amortiseerunud ning vajab suuremal vähemal määral rekonstrueerimist, Projekti joonistel on ära toodud olemasolev säiluv konstruktsioon halli tooniga, projekteeritav konstruktsioon sinise tooniga ning likvideeritav konstruktsioon halli [punase - autori parandus] punktiirjoonena.¹⁵

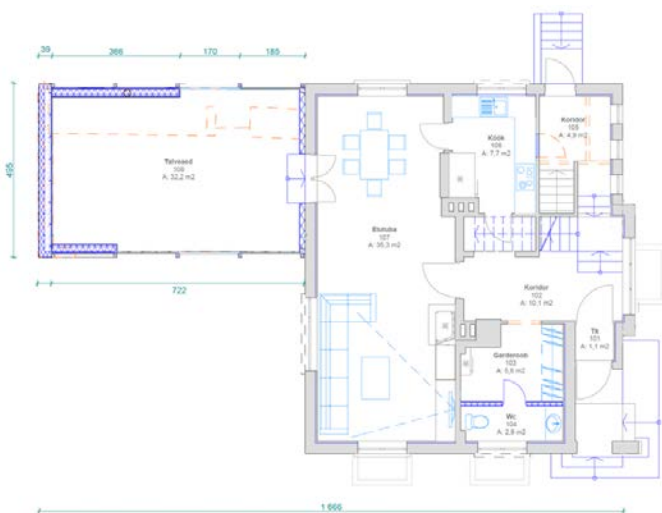
Väliselt suurim muutus oli algse terrassi mahus kinnise siseruumi projekteerimine (ill 17, 19) ja ühe vintskapi laiendamine 2. korrusele pesuruumide mahutamiseks (ill 20). Kõik muu säilis praktiliselt algupärasena v.a. mõni detail, mida käsitleme väärtuste peatükis täpsemalt.



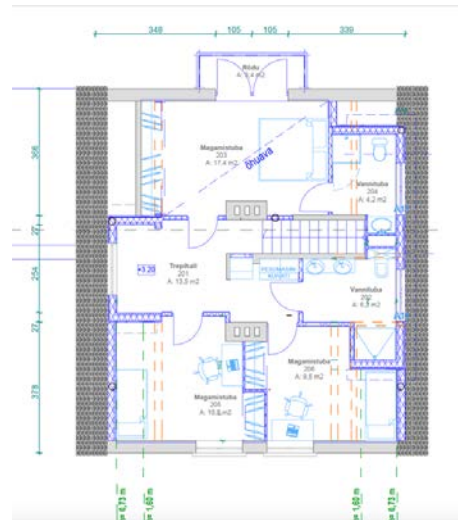
17. Vaade maja eest.



18. Keldri plaan.



19. Esimese korruse plaan.



20. Teise korruse plaan.

¹⁵ Üksikelamu rekonstrueerimise ja laiendamise, abihoone ehitusprojekt...

Ehitustööd valmisid aastal 2012. Lisaks tarindite, tehnosüsteemide ja sisearhitektuuri kaasajastamisele oli suurimaks muutuseks eelpool mainitud terrassi kinni ehitamine talveaiaks. Muus osas jäi hoone põhikehand ja välisilme suuresti samaks. Terrassimahu sulgemine siseruumiks on tehtud suuri klaaspindu rakendades, modernistlikult. Stiil, mis hoone arhitektuuris on põimunud traditsionalismiga, väljendudes eelkõige aknaavade vabas proportsioonis ja fassaadikompositsioonis ning muutuvus kujunduses. Kasutamata jäi küll üks tolliaegne meelivõte - funktsionalismist pärit ümaraken, mis näiteks P. Tarvase eramul (ill 16) ja naabermajal (Paju 9a) olemas on (ill 48).

Järgnevalt on esitatud pildid peale valmimist, aastal 2013. Fotode autorit ei ole võimalik tuvastada.



21. Vaade Paju tänavalt.



22. Elutuba



23. Väliterrassi kinniehitamise tulemusel tekkinud eluruum.



24. Köök.

Renoveerimise suurim muutus on interjööris, kus kasinus ja rahvuslikkus on asendatud kaasaegsema ja nõ esinduslikuma stiiliga, andes *artdecoliku* tulemuse, mis suhestub traditsionalismi visuaalse keelega. Omanike soov oli interjööris eemalduda nõukogudeaegse väikeeramuse õhustikust, kasutades nõ rahvusvahelist eklektikat.



25.–26. Vaated maja eest, Paju tn poolt. Autori fotod, aprill 2025.



27.–28. Vaated söögi-elutoale. Autori fotod, aprill 2025.

Kesksel kohal on roheline kahheli ja sepispostiga algupärane asümmeetriline modernistlik kamin. Ruumi detailideks eestiaegne, aaderduse ja kõrgläikega mööbel, retro-stiilis diivan, *streamline*-profiiliga laekarniis, millega haakuvad retrolikud silinder-laelambid. Säilitatud on originaalsed siseuksed ja rekonstrueeritud soojamüüri puupliit.

Kogu esimese korruse põrandat kattev, ilma tubade-vaheliste eraldusvuukideta malemustris kiviplaat-põrand on laenatud klassikalistelt stiilidelt ja ühtlasi teeb kogu ruumi optiliselt suuremaks.

3. Hoone seisukord

Hoone seisukorda on hinnatud mittesekkuval viisil, vaatluse ja projektdokumentatsiooniga tutvumise teel. Silmatorkavaid deformatsioone, ega avariilisi olukordi ei esine. Algupäraste

katusekivide lagunemist ei ole märgata. Puitpinnad, avatäited, korstnad, plekid ja vihmaveesüsteemid on heas seisukorras.

Renoveerimise käigus on välisilme säilitamise eesmärgil välisseinad soojustatud seestpoolt. Lisakihina on rajatud sisemine kipsplaadiga kaetud, villaga soojustatud karkass-sein. Ruuminiiskuse tuulmiseks ja kondentsi kogunemise vältimiseks on seinakihtide vahel tuulutusvahe. Katuslagi ja pööningu vahelagi on soojustatud villaga kaasaegsel viisil. Aknad on vahetatud uute puitakende vastu, kujunduses on järgitud algupärast raamijaotust.

Vaatamata hoone üldisele heale seisukorrale sai tuvastatud mõningaid kahjustusi ja puuduseid, mis on fikseeritud järgmistel, autori poolt aastal 2025 tehtud fotodel.



29. Kuiv ja "soe" seinääre sillutis



30. Pragunev soklikarniis.



31. Vale kaldega vihmaveerenn.

Sokli ääres kuivanud sillutis indikeerib keldrimüüride soojaleket (ill 29). Soklikarniis on praktiliselt kogu perimeetris pragunenud (ill 30). Vundamendiaugu tagasitäite vajumise tulemusel on vihmavee äravoolu kalle kadunud (ill 31).



32. Praod fassaadis.

Autori fotod, 2025.



33. Praod räästakonsoolides.



34. Keldri niiskuskahjustused.

Vertikaalsuunalisi pragusid välismüürides esineb mitmetes kohtades kõikidel seintel. Üldiselt on praod peened (ca 1mm) ja eemalt vaadates märkamatud. Vahetult sokli peal on fassaadi tuulutusavad, mis on rajatud seoses välisseinte seestpoolt soojustamisega (ill 32). Räästakonsoolid on kohati pragunenud (ill 33).

Keldrimüüridesse tungib taldmiku kaudu hügrokoopne niiskus vaatamata vundamendi perimeetris rajatud drenaažile ja hüdroisolatsioonile ning keldripõranda alusele täiendavale drenaažile. Niiskus on kahjustanud keldriseinte alumise osa viimistlust (ill 34).

4. Energiatõhusus

Hoone energiatarbimine aastal 2024 oli energiamüüja Alexela iseteenindusplatvormi andmetel 39 253 kwh sh elekter 5880 kwh ja maagaas 33 373 kwh. Kuna hoone köetav pind on 225 m², siis ruutmeetri kohta oli energiakulu 175 kwh aastas. Antud näitaja vastab sisuliselt hoonete energiatõhususe näitajale ETA, ületades mõningal määral määrusega "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" antud suurusega renoveeritavatele hoonetele kehtestatud piirmäära - 160 kwh/(m² · a)¹⁶. Tulemus on pärandikaitsest tulenevaid renoveerimispiiranguid arvesse võttes küllaltki hea.

Küttesüsteemiks on gaasikatlaga (Viessmann) köetav vesipõrandaküte. Vältimaks üle kütmist on ruumid varustatud interneti kaudu juhivate termostaatidega (Homematic), mille vahendusel on temperatuur igas ruumis eraldi kontrollitav vastavalt selle kasutusviisile. Soojema ja hubasema tunde saamiseks köetakse lisaks elutoa kaminat, mille koldesse on paigaldatud kaasaegne kaminasüdamik. Hoones on soojustagastusega sundventilatsioon (Systemair). Elektriga on varustatud duššinurkade põrandaküttes, tagamaks pideva mugavuse ja kuivatuse sõltumata aastaajast ja üldisest kütterežiimist. Elektrilised on ka käterätikuivatid vannitubades.

¹⁶ Hoone energiatõhususe miinimumnõuded. Määrus. Vastu võetud 11.12.2018, nr 63, jõustumine 01.01.2019. RT I, 13.12.2018, 14. <https://www.riigiteataja.ee/akt/113122018014?leiaKehtiv> (vaadatud 19. IV 2025).

5. Väärtused

Hoone omanik oli üks väljapaistvamaid eestiaegseid maa-arhitektuuri loojaid - August Volberg.

Arhitekt jätkab traditsiooniliste vormidega ka staliniajal, kuid hoone peavaade on nüüd hoopis "saksalikum" – kõrge, räästata, terava viiluga otsafassaad, dekoratiivkonsoolidel üleskaarduv räästas, suur lõunapoolne elutoaaken, punasest savikivist katus, dekoratiivse lukukiviga kaarvõlvi ja esindusliku puituksega sissepääs.

Maarjamäe arhitektide majadest, sh Paju 9, kirjutab tunnustavalt kunstiteadlane ja akadeemik Mart Kalm oma Eesti 20. sajandi arhitektuuri käsitlevas teoses: "Tollastest silmapaistvamaist

individuaalelamuist on paljud arhitektide endale kavandatud majad..."¹⁷ Raamatus on ka antud majast foto (ill 35), kinnitades selle kuulumist Eesti arhitektuuriloosse.

Kuna tegemist on hoonega, mis asub miljööväärtuslikul alal, siis väärtuste analüüsil on kohane ka vastavast regulatsioonist lähtuda.

Teiseks oluliseks väärtuseks on mälestus kuulsast arhitektist, mida tema kodumaja, füüsilise märgina kahtlemata kannab.

Pirita linnaosa üldplaneeringu punktis 10.2. Miljööväärtuslikud hoonestusalad, sh 10.2. 1) Maarjamäe Kose tee äärne ala, hõlmab ka väärtuste kirjeldust antud hoone kohta:

Teise maailmasõja järgsel Tallinna eramuehituse kõrgperioodil valminud eramud. Hooned on valdavalt ühte tüüpi, mõjutustega nii traditsionalismist (mastaap, katusekalle, seostatus aiaga) kui ka funktsionalismist (ümaraknad, kohati suured klaaspinnad ja silekrohv), iseloomuliku kõrge viilkatusega. Nõukogude eramuarhitektuuri kontekstis väärivad tähelepanu ja säilitamist rohked



35. M. Kalm, Eesti 20. sajandi arhitektuur.
561. A. Volbergi eramu Tallinnas Maarjamäel
Paju 9, alustatud 1950. Foto 1997. Tallinn,
2002, lk 282

¹⁷ M. Kalm, Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn, 2002, lk 281

dekoratiivdetailid fassaadidel (konsoolkivid räästa nurkades, akende/avade raamistused) ja mitmed individuaalprojekti järgi ehitatud eramud.¹⁸

Arhitektuuriloolane Oliver Orro hindab nõukogudeaja alguse kõrge kivi-viilkatusega individuaalmaju, s.h Maarjamäel, öeldes järgmist:

"Minu silmis esindavad need kodust ja intiimset arhitektuurilaadi sinna juurde kuuluva väga vahva aiakujundusega..."¹⁹

5.1. Miljö

Tegemist on mõistega, mis hõlmab nii materiaalseid kui ka vaimseid, tunnetuslikke omadusi. Oluline ei ole ainult ruumi või maastiku füüsilised parameetrid, vaid ka viis kuidas vaatleja seda tunnetab, milliseid (positiivseid) tundeid tekitab, ka kujunemise lugu ehk aegade jooksul inimese ja looduse koosmõjul tekkinud füüsiline ja emotsionaalne ruum, mida inimene tajub väärtuslikuna ja tekitab temas vajaduse seda muutuste eest kaitsta.



36. Paju tänava vaade. Autori foto, 2025.

¹⁸ Pirita linnaosa üldplaneering... <https://www.tallinn.ee/et/ruumiloome/pirita-linnaosa-uldplaneering-kehtestatud> (vaadatud 19. IV 2025).

¹⁹ T. Kolk, Oliver Orro: "Olen alati eelistanud huvitavaid keskkondi ilusatele." Ajakiri Diivan, 11.03.2018. <https://diivan.ee/artikkel/oliver-orro-olen-alati-eelistanud-huvitavaid-keskkondi-ilusatele> (vaadatud 19. IV 2025).

Planeerimisseaduse eelnõu seletuskirja kohaselt tähendab miljöo keskkonda ehk ümbruskonda, aga ka õhkkonda. Selgitatud on ka miljööväärtusliku ala mõistet.

Miljöo tähendab materiaalsel ja vaimset ümbrust, meeleolu, atmosfääri, ümbritsevat kliimat, loodus- ja kultuurikeskkonda jms. Seega on miljöo nii materiaalne kui ka tunnetatav keskkond. Kuna keskkond ei ole vaid väline nähtus, vaid sisaldab inimest, on ka miljöo seotud inimese tunnetusega. Keskkonna tunnetus sõltub vaataja kogemustest, teadmistest, väärtustest, kultuurilisest taustast, ootustest ja vajadustest. Miljööala näol on tegu oma olemuselt selgelt ja eripäraselt eristuva kultuurikeskkonnaga, mis hõlmab inimeste loodud ja kujundatud eluasemepiirkondi. Sellised piirkonnad kätkevad endis nii kultuur-ajaloolisi kui sotsiaalseid väärtusi, mille säilitamine on oluline nii kultuuri kui ka rahvusliku või kohaliku identiteedi seisukohalt. Ala, kus väärtuste kontsentratsioon miljöös on suurem, on miljööväärtuslik.²⁰

5.2. Traditsionalism ja funktsionalism

Eesti traditsionalismi juured on sügaval saksa arhitektuuris. Alates baltisaksa kultuuriga seotud ajaloost, mis sajandite jooksul kujundas meie välisruumi ja maastiku. Paksud mõisate, kirikute, kõrtside, linnamajade lubikrohviga kaetud kivimüürid või ka tugevad palkseinad, mis kandsid massiivset viilkatust. Sümmeetrilised akna- ja ukseavad, mis jaotasid fassaadi ühtse rütmiga. Korstnadki markeerisid kogu hoone teljelist jaotust. Sellist arhitektuuri esindab ka üks konkreetne sajanditevanune hoonetüüp, mille stiili nimetatakse järgnevate sünonüümidega: *urbaltisch*, vanabalti, põlisbalti või ürgbalti (ill 37).

19 sajandi lõpus alanud rahvusliikumine, mis otsides identiteedilätteid, konstrueeris rahvusromantilise arhitektuuri, mida Saksamaal nimetati ka *heimatstil*.

Samal ajal toimusid ühiskonnas murrangulised sotsiaalsed muutused, inimõiguste ja tööstuse arenguga murenesid seisulikud suhted ja lihtrahvas hakkas energiliselt oma võimu realiseerima ja seda ka ruumiliselt. Kui võim liikus



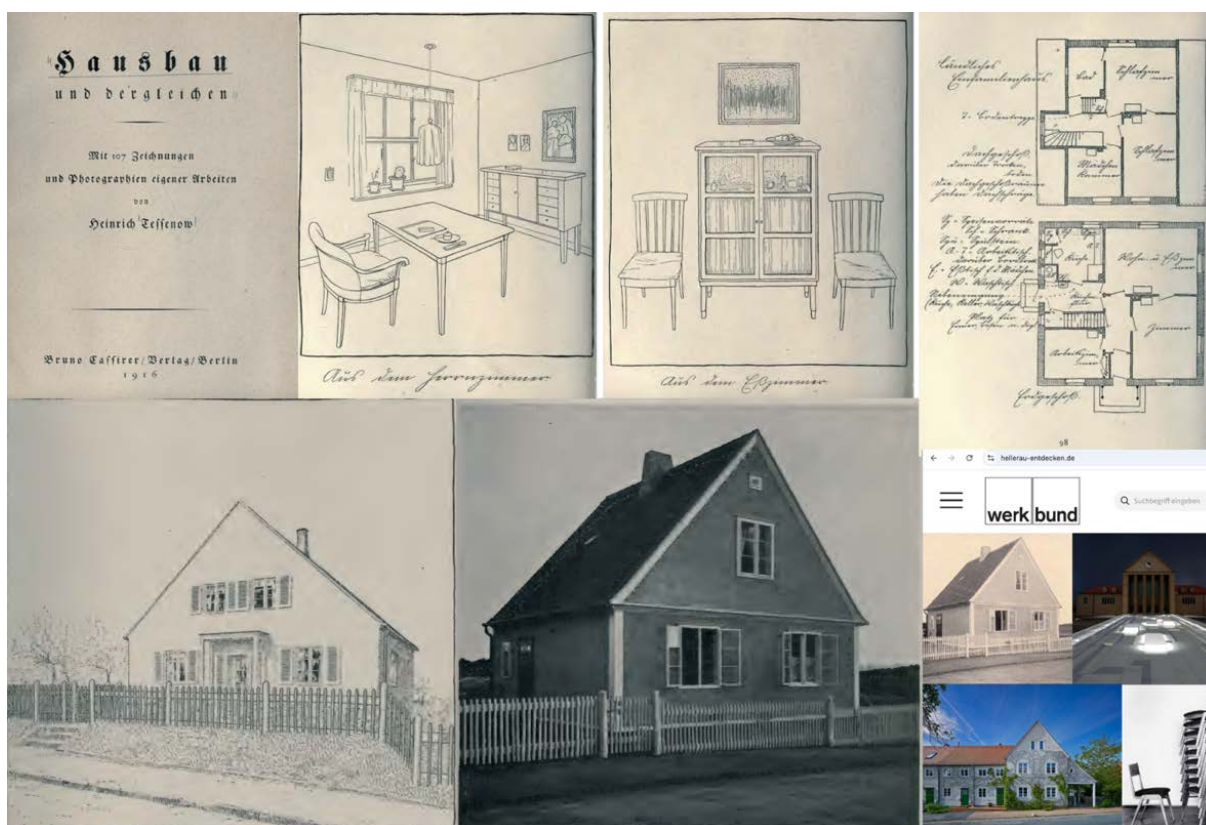
37. Vanabalti elamutüüp. Muhu pärandikool.
<https://parandikool.ee/pastoraat/arhitektuur>

²⁰ Planeerimisseadus 571 SE. Esimene lugemine. Seletuskiri
<https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/fc811573-8339-4f19-8064-9679fd001f43/planeerimisseadus/>
(vaadatud 19. IV 2025).

aadlilt rahvale, pidi see kajastuma ka arhitektuuris. Võib öelda, et nüüd pidi iga saksa pere saama endale väikese "lossi". Tekkis traditsioonidest lähtuv rahvuslik-kodanlik elamuarhitektuur, mille dekooririkkus oli varieeruv. Meile eeskujuks olev põhjapoolne stiil oli selles suhtes üsna kasin, väljaarvatud mõne erandiga. Näiteks aknaluugid, mis dekoratiivse elemendina püsisid meil veel viiekümnendate projektides, kuid jäid valdavalt pikaleveninud ehitusperioodi jooksul teostamata, kuna praktilist funktsiooni neil ei olnud ning võib arvata, et samal ajal jõudsid muutuda ka stiililised eelistused, kuna saabumas oli modernism, mis hooned ajaloolisest dekoorist puhastas.

M. Kalmu järgi oli eriti suur mõju meie ühel konkreetsel arhitektil - Heinrich Tessenow'l, kelle raamat Hausbau und dergleichen (1916)²¹ oli populaarne põhjapoolses Euroopas ja levis ka Eestis. Raamat kajastab ka uut kodanlikku, Hellerau linnaosa Dresdenis (ill 38) -, "mille eeskujuna annab tunda peaaegu kõigis meie aedlinlikes elamurühmades"²²

Samal ajal õppis ka Dresdenis üks Eesti tuntumaid vabariigiaegseid arhitekte Eugen Habermann.



38. Kollaaž kuvatõmmistest Saksamaa Dresdeni Hellerau linnaosast. Hausbau und Dergleichen. Berlin, 1916. <https://www.hellerau-entdecken.de/> (vaadatud 24. IV 2025).

²¹ H. Tessenow, Hausbau und dergleichen. Berlin, 1916.

²² M. Kalm, Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn, 2002, lk 90.

Lakooniline saksa traditsionalism pani aluse iseseisva eesti arhitektuurile, lähtudes tolleaegsete arhitektide koolitusest ja eelistustest. Selleks arhitektide põlvkonnaks olid nn riialased, kes lisaks baltisaksa traditsioonidega Riia Polütehnilisele Instituudile õppisid ja töötasid ka Saksamaal. Alljärgnevad Erich Jacoby ja Habermanni 1920ndate elamud on selle eeskuju ilmekateks näideteks (ill 39, 40). Baltisakslane Jacoby mängib edaspidigi tähtsat rolli nii Volbergi juhendamisel, kui ka üldisemalt maa-arhitektuuri kujundamisel. M. Kalm: "On tähelepanuväärne, et Tallinna baltisakslane õpetab noori talust tulnud poisse nägema taluarhitektuuri tegelikke väärtusi."²³

162. E. Habermann. Ehituslaenuka ehitatud majad Tallinnas Vaikse tänaval, 1925
Eugen Habermann. Dwellings built on the home loan programme in Vaikne Street, Tallinn, 1925



165. E. Jacoby eramu Wismari 11 (1923) ja tagapool H. Johanson eramu Wismari 9 (1924).
Valmimisjärgne foto
Erich Jacoby Residence (in the foreground), 11 Wismari Street (1923) and Herbert Johanson Residence (in the background), 9 Wismari Street (1924). Post-construction photo



39.– 40. M. Kalm, Eesti 20. sajandi arhitektuur. Kuvatõmmised illustratsioonidest 162 ja 165. Tallinn, 2002. Lk 99 ja 101.

Võib tunduda paradoksaalne, et sakslaste kui "põliste rõhujate" mõju on vaba Eesti ülesehitamisel nii suur, kuid teisalt võib seda põhjendada paratamatusega, kui sõltumata kogetud ebaõiglusest jätab põlvkondade pikkune ruumikogemus oma jälje ja negatiivsete emotsioonide hajumisel hakatakse ka ajalooväärtuseid hindama. Veelgi enam võib seda seostada üldise euroopaliku kodanliku elulaadi arenguga, millest tähtsaks Eesti Vabariik täiesti loogiliselt ja õigustatult kinni haaras.

Uuritava hoone kontekstis on eeltoodud kihistus loonud alles vundamendi.

5.3. Arhitekti lugu

August Volberg on pärit tublist Eesti talust, sündides 18. detsembril 1896. aastal Harjumaal Kolga vallas Kuusalu kihelkonnas Muuksi külas Toomani talus. Samast perest võrsus teinegi kuulus Eesti arhitekt, õde Erika Nõva. August Volberg kuulub Eesti arhitektide kolmandasse

²³ M. Kalm, Eesti 20. sajandi arhitektuur. Lk 210.

põlvkonda²⁴, mis järgnes nn riialastele, omandades hariduse Eesti Vabariigi esimeses arhitektuurikoolis - Tallinna Tehnikumis, kus juhtuvaks õppejõuks oli pigem konservatiivse vaatega "riialane" Artur Perna. Hiljem, oma elutööd tehes, töötas Volberg A.R.T Põllumajandusliidu Ehitustalituse juhataja Erich Jacoby alluvuses, kelle rollist oli juttu ka eelpool. See amet viis ka Volbergi kindlalt Eesti arhitektuuri kaanonisse. Mart Kalm iseloomustab arhitekti tema sajanda juubeli kogumikus järgmiselt:

Oma põlvkonna ühe liidri ja väljapaistvama esindajana suunas A. Volberg maa-arhitektuuri, kuid ei piirdunud ainult sellega, vaid kuulus 1930. aastate algul ka olulisemate funktsionalistide hulka ja viljeles seejärel esindustraditsionalismi, mis kokku moodustavad tema loomingu kolm peamist tahku. Kui Tallinna Tehnikumi tegevarhitekti koolitus ei taganud loovarhitektina just kõrget lennukaart, siis selle lisas A. Volbergi enda anne.²⁵

Ambitsioon oli luua endisele maarahvale kaasaegne, oma arhitektuur, mis pidi tõusma kõrgemale eeslinnadesse tekkinud puitagulitest.

Jacoby, kes oli moodsa maaehituse tähtsaimaks keskuseks kujunenud A. R. T. Põllumajandusliidu Ehitustalituse²⁶ juhataja, näitab suunda ja kirjutab aastal 1930 väljaande "Maaehituse II" saateks:

See ennesõjaaegne aguli ehituslik ebakultuur - nagu teda võib nimetada täie õigusega - levis ka aleveisse ja küladesse, kus leidis palju jäljendajaid ja tõrjus aegamööda tahaplaanile vanad head traditsioonid. A. R. T. Põllumajandus-liidu Ehitustalitus on seadnud endale ülesandeks selle liikumise pidurdamise ja maa-arhitektuuri juhtimise õigeisse roopaisse, püüdes oma tegevusega mõjutada otstarbekate - ja seega ilusate - hoonete tekkimist, mida kui maaehituse iseloomustaks juba nende välimus.²⁷

Tuleb arvestada, et maaelu oli toona ühiskonnas palju olulisem võrreldes tänapäevaga. Esiteks moodustas põllumajandus ja maaeluga seotud majandustegevus suure osa riigi SKP'st võrreldes tänase mõne protsendiga, kuid tõenäoliselt veelgi olulisemana oli emotsionaalne ja identiteedi kontekst, eestlane oli ju olnud maarahvas, ajalooliselt kuulusid linnad sakslastele ja venelastele. Seega originaalne ja kaasaegne Eesti sündis eelkõige maal. Kuigi põhivormilt olid uued hooned

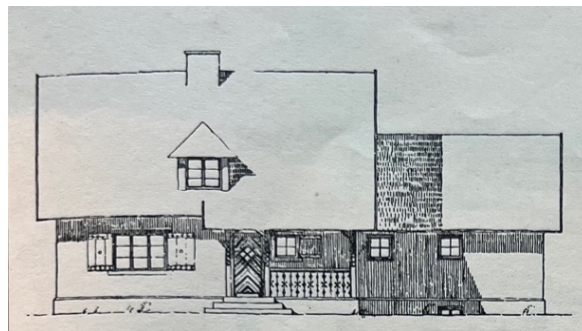
²⁴ Arhitekt August Volberg, 1896–1983..., lk 18

²⁵ M. Kalm, Arhitekt August Volberg, 1896–1983..., lk 18

²⁶ M. Kalm, Eesti 20. sajandi arhitektuur... lk 209.

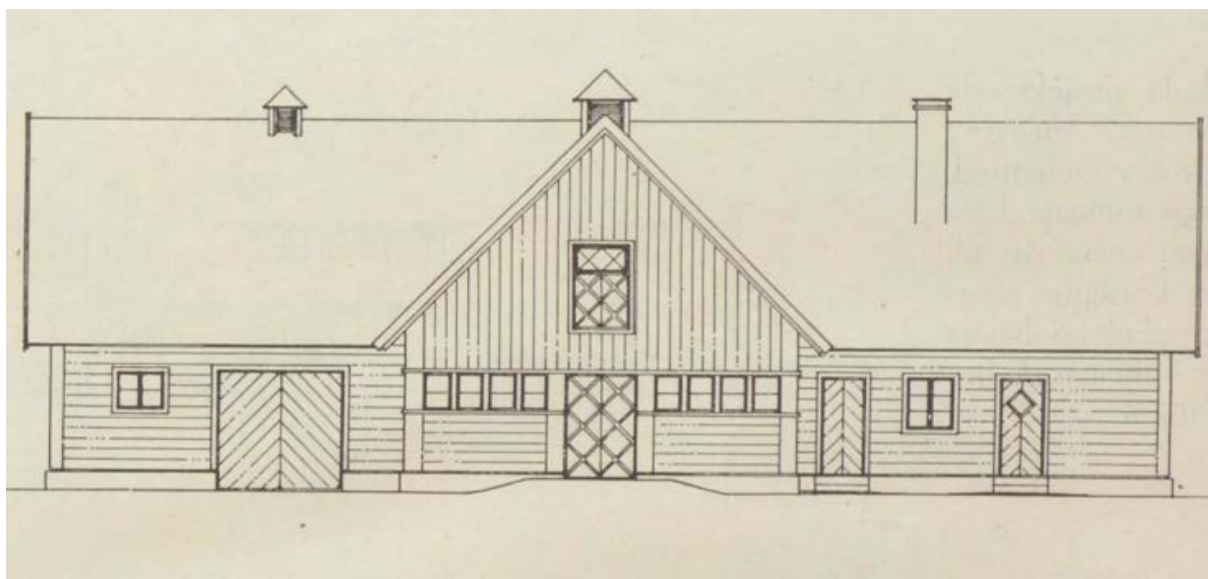
²⁷ E. Jacoby, Saateks, Maaehituse II. Toim. A. Volberg. A.R.T Põllumajandusliit, Tallinn, 1930.

traditsioonilised, siis sisult, ruumiprogrammi ja loomeprotsessi mõttes, modernsed, lahendades ühiskonna arenguvajadusi kaasaegselt ja ratsionaalselt. Samast lähtekohast sündis ka modernism. Seda kinnitab ka Jacoby eelpool viidatud juhtmõte - otstarbekas on ilus.



41. Elumaja kavand tüüp IV. Maachitusi II. Toim. A. Volberg. A.R.T Põllumajandusliit, Tallinn, 1930, lk27

Uus lähenemine seob kokku traditsionalismi ja modernismi. Põlise rehetalu välisvormi austades on hoone sisse paigutatud kaasaegsed eluruumid ja moodne talutootmine. Uut sisu väljendab ka asümmeetriline fassaadijaotus. Huvitav on jälgida akende stiili, mis ühel juhul on veel dekoreeritud luukidega (ill 41), teisel puhul funktsionalistlikud lintaknad. Üldine välisilme oli pigem minimalistlik ja puhas, kuid lisandina laudismustriline dekoor (ill 42).



42. Karjalaut Munalaskme asunduses. Põllutöökoja projekteerimis-büroo ark. August Volberg'i juhatusel,. Eesti Arhitektide Almanak. Toimetanud E. Kuusik, K. Böläu ja A. Kotli. Eesti Arhitektide Ühingu Kirjastus. Tallinn, 1934. Lk 88

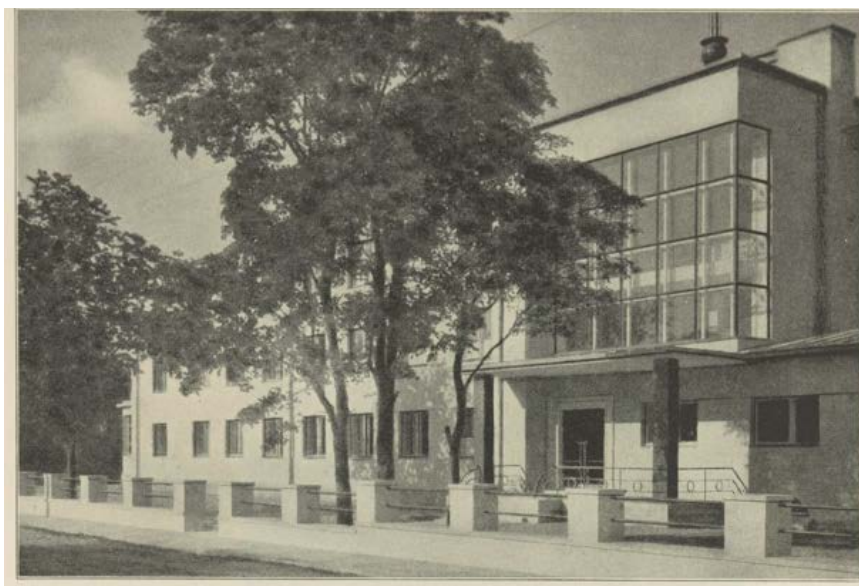
Volberg projekteeris Eesti ajal ka alevi- ja linnamaju. Uurimisobjekti suhtes kohase näitena traditsionalistlik Neeme algkooli hoone (ill 43), aga ka puhas funktsionalismi - elamud Tallinnas Vaarika tänaval aastast 1932 (ill 46) või üks väga *bauhausilik* maja - Punase Risti sanatoorium Haapsalus (ill 45).

Loomingu hulgast leiame ka ühe küllaltki tugevalt *artdecoliku* stiili näite aastast 1933 - Rapla rahvamaja (ill 44).



96. Neeme algkooli maja Harjumaal.

Põllutöökoja Ehitustalitus, 1934



43. Neeme algkooli maja Harjumaal. Põllutöökoja Ehitustalitus, 1934. III 96.

44. Rapla rahvamaja. Arh A.Volberg, 1933. III 53.

45. Kindral J. Laidoneri nim. Eesti Punase Risti sanatoorium Haapsalus. Arh. A.Volberg, 1937. III 159.

20 aastat ehitamist Eestis 1918–1938. Teedeministeeriumi Ehitusosakonna väljaanne. Riigi trükikoja trükk, Tallinn, 1939.



46. Ark. August Volberg, elamu „Uus Tare“ asundusest, Tallinnas. Eesti Arkitektide Almanak. Toimetanud E. Kuusik, K. Bõlau ja A. Kotli. Eesti Arkitektide Ühingu Kirjastus. Tallinn, 1934. Lk 84.

5.4. Esindustraditsionalism

Eelnevalt kirjeldatud kodanliku või saksaliku traditsionalismi ja talutraditsionalismile lisaks arenes 30ndate teisel poolel esindustraditsionalism. Suundumus tulenes Euroopas üldiselt riigivõimu autoritaarsemaks muutumisest ja seoses sellega vajadusest sõnumite edastamiseks ka arhitektuuri kaudu. Tuues sisse nõ väärivad materjalid - looduskivi plaadid ja terrasiitkrohvi, sambamotiivi ja rahvuslikku vägevust näitava ornamentika. See stiil puudutas küll põhiliselt esindushooneid ja silmapaistvamaid linnamaju, kuid leidis rakendamist ka elamumõõtu hoonetes. Uue võttena "pandi funkmaajale soliidne viilkatus peale". Nagu näiteks Oru lossi kõrvalhoone puhul (ill 47).

See lahendus kandus edasi ka sõjajärgsetesse individuaalelamutesse ja seda üllatavalt sujuvalt nagu okupatsiooni polekski olnud. Sedavõrd sarnane oli totalitaarsete ideoloogiate arhitektuur.



47. Oru lossi ohvitseride elumaja.
Teedeministeeriumi Avalikkude Tööde Osakond. 1937.
20 aastat ehitamist Eestis 1918–1938. ...Tallinn, 1939.
III 15.

Antud stiilile omast on enam kasutatud hoopis arhitekt Endel Laasi projekteeritud naabermaja (Paju 9A) juures. Märkata on ka esindustraditsionalistlikku terrasiitkrohvitud aknaraamistust, mis on ehitatud rosetornamentidega. Keskteljel, maja ees, asub purskkaev ja tagaia kohale pjedestaalina tõstetud poolkaarekujuline terrass. Funktsionalismist on võetud illuminaatoraken, aknalint, nurgaknad ja ümarärkel. Sarnasus president Pätsu Oru residentsi kõrvalhoone arhitektuurse ideega on ilmne. Volbergi stiil on palju lakoonilisem (ill 48).



48. Naabermajad Paju 9 ja 9a. Autori foto, 2025.

5.5. Stiilide ja ajaloo keerises

Paju 9 maja puhul näeme eelnimetatud ajalookihistuste interpreteerimist, seda loomevabadust piiraval stalinismi ajal, mis tembeldas funktsionalismi kodanlikuks igandiks ja ei lubanud pikema sammuga puhtasse modernismi astuda. Võib vaid spekulatsioonida kui palju on antud lahenduses pealesurutud anakronistlikku arhitektuuripoliitikat. See, mis aga reaalsuses sündis, oli traditsionalistliku põhivormi, vähese dekoori, aga samas modernistliku ruumiplaneeringu ja assümmeetrilise fassaadijaotusega hooned, millel kasutati rohkemal või vähemal määral funktsionalismi elemente. Tulemuseks sai arhetüüpse hoonevormi, modernistlike ideede, funktsionalismi ja traditsionalismi elementide sümbioos.

Võibki vist öelda, et Volberg, nagu ka paljud teised tema teekaaslased, võttis režiiminõudeid lihtsalt oma loometegevuse sisendina, suutes niiviisi stoiliselt uue olukorraga kohaneda. M. Kalm kirjutab: „üleminek 1930. aastate lõpu esindustraditsionalismist sõjajärgsesse stalinismi on väga sujuv ja sisuliselt lihtsalt sama liin jätkub...”²⁸.

Lõpptulemusena sündis midagi küllaltki eklektilist - hoonetüüp, mida tunneme sõjajärgse individuaalelamuna. Kindel on see, et tegemist on äratuntava etapiga Eesti arhitektuuri ajaloos.

²⁸ Arhitekt August Volberg, 1896–1983..., lk 18.

Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti ameti käsiraamatus „Sõjajärgne individuaalmaja“ leiame järgneva käsitluse:

1950. aastate keskpaigani kõige populaarsemas individuaalelamu tüübis – viilkatusega katusekorrusega elamus – formeerus saksapärase traditsionalistlik võttestik iseäranis selgelt: savikividega kaetud kõrge viilkatus, mis sageli räästaosas elegantselt ülespoole kooldub, tihti viiluräästa puudumine, madal ja kitsas katuseuuk, räästaalused dekoratiivsed konsoolkivid, elutoas valgusküllane lilleaken ja profileeritud laudadest peenekoelised välisüksed on motiivid, mis korduvad projektist projekti. Funktsionalismi fassaadipinda dekoratiivdetailidest puhastav, asümmeetriseeriv ja plaanilahendust ratsionaliseeriv kogemus on tajutav, olgu selle vihjeks kasvõi ümaraken. Seinamaterjal, silikaatkivi, on mustrisse laotuna ühtlasi välisviimistlusmaterjalina eksponeeritud. Kuid isegi korralikult krohvitud majast ei õhku enam vabariigiaegset soliidsust. Keskendutud on hubasuse loomisele ja tagasivaates võib nentida, et õnnestunult. Katusekorrusega elamust on saanud peremaja arhetüüp. Detailirohkeid katusekorrusega elamuid on kompaktselt koospaiknevana Tallinnas kõige rohkem Maarjamäel, kus Kose tee ja Paju tänava ümbruses oli arhitektide kodumajade kontsentratsioon ilmselt kõige suurem. Oma elamud kavandasid sinna Peeter Tarvas (Kose tee 10), Endel Laasi (Kose tee 12), Ilmar Laasi (Paju 7), August Volberg (Paju 9) ja Felix Berends (Saare 5/Kose tee 6). Keskmistest tollastest tüüpelamutest eristab Maarjamäe eramuid hoonete läbimõeldud konfiguratsioon, viimistletud detailid ning asetus kõrghaljastusega krundil, mille piirde sobituvad hoonetega. Eriti tervikliku ning maalilise mulje jätab Paju tänav.²⁹

²⁹ Sõjajärgne individuaalmaja. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti, 2014, lk 13.

5.6. Eksterjööri detailid

Väärtuslik on vaade hoonele tänava poolt. Hoone asub väärikalt krundi sügavuses kõrghaljastuse vahel, domineerimas põlised tammed (ill 48).

Peauks on dekoratiivne massiivpuidust unikaaldisain, mis väljendab austust puutöö vastu ja kannab edasi eestiaegse tiseritöö väärtusi ja kvaliteeti (ill 49, 50).

Uks taandub peafassaadist, mille ees olevasse väliruumi juhatab ajaloolisi stiile tõlgendav lukukiviga võlvitud kaarportaali, mille kõrval sepistatud lipuhoidja (ill 51).



49.–50. Välisuks manustega (autori foto, 2025) ja joonis³⁰

51. Sissekäigu portaali võlvi ja lukukiviga. Autori foto, 2025.

Üldisemalt käsitleb Tallinna Kultuuriväärtuste Amet sõjajärgsete individuaalmajade välisuste teemat järgmiselt:

Individuaalmajade uksed annavad tunnistust vabariigiaegse puidutöötlemise traditsiooni jätkumisest. Kujunduses leidub selgelt nii traditsionalistlikke profiillaudadest kui funktsionalistlikke vineertahvlitest uksi, mida detailidega isikupäraseks muudeti. Nii viilkatusega hoonete kui ka nn kastmajade sissepääsu ühiseks tunnuseks on, et välisuks astub tavaliselt hoone tänavapoolsest seinast tagasi, jättes sissepääsu tagasihoidlikuks, võimaldades hoonesse sisenemist tuulte ja vihma eest varjatult.³¹

³⁰ August Volbergi oma maja Tallinnas Paju 9 tööjoonised. EAM.31.1.90. Arhitektuurimuuseum.

³¹ Sõjajärgne individuaalmaja. ... 2014, lk 36.

Paju 9 originaalprojektis oli ettenähtud võlvi toetama sammas (ill 4), mis on töö käigus ära jäetud. Nii nagu aknaluugidki, millega nihkus tasakaal traditsionalismilt modernismi poole. Seda suunda jätkab ka akende vaba paigutus ja muutuvad proportsioonid. Tähelepanu väärivad kolmeosaline funktsionalismile tüüpiline lintaken (ill 52) ja suure proportsiooniga lõunapoolne aken (ill 53). Samas, stiilivastanditena on aknasillused teostatud dekoratiivsete kiilvõlvadena ning modernne lintaken asub toekal paerustikast soklile toetuval "risaliidil", mille tsentris kaarvõlviga keldriaken. Käib mäng moodsa ja ajalooliste stiilide vahel.



52. Eenduv "risaliit" kõrgel paesoklil, lintakna, paerustika ja kaaraknaga. Autori foto, 2025.



53. Lõunapoolne suur aken ja dekoratiivsed kiilsillused. Autori foto, 2025.

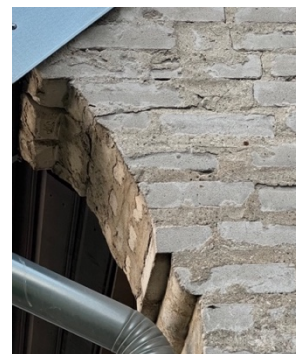
Üks antud hoonetüübi põhitunnuseid - punane katusekivi, on algupärane ja kaunilt patineerunud (ill 55). Viimase renoveerimise käigus on küll räästaplekk saanud liiga käepärane ja prosta. Samas on see töö tagasipööratav ja asendatav peenema plekksepatööga. Hoone arhitektuuri juurtele viitab ülespoole kaarduvat räästast toetav ehiskonsool (ill 56). Eriline on fassaadi vuugitehnika, kus vuugisegu on vabajoonega laiali hõõrutud, tekitades pakivimüüritisele vihjava ilme (ill 54).



54. Autoritehnika tellisfassaad
Autori fotod, 2025.



55. Patineerunud algupärane katusekivi



56. Räästakonsool

Huvitava faktina ei ole Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti väljaandes „Sõjajärgne individuaalmaja“ P. Tarvase maja (ill 16) puhul samasugust fassaadistiili mainitud, vaid on leitud, et hoone välisviimistlus jäi lõpetamata.³²

Arhitektuuriloolane Oliver Orro, aga iseloomustab seda tehnikat järgnevalt: " Maja fassaadile on iseloomulik meelega jäetud must, justkui lohakas vuuk, mis pidi looma mulje, nagu silikaadist hoone oleks ehitatud paekivist." ³³

Arhitekt on lisanud hoonele ka kunstiteose. Kohe sissekäigu kõrval oleval seinal on metallist hobusepea bareljeef (ill). Ilmselt märkimaks autorile midagi olulist. Hobust peetakse ka vabaduse sümboliks, väärtus mida toona ei olnud võimalik ülehinnata.



57. Metallist hobusepea bareljeef fassaadil. Autori foto, 2025.

5.7. Interjöörü detailid

Originaalsest interjöörist oli säilinud küllaltki vähe. Enne 2010 renoveerimise algust oli siseviimistlus väga halvas seisus ja väärtuslikke detaile oli säilinud üksikud. Üks rariteetsemaid - Volbergi projekteeritud söögilaua ja toolide komplekt, asub Eesti Tarbekunsti- ja Disainimuseumi püsiekspositsioonis (ill 58). See tore fakt on kinnituseks autori loomingu kõrge väärtusest.

Volberg kasutas oma kodu kujundamisel rahvakunsti, mis tema arvates oli "kujunenud vääramata õigelt". Ehitised mis on rahva enda poolt aja jooksul loodud on vääramatult õiged nii oma arhitektuurse välimuse, kui ka ruumi jaotuse poolest. ³⁴ Eestiaegse stiili kasutamisega jätkus side nõ keelatud maailmaga, kuigi ka toleaeagsesse doktriini kuulus rahvakunsti kasutamine, vähemalt vormiliselt. Käibel oli loosung -vormilt rahvuslik, sisult sotsialistlik. Nagu on näha ka allolevalt piltidelt on nõukogude ajal kasutatud mööbel pärit otse 1930. aastate talu interjöörist (ill 58, 59).

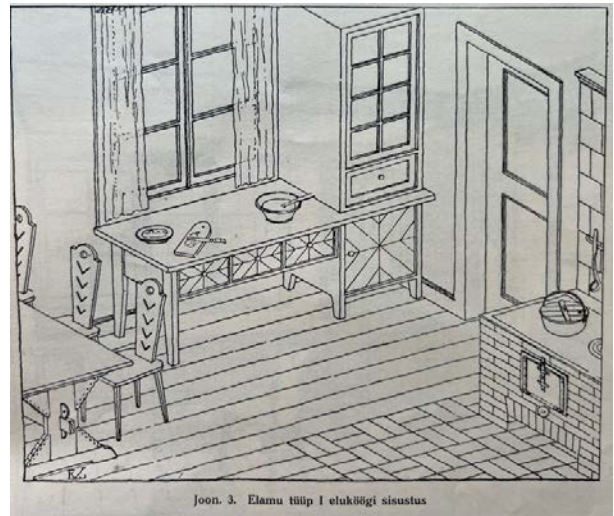
³² Sõjajärgne individuaalmaja...2014, lk 18.

³³ M. Feldmann, Maarjamäel elustub ajalugu. Eesti Ehitab, aprill 2017, lk 46, https://issuu.com/meediapilt/docs/eesti_ehitab_2017/48 (vaadatud 15 IV 2025).

³⁴ Arhitekt August Volberg. Telesaade... (5:28) <https://arhiiv.err.ee/video/vaata/arhitekt-august-volberg> (vaadatud 22 IV 2025).



58. August Volbergi kujundatud oma kodu söögilaua komplekt. Eesti Tarbekunsti- ja Disainimuseum. Autori foto, 2025.

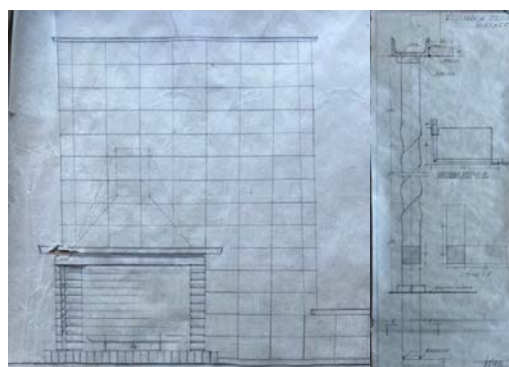


59. Elamu tüüp I, eluköögi sisustus. Maaehituse II. Toim. A. Volberg. A.R.T Põllumajandusliit, Tallinn, 1930. Lk 107.

Kõige väljapaistvam kohapeal säilinud detail on modernistlik kamin, mis on ruumis domineeriva proportsiooniga, rõhutatult asümmeetrilise kompositsiooniga (ill 60). Kamina suurus tuleneb tema funktsioonist kuna tehnoloogiliselt on see kaheosaline. Lisaks kaminale sisalduvad parempoolses osas suitsugaaside käigud, mida köetakse seina taga asuvast koldest. Nii on tegemist ka küttefunktsiooniga. Tänapäeval on lahtisesse koldesse paigutatud kaminasüdamik, mis toimib lisaallikana ruumide kütmisel ja leiab praktikas ka tihedat kasutust. Huvitavaks teeb antud elemendi stiili ja funktsioonide kombinatsioon, mis loob üldise fooniga domineeriva, kontrastse tulemuse. Rohelised kahhelkivid, dekoratiivne sepis, telliseladu ja dolomiitkarniisid asümmeetrilisel vormikompositsioonil annab *artdecoliku* tulemuse. Kuigi nimetatud kapitalistliku mõiste kasutamine ei olnud tollel ajal kohane, siis sisuliselt oli ratsionaalse vormi dekoreerimine lausa kohustus. Arhitekt ise selgitab seda nii - funktsionalism oli lääne ees lõimitamine ja hooned tuli ilustada ajalooliste arhitektuursete elementidega.³⁵ Ka Mart Kalm viitab August Volbergi käekirjas *art deco* elementidele: "...A. Volbergi jaoks on oluline teatud kaunistuslik element, mis enamasti leiab tema käe all art decoliku kujunduse."³⁶

³⁵ Arhitekt August Volberg. Telesaade...(8:05) <https://arhiiv.err.ee/video/vaata/arhitekt-august-volberg> (vaadatud 22 IV 2025).

³⁶ Arhitekt August Volberg, 1896–1983..., lk 30.



60. Suuretoa algupärane kamin soojamüüriaga, uus südamik. Autori foto, 2025.

61. Kamina joonised. August Volbergi oma maja Tallinnas Paju 9 tööjoonised. EAM.31.1.90. Arhitektuurimuseum.

Rohelise kahheli kasutamine on huvitav märk, kuna sellist efekti kasutati ka juugendis, kui midagi luksulikku ja erilist. Oli see ka Eliel Saarineni üks lemmikelemente aktsendi andmiseks. Ka teater Estonia katusekivid on rohelised, mida ärkamisajal nähti "vastupanu värvina" rõhujatest sakslaste punastest kivistest eristumiseks. Antud kamin siiski just sellise katuse all asub. Jäägu see väike teooria siia lõbusaks vahepalaks, sest ilmselt oli reaalsuses asi palju lihtsam, kasutati seda materjali mida kätte saadi ja mis autori kunstimeelt rahuldas.

5.8. Siseuksed

Säilinud siseuksed (ill 62–64) on ilmekas ajastu märk, midagi modernistliku sileukse ja ajaloolise tahvelukse vahepealset. Kuigi kõik ukSED on stiililt ühtsed on konkreetne disainlahendus ilmselt valitud lähtuvalt ruumide funktsioonist. Põhiline muutuja on klaasilahendus ja seega erinev ruumidevaheline läbipaistvus.

Huvitav on jälgida ukse suluseid, mis on kõik erinevad. Nagu oleks hangitud ühekaupa, mis tookordset defitsiidi olukorda arvestades ei olnud midagi imekspandavat.

Uksed on hästi säilinud ja funktsionaalsed.



62. Uks esiku ja elutoa vahel.

Autori fotod, 2025



63. Köögiuks



64. Terrassiuks (nüüd talveaia uks)

Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti käsiraamatus on antud ajastu siseuste kohta toodud järgnev kirjeldus.

Siseuksed tehti võimalikult lihtsa kujundusega, kuna see kergendas viimistlustööde kvaliteetsemalt teostamist ja hilisemat korrashoidu. Esiku ja elutoa vahele ehitati sageli kahetiivalisi klaasitud uksi, mis ruumis avarust löid. Klaasid olid läbipaistvad, matt- või jääklaasid.³⁷

5.9. Väärtuste koondtabel

Lisaks eelnevale detailsele väärtuste analüüsile on järgnevas tabelis toodud väärtuste koond, juhindudes Barbara Appelbaumi raamatus " Conservation Treatment Methodology"³⁸ toodud metoodikast.

³⁷ Sõjajärgne individuaalmaja. ..., 2014, lk 36.

³⁸ B. Appelbaum, Conservation Treatment Methodology. Barbara Appelbaum Books, New York, 2010.

Väärtus	Lühikirjeldus	Hinnang
Esteetiline	Viilkatusega "väike" maja on Eesti kodu arhetüüp. Esindab hästi ajastut ja vastavat hoonetüüpi. Hoone proportsioonid ja kompositsioon on kunstiliselt õnnestunud ja silmale head vaadata. Fassaadiviimistluse eksperiment vabakäelise silikaatkivi vuugiga võib jätta lõpetamata ja lohaka mulje. Algupäraste välispindade "patineerumine", mis pärandihoiu seisukohast väärtuslik, ei pruugi näida heaperemehelikuna. Säravaks aktsendiks <i>artdecolik</i> kamin-ahi.	Väärtuslik
Ajalooline	Tuntud arhitekti enda projekteeritud kodu. Sõjajärgne, eriprojekti järgi ehitatud eramuarhitektuuri iseloomulik näide. Ära märgitud paljudes arhitektuuriraamatutes.	Väga väärtuslik
Rariteetsus	Muuseumis asuvad söögilaud ja toolid on väga väärtuslikud. Arhitektuurne terviklahendus, fassaaditehnika ja kamin-ahi, väärtuslikud	Väga Väärtuslik, väärtuslik
Funktsionaalsus	Positiivne: hea planeeringuga söögi-elutuba, talveaed, suur eesaed. Kaasaja nõuetest lähtuvalt puudusteks garaaži puudumine, väike köök, kitsas sissepääs, väike esik, garderoobi puudumine, piiratud avatus ja ligipääs tagahoovile, niiske kelder.	Vähe väärtuslik
Maastikuline, piirkondlik	Hoone asub kõrgendikul põlispuude all, kvartal on ümbritsetud rohealadest, asub mere lähedal. Maaliline väärtus. Miljööväärtuslikkust vähendab mitmete kvartalis asuvate majade ebaühtlane arhitektuur, mis on tekkinud aastakümnete jooksul tehtud (ümber)ehituste käigus. See muudab miljööväärtuse terviku kohati küsitavaks ja devalveerib ka selle väärtuslikke osi.	Väga väärtuslik
Energiatõhusus	Remondi käigus on hoone piirded soojustatud, energiatõhusus on rahuldav	Vähe väärtuslik
Ligipääsetavus	Vanale hoonele omaselt ei ole olukord hea. Astmed suhteliselt kitsal sissepääsul, kitsapoolne teise korruse trepp.	Väärtusetu
Teaduslik, hariduslik	August Volbergi enda projekteeritud kodu. Arhitekt on osa Eesti arhitektuuri ajaloost.	Väga väärtuslik
Rahaline	Nõukogudeaegse suhteliselt väikese, omaaegse kvaliteedi ja planeeringuga elamu ajalooline väärtus ei pruugi laiemale publikule olla mõistetav. See kindlasti kajastub negatiivselt kinnisvaraväärtuses, mis asukoha tõttu võiks olla kõrge.	Vähe väärtuslik

6. Säilitamine ja arendus

Jukka Jokilehto leiab oma raamatus "Arhitektuuri konserveerimise ajalugu", et pärandi säilitamisel on kaks põhiliini - puhas konserveerimine ja restaureerimine³⁹ ning et nüüdisaegne konserveerimine ei tähenda tagasipöördumist minevikku, pigem tuleb tagada jätkusuutlik areng, kultuuriliste, füüsiliste ja keskkondlike varude raames⁴⁰.

Jokilehto hoiatab ka kitsiohu eest, mis pärandit kahjustab⁴¹

Ka antud juhul ei tundu kohane kasutada stiililist ega rekonstrueerivat taastamist, vaid kaasaegset kriitilist lähenemist, mis tegeleb ajalooliste faktide ja säilinud ainesega, mitte ei püüa butafooria abil "ajas rännata".

Väljakujunenud eklektiline *artdecolik* stiil on ka selleks sobilik, kuna sellesse sobituvad algupärased detailid, sh ka muuseumis asuv etno-dekoratiivne mööbel ja ka üldisemalt modernismi ja traditsionalismi segu, millisena on see maja loodud.

Pirita linnaosa üldplaneeringu p.9.3. - miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimused⁴² sätestab, et objekti renoveerimine ja arendus peavad lähtuma alljärgnevalt loetletud põhimõtetest ja suunistest, mis lisaks hoonele hõlmavad ka miljööd, haljastust, rajatisi ja interjööri.

- Säilitada ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrk, haljastus, hoonestusviis, piirkonnale iseloomulikke arhitektuuritraditsioonid (kinnistustruktuur ja selle hoonestustavad, ehitusmahud ja -materjalid, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid ja elemendid, tänavasillutised jms), hoonestuse mastaap, perspektiivvaated, siluett ja katusemaastik.
- Maastikuelementide ja miljöö eripära ning avanevate kaug- ja sisevaadete säilitamine.
- Arvestada samas tänavaseinas ja/või vastas küljel olevat hoonestuslaadi, st hoonete ehitusjoont, mahtu, ehitusalust pinda, rütmi, katusekuju, sokli, räästa ja harja kõrgust, korruselisus, hoonestustihedus.
- Säilitada väärtuslikud interjöörid, detailid, elemendid ja ajaloolised ehituskonstruksioonid.

³⁹ Jukka Jokilehto, Arhitektuuri konserveerimise ajalugu. Eesti Kunstiakadeemia tõlge 2010. Lk 389.

⁴⁰ Sama, lk 394.

⁴¹ Sama, lk 385

⁴² Pirita linnaosa üldplaneering... <https://www.tallinn.ee/et/ruumiloome/pirita-linnaosa-uldplaneering-kehtestatud> (vaadatud 19. IV 2025).

- Krundi piirete lubatud kõrgus on soovitatavalt kuni 1,2 m. Ajaloolisest miljööst tulenevalt on ebasoovitatav tänavaäärsete võrkpiirete ja mitteläbipaistvate piirete (v.a võrkpiirdega haljaspiirded, sh hekid) rajamine. Võrkpiire on lubatud rajada kahe krundi vahele.

Kaitsekord näeb ette tingimused ka uusehitamise kohta:

- Üldjuhul säilitada hoonete mahud ja fassaadijaotus, kuid kui hoone tehniline seisukord ei võimalda hoonet säilitada, on lubatud selle asendamine miljöösse sobiva uue hoonega.
- Leida miljöösse sobivaid ehitusmahtusid ja tasakaalustavaid üleminekuid erineva mastaabiga hoonestuse vahel; keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastist välisvoodrit, plastaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga ja trapetsprofiilplekki, rullkatet, kärjekujulist ruberoidkatet jne, ümar- ja ristpalki.

Seega on juhtideeks säilitamine, samas on teatud kaalutlusruum ka lammutamiseks ja uusehitamiseks, kui see tegevus sobitub väljakujunenud miljöo omadustega.

Uusehitamise üheks põhjuseks võib olla hoone halb seisukord. Teine põhimõte aga räägib miljöösse sobivatest mahtudest ja üleminekutest. Siin ilmselt on mõeldud olukorda kui planeeritakse uusi ehitusi, mis justkui võiksid ajaloolist miljööd rikkuda, kuid sama põhimõtet oleks vaja laiendada ka aastakümnete jooksul tehtud juurde- ja ümberehituste kohta, mis paraku rikuvad miljööd. Ilmselt oleks vaja selles osas eeskirja täiendada, kuna kehtiv lähtekoht, nagu oleks kõik olemasolev väärtuslik, reaalsuses paika ei pea. Antud töö mahtu ei kuulu selle aspekti hoonete kaupa uurimine ja piirduks siinkohal Mart Kalmu üldise tõdemusega raamatust "Eesti 20. sajandi arhitektuur" :

Küll aga tuleb mainida, et alates 1980. aastatest käis sõjajärgsete eramurajoonide arhitektuurne ilme alla. Mitte ainult sellepärast, et rumalasti liiga tihedalt istutatud aiad hakkasid maju lämmatama, vaid ka sagedaste mitme põlvkonna kooselust johtuvate juurdeehituste tõttu. Garaažipealsed jm. noore rahva majutamiseks tehtud juurdeehitused rikkusid hoonete proportsioone, muutes nad ilmetuteks känkardeks, mis õieti krundile ei mahu.⁴³

Selline kriitiline analüüs ei ole vajalik mitte üksnes pärandikaitse eesmärkide paremaks täitmiseks, vaid ka säilinud väärtuste esiletõstmiseks ning seda kaudu ka avalikkusele

⁴³ M. Kalm, Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn, 2002, lk 283.

arusaadava eeskujude ja kaitsepiirangute mõistmise parandamiseks. Väärtused vajavad täpsemat defineerimist ning lähtudes kaasaegse pärandikaitse põhimõtetest peab eraldusjoon väärtusliku algupärase ja uue vahel olema selgelt eristatav, samas väärtusega mittekonkureeriv, vaid seda esiletõstev.

Muinsuskaitseline analüüs ei saa välja filtreerida väljakujunenud reaalsust, vaid peab andma ka sellele hinnangu. Vastust vajab küsimus, kas kaitsta muutunud miljööd tervikuna, mis hõlmab ka ümber- ja juurdeehitisi või piiritleme selgelt mis osas pärand ei ole säilinud ja millised osad on mittesobilikud. Kui on tuvastatud väärtusliku miljööala "lakuunid", on vaja otsustada kuidas need täita. Kas kasutada ajaloolise ilme restaureerimist või kaasaegset ja eristuvat lähenemist, jättes pjedestaalile algupärase väärtuse?

Eelistatum oleks viimane, kuna rekonstrueeriv taastamine hägustab algupärase.

Antud arutluskäik ei ole loomulikult mõeldud lammutuskohustusena, vaid visioonina tulevaste otsuste tegemisel.

Käesolevas töös on puuduste lahendamisel lähtutud eelkõige säilitamise vajadusest, kuid pikemas perspektiivis oleks eeltoodud küsimuses siiski selgus vajalik.

6.1. Ettepanekud säilitamiseks ja remondiks

Järgnevalt on koostatud säilitamise ja arendamise ettepanekud, lähtudes tuvastatud puudustest ja funktsionaalsuse parandamise soovist.

- Analüüsida katusekivide seisukorda, kui üldine olukord on vähemalt rahuldav, siis vastavalt vajadusele asendada üksikuid kive.
- Asendada renoveerimise käigus paigaldatud tsinkplekkist otsaviilu räästaplekk, mis nõotkäigus kõige paremini välja ei ole kukkunud. Sobiva lahenduse leidmiseks konsulteerida muinsuskaitse spetsialistidega.
- Uurida võimalusi välismüürides olevate vertikaalsete pragude remondiks. Kuna hoone üks väärtustest on autoritehnikas tehtud tellisfassaad, siis selle üle krohvimine, muul viisil katmine või asendamine ei ole võimalik. Sobiva lahenduse leidmiseks teha proove erinevate täitesegude, toonide ja töövõtetega. Alustada mõnede pragude täitmisest ja vaadata kuidas see välisilmet muudab. Samuti on võimalik uue täitekrohvi pealt jälgida kas praod progresseeruvad, mis võib viidata suurematele probleemidele konstruktsioonis. Juhul kui parandatud kohad uuesti ei pragune, siis võib suuremad praod plommida ja väiksemaid aktsepteerida. Valikute tegemisel jälgida, et uus krohv

ei moonutaks algupärast fassaadimustrit. Võib oletada, et praod on tekkinud vahetult peale ehitamist, kas mõningase paikavajumise või müüritise kuivamise tagajärjel või on tegemist hilisemate termopragudega, mis võivad tekkida kui müür on laotud ilma paisumisvuukideta. Pragude servad ehk rebendid ei tundu küll värsked, aga kui siiski on tegemist isetekkeliste paisumisvuukidega, siis on vajalik kasutada elastset vuugitäite materjali.

- Väärtuslike välispindu puhastada nii vähe ja kergelt kui võimalik. Katusekive, tellisfassaadi ega paesoklit ei ole vaja "puhtaks pesta". Need on aja jooksul väärikalt patineerunud, mida liigintensiivne puhastusmeetod võib rikkuda nii esteetiliselt, kui ka ehitusfüüsikaliselt materjali kaitsva pealiskihi rikkumisega.
- Aktsepteerida soklimüüride soojaleket. Klomp-paekivist sokli soojustamine moonutaks liialt hoone välisilmet ning takistaks vanadesse peavundamendimüüridesse paratamatult tekkiva niiskuse väljahingamist.
- Seinaäärsed vihmavee äravoolurennid paigaldada õige kaldega.
- Soklikarniisi lahtised osad eemaldada, avad ja praod täita paekivi remondiks sobiliku müüriseguga. Leida lahendus karniisi pealmisele horisontaalpinnale veekindla kihi tekitamiseks. Lisaks veekindla krohviga katmise variandile kaaluda ka veepleki paigaldamist, mis ühtlasi varjaks välismüüritise alumisse serva puuritud tuulutusavad, mis rajati renoveerimise käigus seoses välisseinte seestpoolt soojustamisega.
- Tulevikus oleks mõistlik tellida välismüüri ja soojustuse vahelise tuulutusvahe niiskuse, hallituse ja seenestiku uuringud.
- Räästakonsoolide praod täita. Kontrollida ka kiviseotise tugevust, vajadusel parandada.
- Hoone tuleviku osas on kõige probleemsem paekivist vundament, millest ühtlasi moodustuvad keldri seinad. Taldmiku kaudu liigub sisse hügrokoopne niiskus, vaatamata sellele, et vundamendi perimeetris on tehtud hüdroisolatsioon ja drenaaž ning lisaks ka põrandalaune drenaaž. Teoreetiliselt võiks teha müüride injekteerimist, kuid praktikas paksude paemüüride puhul täiuslikku tulemust ei ole võimalik saada. Kuigi senine praktika näitab, et tegemist on ainult esteetilise probleemiga, mis väljendub viimistluse riknemises ja tundlikumale ninale nõ vanamaja aroomina, siis kaasaegse maja juurde need ikkagi ei kuulu. Ajalooliste majade puhul on selline olukord küll tavapärane, kuid paraku paljud vaatlejad antud tüüpi nõukogudeaegset maja ajalooäärtusena ei näe, mis sellist kompromissi õigustaks. Sama seisukohta on väljendanud ka Oliver Orro ajakirjale Diivan antud intervjuus: "Kõitvad on ka

nõukogude aja alguse individuaalmajad, mida suudeti ehitada projekti järgi ja keskmisest parema kvaliteediga. Neid kõrge (viil)kivikatusega elamuid võib leida Tallinnas Maarjamäel ja Nõmmel ning mujalgi Eestis. Paraku neid praegu veel väga väärtarhitektuuri kihistusena ei hinnata."⁴⁴

Sellisel olukorral, kus hoone algupäraseid, kaasaaja nõuetele mittevastavaid konstruktsioone peab säilitama, kuid väärtuslikuna neid ei nähta, on hoone rahalisele väärtusele küllaltki oluline negatiivne mõju.

⁴⁴ T. Kolk, Oliver Orro: "Olen alati eelistanud huvitavaid keskkondi ilusatele.". Ajakiri Diivan, 11.03.2018.
<https://diivan.ee/artikkel/oliver-orro-olen-alati-eelistanud-huvitavaid-keskkondi-ilusatele> (vaadatud 19. IV 2025).

6.2. Arendus

Võimalike tuleviku arenduste eelduseks on hoone konstruktsioonide hea seisukord. Hoone energiatõhusust võib pidada rahuldavaks. Küll aga tuleb läbi viia eelpool kirjeldatud välisseinte uuringud. Samuti tuleb leida lahendus keldriseinte niiskuspoleemile. Nagu ka eelpool tõdetud, ei pruugi paksude paeseinte injekeerimine vajalikku tulemust anda, eriti just keerulistes sõlmedes. Olemasolev kelder on viimisteletud eluruumide tasemel (ill 65) ja moodustab ülejäänud hoonega avatud trepikoja kaudu ühise ruumi. Renoveerimisest on möödas enam kui kümme aastat, mille jooksul ei ole märgatavat hallituse või seenestiku probleeme esinenud. Seega võib järeldada, et tegemist on ainult esteetilise küsimusega, st spetsiifilist aroomi ja keldriseinte kattevärvu kahjustusi. Lahendusena võiks kaaluda "kelder jäägu keldriks" - kontseptsiooni, kus keldriseinte viimistlus nõ tagasi pöörata, viisil, et niiskus- ja soolajäljed sealt välja ei paistaks. Näiteks *shabby*-stiilis, lihvides osaliselt seintelt värv ja kattes tolmutõkkevahendiga. Sellisel moel jääks pilt piisavalt kirju, nii et niiskusrant ei torka silma. Teisena tuleks kelder vaheuksega muust majast eraldada ja paigaldada iseseisev ventilatsioonisüsteem. Kolmandaks tuleb olemasolev keldri põrandaküttesüsteem eraldada muust majast, mis võimaldaks pidevat kütmist sõltumata aastaajast. Selline lähenemine tagaks niiskuse kuivatamise ja välja ventileerimise ning eluruumide osas esteetiliste probleemide lahendamise.

Ajalooliste keldrite eluruumidena kasutamise suhtes oli "2024 - 2025 Arhitektuuri konserveerimine ja restaureerimise" kursuse loengutes kriitiline ka lektor Maari Idnurm. (Volitatud ehitusinsener tase 8; Muinsuskaitse pädevustunnistus PT 225/2005). Eelkõige just niiskuspoleemide, mille ideaalne lahendamine vanade pakkivist keldrite puhul ei ole praktiliselt võimalik, aga ka radooniriski tõttu.

Suuremaid investeeringud hoone arendamiseks oleks mõistlik kaaluda, kui eelkirjeldatud analüüs annab positiivse tulemuse.



65. Kelder. Foto 2013.

Arendusel oleks kolm põhiideed ja lahendamist vajavat teemat.

Esiteks, kitsas sissekäik, väike esik ja garderoob. Avaruse suurendamiseks likvideerida tambur ja osaliselt eemaldada esiku ja garderoobi vaheline sein. Likvideerida ka esikus asuv ahi, kuna hoones on piisavalt koldeid ka ilma selleta - südamikuga kamin ja soojamüüriga köögipliit. Antud ahi ei kujuta ka erilist esteetilist ega praktilist väärtust, kuna kogemus näitab, et selle energeetiline efektiivsus on madal. Vajadusel on võimalik elutuppa rajada uus salvestav ahi kuna vabu korstnalõõre on piisavalt.

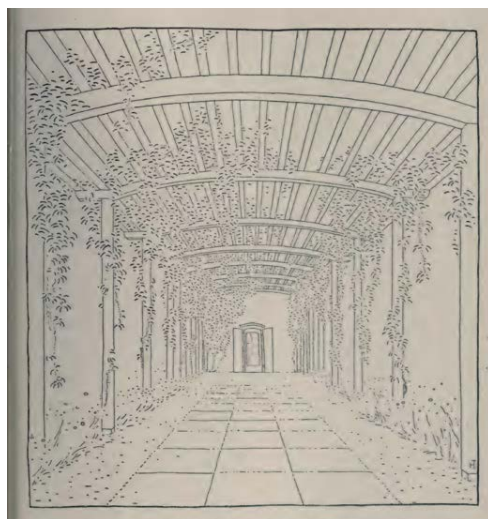
Teiseks, väike eraldatud köök. Tänapäeval ei ole köök ainult söögivalmistamise koht, vaid pere ja külaliste kogunemise koht, kus veedetakse ühist aega samaaegselt söögitegemisega. Lisaruumi oleks võimalik saada kui hoone esimest korrust laiendada sisehoovi poole.

Kolmandaks, kaasaegse *master bedroom*'i lisamine. Olemasolevad kolm magamistuba teisel korrusel on eramu puhul miinimum. Lisaks puudub praegu magamistoal ka garderoob. Ka see maht tuleks esimese korruse laienduse raames. Nii oleks ka *master* privaatselt muudest (laste)magamistubadest eraldi.

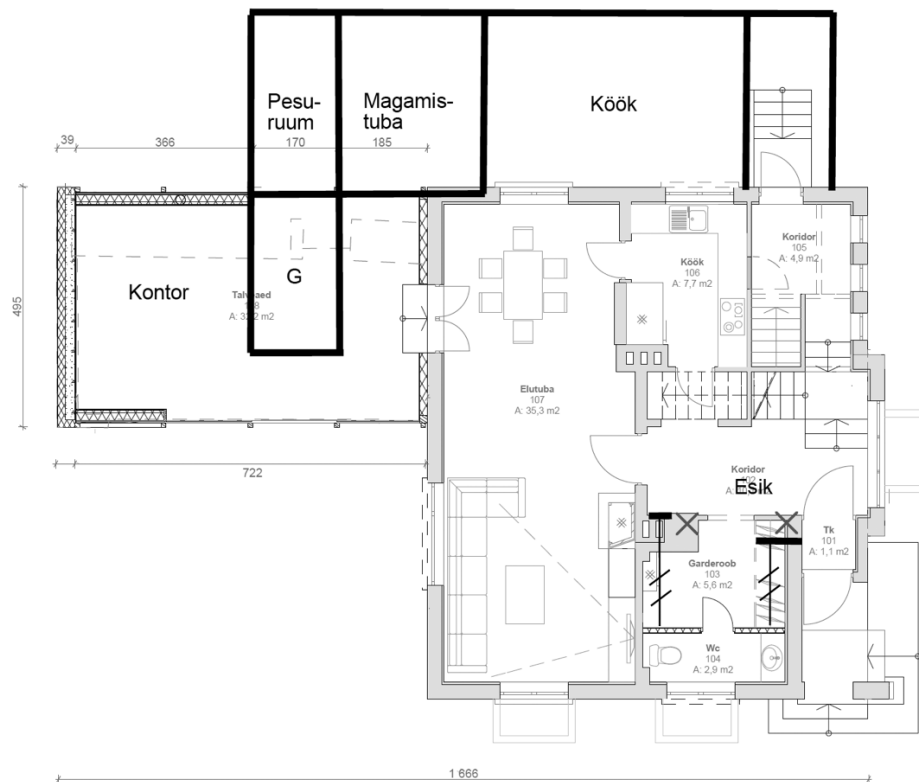
Kaasaegse eramu juurde kuulub ka ruum autodele, kas garaaži või varjualuse näol. Hoone asetus krundil ei võimalda garaaži rajada hoone kõrvale, seega ainsa variandina saaks selle rajada eesaeda, mis omakorda on üldist ehitusjoont ja miljööd arvesse võttes välistatud. Lahendusena võiks kaaluda õhulise varikatuse sobitamist, ajalooliste traditsionalistlike saksa eeslinnamajade aedades levinud lehtlate, roosi-pergolate või arkaadide vormist inspireerituna (ill 66).

Alloleval esimese korruse plaanil (ill 67) ja hoone tagantvaatel (ill 68) on eeltoodud hoone laiendamise ideed visandatud. Arhitektuurseks kontseptsiooniks oleks olemasoleva ühekordse lamekatusega talveaia vormi laiendamine sisehoovi poole. Miljööväärtuslikku avalikku ruumi see muudatus ei mõjuta, kuna tänavalt see nähtav ei ole. Muutuks ka talveaia funktsioon, mis jaguneb järgmiste uute funktsioonide vahel: koridor uue magamistoani, magamistoa garderoob, kontor.

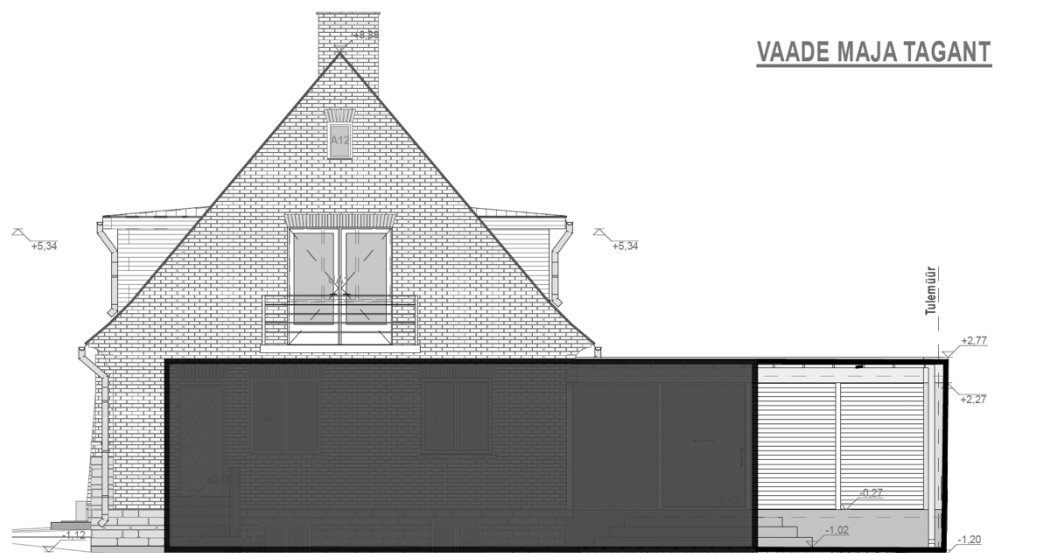
Muudetavad ja lisatavad hooneosad on näidatud jämeda musta joonega.



66. Arkaad-lehtla. H. Tessenow, Hausbau und dergleichen. Berlin, 1916. Lk 137. Kuvatõmmis.



67. Esimese korruse plaani muudatus. Autori visand, 2025.



68. Juurdeehitus tagantvaatel. Autori visand, 2025.

Kokkuvõte

Antud hoone puhul on tegemist äratuntava kihistusega Eesti arhitektuuri ajaloos nn sõjajärgse individuaalelamuna, mis oli teostatud eriprojekti järgi, mitte tollel ajal levinud tüüpprojekt-lahendusena. Hoone arhitektist omanik oli ikooniline vabariigiaegne maa-elu ruumiline uuendaja ja kujundaja August Volberg, kelle südameasi oli tärkava vabariigi taseme tõstmine nii arhitektuurselt, kui parimaid tehnoloogiad kasutades, ammutades inspiratsiooni aegade jooksul välja kujunenud praktilisest ja kaunist rahvakunstist.

Väärtuste analüüsi kokkuvõttena võib hinnata uurimisobjekti väärtuslikuks.

Huvitava faktina asub üks rariteet – August Volbergi kujundatud rahvuslikus stiilis söögitoa laud ja toolid, Eesti Tarbekunsti- ja Disainimuuseumi püsikollektsioonis. Kaunis ja silmapaistev on ka *artdecolik* modernistliku vormiga kamin.

Hoone projekt valmis aastal 1950, stalinismi ajal, mis jättis kindlasti loomingusse oma jälje, kuid täpselt seda piiritleda ei ole võimalik, kuna hoone arhetüüpne põhivorm on võimudeülene ning ühtib ka arhitekti loominguliste ideedega üle aegade. Võib-olla vabas ühiskonnas oleks antud hoone, asukohta arvestades, olnud suurem ja avarama planeeringuga, võib-olla stiililt kui materjali kasutuselt modernsem.

Näiteks, 1945–1951 projekteeris ja ehitas Saksa arhitekt, Bauhausi viimane direktor Ludwig Mies van der Rohe ühe modernismiikoonidest - *Farnsworth*'i maja (ill 69).

Vihjet sellele on rakendatud hoone renoveerimisel aastal 2010–2012, kui hoone tiivana algselt projekteeritud katustatud terrass sai ümber ehitatud kinniseks eluruumiks, eristuvalt sõjajärgse modernismi stiilis, mis laiendab traditsioonilist hoonevormi kontrastselt, suurte klaaspindadega tahukaga.



69. Farnsworth House. Ludwig Mies van der Rohe 1945–1951. Wikipedia. https://en.wikipedia.org/wiki/Farnsworth_House# (vaadatud 26. IV 2025)

Paju 9 hoone algupärane ilme on hästi säilinud ja üldine tehniline seisukord rahuldav, mis loob eeldused jätkuvaks säilitamiseks, kuid lahendamist vajab paekivist keldrimüüridesse taldmiku

kaudu tungiv niiskus. Antud aspekt on tuleviku seisukohalt määrava tähtsusega ja vajab eraldi eksperthinnangut.

Võimaliku tulevase arendamise põhifookus oleks teatud funktsioonide parandamine - köögi ja esiku suurendamine, kaasaegse *masterbedroom*'i lisamine.

Uue arenduse käigus tuleks üle vaadata ka 2010–12 aasta renoveerimise käigus paigaldatud detailid ja materjalid (N: plekitööd). Uued detailid peavad moodustama ühtsema ja paremini harmoneeritud kihistuse, mille teostus on olemasolevast kvaliteetsem.

Lõpetuseks, Maarjamäe miljööväärtusliku ala tuleviku visiooniks võiks olla saksaliku eramu-arhitektuuri eeskujuga jätkamine. Kombineerides olemasolevaid traditsioonilisi kahekordseid viilkatusega mahte uute modernsete klaasitud tahukate või sammastala paviljonidega. Vihjega nii *postbauhaus* USA modernismile, mille alusepanijateks olidki Saksa immigrantidest maailmakuulsad arhitektid nagu Mies van der Rohe, Walter Gropius, Richard Neutra, kui ka 20. sajandi alguse traditsionalistlike Saksa eeslinnade lehtlate, arkaadide ja pergola vormidele, mis hoonestuse põhimahtu täiendasid. Traditsioonilise ja modernse kombineerimine on ka antud kaitseala üks väärtustest, mis on ühtlasi kajastatud kehtivates miljööväärtusliku hoonestusala kaitsetingimustes. Uue ja vana harmooniliseks ühendamiseks ning säilinud väärtusliku osa täpsemaks piiritlemiseks tuleks Tallinna Linnavalitsusel miljööväärtusliku ala kaitsetingimusi täiendada, mille aluseks võiks läbi viia arhitektuurikonkursi.

Maalilise haljastuse, arhitektuuripärandi ja kvaliteetse uusarhitektuuri kombineerimisel oleks võimalik saavutada midagi silmapaistavat ja antud asukohale väärilist.

Alljärgnevalt on eelnevate mõtete illustreerimiseks toodud mõned pildid internetist.



70. Modernse laienduse näide Saksamaalt <https://www.pinterest.com/pin/554505772889896584/> (28. IV 2025)

71. Teine analoogne näide <https://www.pinterest.com/pin/1548181145447257/> (28. IV 2025)

Kasutatud kirjandus ja teised allikmaterjalid

Arhiiviallikad

1. August Volberg ja Edgar Kuusik Volbergi aias, püsti seismas. Foto: Leo Gens. 1970ndad. Must-valge foto. Arhitektuurimuuseum, EAM Fk 2003. Digiteeritud foto, <https://opendata.muis.ee/object/2632414> (külastatud 26. IV 2025).
2. August Volberg istumas kodus enda kujundatud söögiala taga, portreefoto. Foto: Leo Gens. Must-valge foto. Arhitektuurimuuseum, EAM Fk 1972. Digiteeritud foto, <https://opendata.muis.ee/object/2633842> (külastatud 26 IV 2025).
3. August Volbergi elamu Tallinnas Mere rajoonis, Paju 9 (asendiplaan, plaanid, vaated, lõiked, perspektiivvaade), 1950. Arhitektuurimuuseum, EAM.14.1.279. L. 1 ja 4.
4. August Volbergi eramu Tallinnas Paju tänav 9 ehitus. Fotod. Arhitektuurimuuseum, EAM.31.4.61. Lahtised fotod ümbrikus.
5. August Volbergi oma maja Tallinnas Paju 9 tööjoonised. Arhitektuurimuuseum, EAM.31.1.90. Lahtised kalkad rullis.
6. Projekteerimistingimused PT 118650, Tallinna Linnaplaneerimise Amet. 2010. Autori isiklik arhiiv. Säilikud nummerdamata.
7. Üksikelamu rekonstrueerimise ja laiendamise, abahoone ehitusprojekt, nr PR 027/10. Arhitekt Indrek Kallas, Arhitektuuribüroo Korrus OÜ. 2010. Autori isiklik arhiiv, säilikud nummerdamata.

Internetiallikad.

1. Arhitekt August Volberg. Telesaade, 18 XII 1981. Toim Katrin Hiir. ETV. Videosalvestus, 27:15. Kättesaadav: ERR arhiiv, <https://arhiiv.err.ee/video/vaata/arhitekt-august-volberg> (vaadatud 22 IV 2025).
2. Ehitisregister, <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/building/101009857> (vaadatud 21 IV 2025).
3. Hoone energiatõhususe miinimumnõuded. Määrus. Vastu võetud 11.12.2018, nr 63, jõustumine 01.01.2019. RT I, 13.12.2018, 14. <https://www.riigiteataja.ee/akt/113122018014?leiaKehtiv> (vaadatud 19. IV 2025).

4. M. Feldmann, "Maarjamäel elustub ajalugu". Eesti Ehitab, aprill 2017, lk 46, https://issuu.com/meediapilt/docs/eesti_ehitab_2017/48 (vaadatud 15 IV 2025).
5. T. Kolk, Oliver Orro: "Olen alati eelistanud huvitavaid keskkondi ilusatele.". Ajakiri Diivan, 11.03.2018. <https://diivan.ee/artikkel/oliver-orro-olen-alati-eelistanud-huvitavaid-keskkondi-ilusatele> (vaadatud 19. IV 2025).
6. Kultuurimälestiste register. 8759 Eramu Kose tee 10, 1948.a. <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=8759> (vaadatud 23 IV 2025).
7. Pirita linnaosa üldplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega number 179. <https://www.tallinn.ee/et/ruumilooma/pirita-linnaosa-uldplaneering-kehtestatud> (vaadatud 19. IV 2025).
8. Planeerimisseadus 571 SE. Esimene lugemine. Seletuskiri <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/fc811573-8339-4f19-8064-9679fd001f43/planeerimisseadus/> (vaadatud 19. IV 2025).
9. Tallinna miljööalad, <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/tallinna-miljoalad> (vaadatud 20. IV, 2025).

Kirjandus ja publitseeritud allikad.

1. B. Appelbaum, Conservation Treatment Methodology. Barbara Appelbaum Books, New York, 2010.
2. Arhitekt August Volberg, 1896–1983. Koostaja - toimetaja Karin Hallas. Eesti Arhitektuurimuuseum, 1996.
3. Eesti Arkitektide Almanak. Toimetanud E. Kuusik, K. Bõlau ja A. Kotli. Eesti Arkitektide Ühingu Kirjastus. Tallinn, 1934.
4. Jukka Jokilehto, Arhitektuuri konserveerimise ajalugu. Eesti Kunstiakadeemia tõlge 2010.
5. M. Kalm, Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn, 2002.
6. Maaehituse II. Toim. A. Volberg. A.R.T Põllumajandusliit, Tallinn, 1930.
7. Sõjajärgne individuaalmaja. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 13.
8. H. Tessenow, Hausbau und dergleichen. Berlin, 1916.
9. 20 aastat ehitamist Eestis 1918–1938. Teedeministeeriumi Ehitusosakonna väljaanne. Riigi trükikoja trükk, Tallinn, 1939.