

EESTI KUNSTIAKADEEMIA
Kunstikultuuri teaduskond
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond

Priit Pärsim

TARTUS ÕNNE TÄNAV 23 KORTERELAMU SEISUKORRA
HINNANG JA RESTAUREERIMISE ETTEPANEK

2015/2016 õppeaasta
Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituskursuse lõputöö

Tallinn 2016

SISUKORD

1.	AJALOOLINE KAART HINNANGULISELT AASTAST 1920.....	3
1.1.	SITUATSIOONISKEEM	4
2.	AJALOOLINE ÜLEVAADE PIIRKONNAST.....	5
2.1.	ARHITEKTUURIAJALOOLINE ANALÜÜS	5
3.	HETKEOLUKORD	9
3.1.	KRUNT.....	9
3.2.	KUUR	10
4.	HOONE.....	11
4.1.	KELDER.....	11
4.2.	VUNDAMENT	12
4.3.	VÄLISSEINAD	13
4.4.	Avatäited	16
4.5.	UKSED	18
4.6.	KATUS	20
4.7.	INTERJÖÖR.....	22
5.	KOKKUVÕTE.....	24

SISSEJUHATUS

Õnne tänav 23 kinnistu 79508:007:003 asub Tartu linnas Karlova linnaosa miljööväärtuslikus piirkonnas. Hoone ehitusprojekt pärineb aastast 1911 [1], kuid ehitamise aeg on täpselt teadmata.



Foto 1. Autori foto, aprill 2016

Majaelanike sooviks on antud kortermaja seisukorda parandada. Korrastamise üheks peamiseks eesmärgiks on maja lisasoojustamine ning sellega kaasnevad tegevused.

Uurimisobjekti valimisel lähtusin isiklikust kontaktist ühe korteri omanikuga. Kuna majas elavad toimekad inimesed ja nende reaalne soov on teha maja korda, siis tegi ühe korteri omanik ettepaneku koostada uurimistöö selle maja kohta. Hiljem on majaelanikel võimalik uurimistööd kasutada maja korrastamisel.

Uurimustöös esitatud kirjeldused ja seisukohad põhinevad kohapeal tehtud vaatlustel ja lähtuvad säilinud graafilistest joonistest. Vaatluste käigus ei tehtud ühtegi sondeerimist ega avatud ühtegi konstruktsiooni. Vaatluste käigus fotografeeriti hetkeolukorda.

1. AJALOOLINE KAART HINNANGULISELT AASTAST 1920

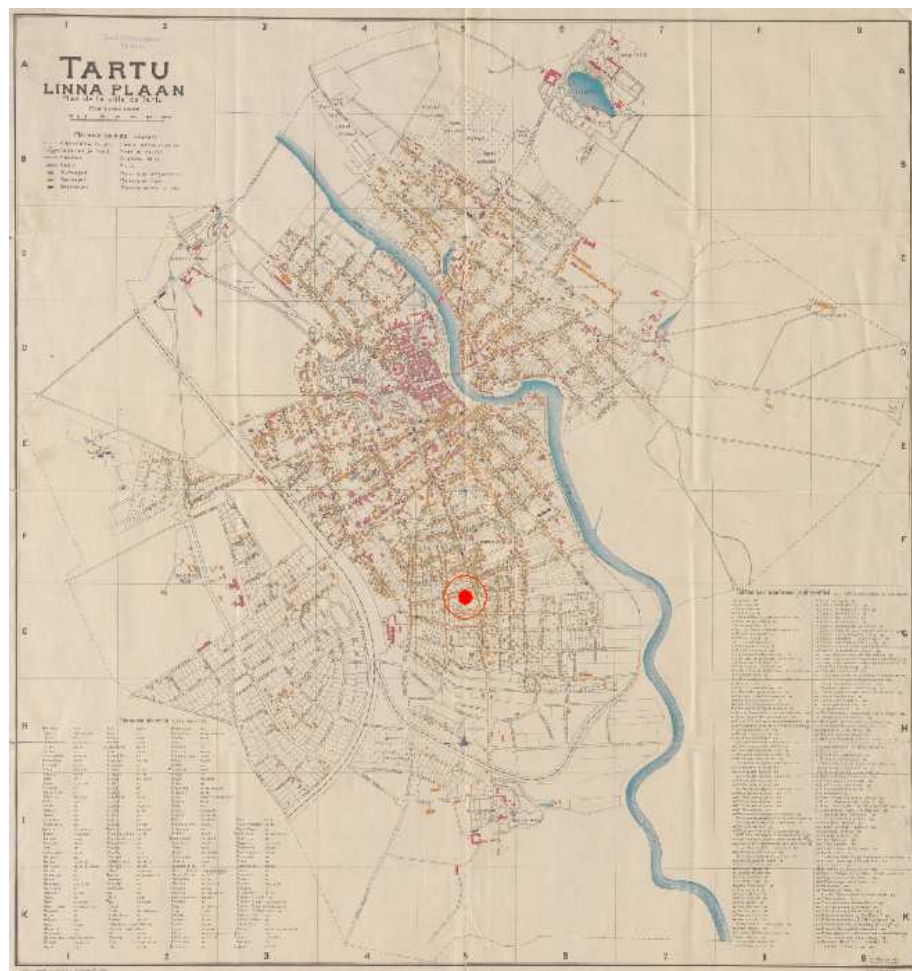


Foto nr 2. Allikas: EAA.2110.1.4822 [2]

1.1. SITUATSIOONISKEEM



Foto nr 3. Allikas: Maa-ameti kaardirakendus: <http://xgis.maaamet.ee/xGIS/Xgis> (vaadatud 24.04.2016) [3]

2. AJALOOLINE ÜLEVAADE PIIRKONNAST

„Enne II Maailmasõda nimetati Karlovaks Tartu lõunaküljel, Riia ja Võru tänava ja Emajõe vahelisel alal asuvat Tartu linna osa, mis kuulus II linnaosa koosseisu. Karlova linnaosa omakorda koosnes kolmest üksteisest suhteliselt erineva arhitektuurse ilme ja kujunemislooga alast – 18. sajandi lõpul ja 19. sajandi I poolel väljakujunenud Karlova-alusest ehk All-Karlovast ning peamiselt 20. sajandi algul hoonestatud Ees-Karlovast ja Taga-Karlovast. Neid nimetusi kasutab ka Edgar Kant 1927. a. Tartu koguteoses avaldatud uurimuses. All-Karlovaks loeti Kalevi tänava ja Emajõe vahelist ala – selle moodustasid juba 18. sajandil tekkinud ja sama sajandi lõpul Tartu II linnaosaga liidetud endine Riia eeslinn, alev Kalevi tänava piirkonnas ning sellest edasi jääv 19. sajandi jooksul hoonestatud ala Kalevi, Aleksandri ja Turu tänavate ääres kuni Ropka mõisa piirini ja Rebase tänavani. Ees-Karlovaks ehk Karlovaks nimetatud ala hõlmas Karlova mõisa maadel, põhja pool Väike-Tähe, Päeva ja Pargi tänavat ja piki Kalevi tänavat kulgenud 1916. a. eelse linnapiiri ning Kalevi, Saekoja, Tähe, Alevi ja Võru tänavate vahelisel alal 20. sajandi algul kerkinud linnaosa, mis 1914. aastal ulatus kuni Saekoja tänavani ja liideti Tartu linnaga (IV linnaosa) 1916. aastal. Taga-Karlova (Ropka-alune) moodustas Piiskopimõisa ja Purde talu maadele tekkinud eeslinn Rebase ja Kalevi tänavast kuni Purde ja Alevi tänavani. Seal asunud eeslinna (Bischoffsche Vorstadt) on mainitud juba 1786. a. kuid selle täpset asukohta ja ulatust ei ole teada. 1920-30. aastail hõlmas see ala ka Teguri tänava äärse asumi ja sel ajal veel hajusalt hoonestatud linna äärelala kuni sadamaraudteeni. Selle ala piir on tinglik, kuna sellega mõeldi enamasti Karlova kaugemat, linnaääre poolsemat osa“ [4].

2.1. ARHITEKTUURIAJALOOLINE ANALÜÜS

Antud krundil on olnud kaks omanikku Jaan Kallas ja August Roots kes on tellinud elamu projekti. Projekt on kinnitatud 29.06.1911 aastal. Allolevalt jooniselt on näha, et mõlemad hooned on oma suuruselt ja olemuselt sarnased. Karlovasse ehitatud hoonetel on iseloomulik hoonet läbiv trepikoda esimese korruse tasandil kuid antud hoonete juures on kasutatud kahe trepikoja süsteemi. Minu poolt käsitletaval elamul on üks tüüpiline läbiv trepikoda ja teine mitteläbiv trepikoda.

Töös käsitletav elamu Õnne 23 on püstpalk ehitis, mille seisukord on üldiselt rahuldav ning on säilinud praeguse ajani peaaegu muutumatul kujul. Olulisemad muudatused on tehtud plaanilahenduses kuid asendiplaaniline lahendus on suuresti tänini säilinud.

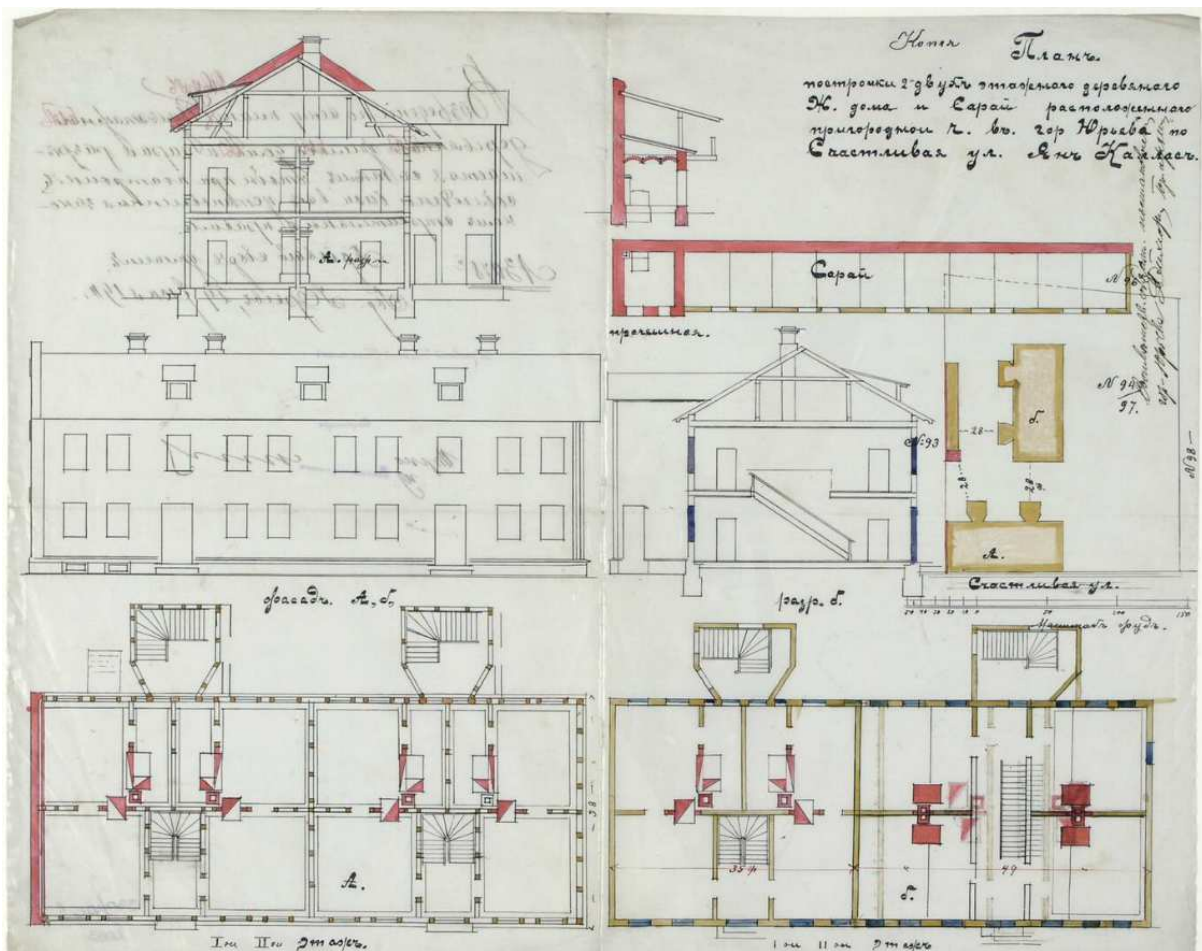


Foto nr 4. Allikas: EAA.330.1.2063:299 [5]

Kuna XX sajandi alguses ei olnud Karlova Tartu linna koosseisus ning sellest tulenevalt ei nõutud linna poolt ehitusprojekts. Sellepärast ei ole paljudel Karlova majadel säilinud ehitusprojekte.

Elamule on koostatud 1954. aastal kapitaalremondi kava (Kommunaalprojekt). Fassaadi peavaatel on välisuste kohale paigutatud kaks rõdu ja pööningule kaks vinskappi, mida aga tegelikult kunagi ei ole välja ehitatud.



Foto nr 5. Allikas: Tartu Linnavalitsuse arhiiv [6]

Samuti on nendel 1954. aasta joonistel näha plaanilahendusel tehtud muudatused, mida on omakorda tänasel päeval veel muudetud.

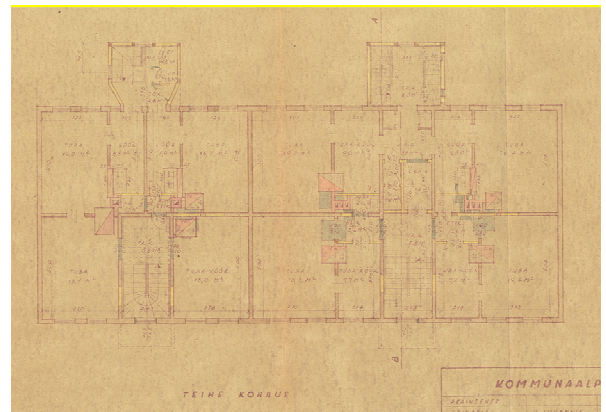
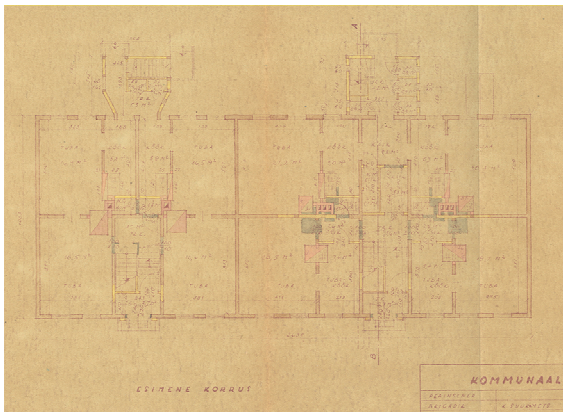


Foto nr 6, 7. Allikas: Tartu Linnavalitsuse arhiiv [6]

Kahjuks on kapitaalremondi kava teostamise käigus maja välisvooder ja korterite interjäär peaaegu täielikult muudetud ning säilinud on mõni üksik detail. Tervikuna on säilinud läbivas trepikojas esimene ja tagumine trepp (8) ning pööningule viiv trepp. Veel on trepikojas säilinud sisse ehitatud panipaigad. (9) Panipaigad on koridori nurgas kui ka teisele korrusele viiva trepi all.



Foto nr 8, 9. Autori foto, veebruar 2016

3. HETKEOLUKORD

3.1. KRUNT

Õnne 23/25 asub väärtustatud puitasumis Tartu kesklinna vahetus läheduses. Sellest piirkonnast hakkab kujunema hinnatud elukeskond, erinevalt XX sajandist kus selles piirkonnas elas valdavalt töölisklass.

Krundi planeering on natuke ebatraditsiooniline. Elamu Õnne 25 paikneb krundi loodeservas paralleelselt Õnne tänavaga ning elamu Õnne 23 paikneb krundi kaguservas risti Õnne tänavaga. Kuna elamu paikneb krundi taga-keskosas, siis moodustub nn maja ette õueala. Õueala on valdavas osas kaetud muruga ning seal on ka väike peenramaa, samuti on õuealal mõningad viljapuud ja põõsad.



Foto nr 10,11. Autori foto, märts 2016

Krunt on piiratud Õnne tänava poolt betoon-sepis aiaga (12) kus on suur autovärv kuid ei ole jalgvärvavat. Ülejäänud krunt on piiratud metallvõrkaiaga.



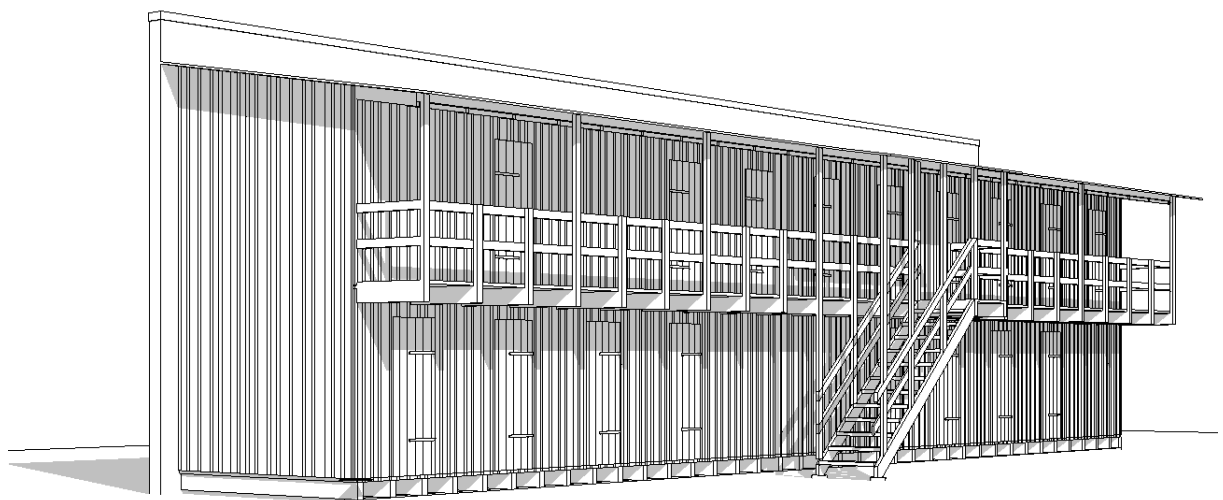
Foto nr 12. Autori foto, märts 2016

3.2. KUUR

Krundi kirdeküljel oli algselt kahekordne puukuur koos pesuköögiga kuid mõned aastad tagasi tuli viltuvajunud kuur lammutada kui varisemisohklik ehtis. Uurimistöö tegemise ajal oli rajatud juba uue kuuri vundament. Uus puukuur ehitatakse naaberkinnistuga kahasse st piirile ehitatakse tulemüürina tagasein ning kummalegi kinnistule uued kahekordsed kuurid.



Foto nr 13. Tea Peiteri foto (majaelanik)



Joonis 1. Kuuri visualiseering (autori joonis)

4. HOONE

4.1. KELDER

Elamul on ligi ¼ suurune keldriosa, mis on rahuldavas seisus kuid keldrisse viiv trepp on amortiseerunud.



Foto nr 14. Autori foto, märts 2016



Foto nr 15, 16. Autori foto, märts 2016

Keldrisse on koondatud kanalisatsioonitorud mis tänaseks on vahetatud välja plasttorude vastu kuid varasemalt on vanadest malmtorudest olnud lekkeid. Seetõttu on keldri laes ja vaheseinal tekkinud kahjustusi. Liigniiskuse tõttu on puitseinas ja laes tekkinud mädanik.



Foto nr 17, 18. Autori foto, märts 2016

Ettepanek: Keldritrepi müüritis on niivõrd lagunenu, et otstarbekas on olemasolev müüritis lammutada ning ehitada uus monoliitbetoonist müüritis ja trepp. Tuleb paigaldada uus kahepoolne luuk. Keldris tuleb välja vahetada pehkinud talaosad. Keldris on kõige olulisem tagada normaalne kliima - õhuliikumine, mille tarbeks tuleb puhastada ja korrastada olemasolevad õhutuskanalid. Kindlasti tuleb sadevesi juhtida majast eemale, et vältida pinnase liigniiskust.

4.2. VUNDAMENT

Vundament on laotud tellistest ja maakividest ning krohvitud. Vundamendi seisukord on kohati halb, vundament on pudenenud ja mõranenud. Vundamendi üheks lagunemise põhjuseks on katkine veelaud või veelaua puudumine.

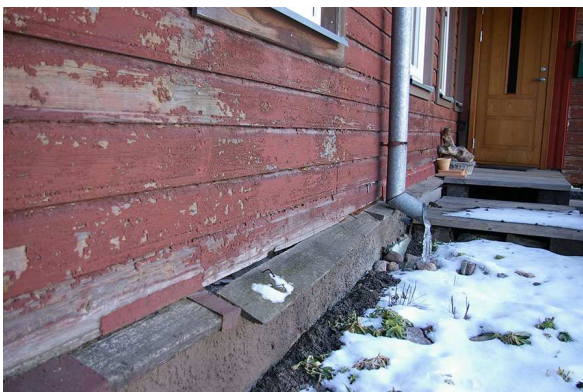


Foto nr 19, 20. Autori foto, veebruar 2016

Kuna maapind on tõusnud, siis on madamale ehitatud majatagused tuulekojad juba peaaegu maapinnaga tasa



Foto nr 21, 22. Autori foto, veebruar 2016

Ettepanek: Vundament vajab puhastamist ning lahtiste kivide eemaldamist. Tekkinud tühimikud tuleb uuesti kivide ja seguga kinni laduda ning lubitsementmördiga uuesti üle krohvida. Majatagused tuulekojad on ehitatud tellispostidele, seega tuleb pinnast vähemaks võtta ja planeerida selliselt, et kallak oleks majast eemale. Seejärel tuleks avada tuulekoja seinakonstruktsiooni alumine osa ning asendada pehkinud alusprussid.

4.3. VÄLISSEINAD

Maja kandekonstruktsiooniks on püstpalkidest välisseinad ning piki maja keskosa kandev sisesein. Maja välisfassaad on kaetud rõhtsa laudisega. Esialgset laudist on säilinud kogu välisfassaadist ligikaudu neljandiku osas. Maja nurkades on mõned algsed laiad vertikaalsed nurgalauad, mis on halvasti säilinud (24). Teise korruse ja pööningu joonel on otsaseintel veelaud (23). Majal puuduvad tuulekastid, on vaid lahtised sarikaotsad. Kuna tegemist on olnud üürimajaga, siis puuduvad majal nii ilustav dekoor kui ka ilustavad detailid. Maja välisvooder on rahuldavas seisus, kagupoolsel otsaseinal on tehtud eriti robustselt vooderdise lappimine (25). Selles seinaosas oli kunagi tekkinud põleng ning seetõttu paikamine tehtigi.

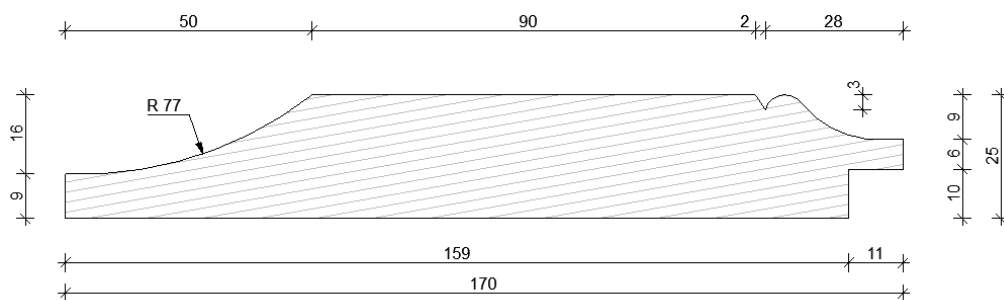


Foto nr 23. Autori foto, märst 2016



Foto nr 24, 25. Autori foto, märst 2016

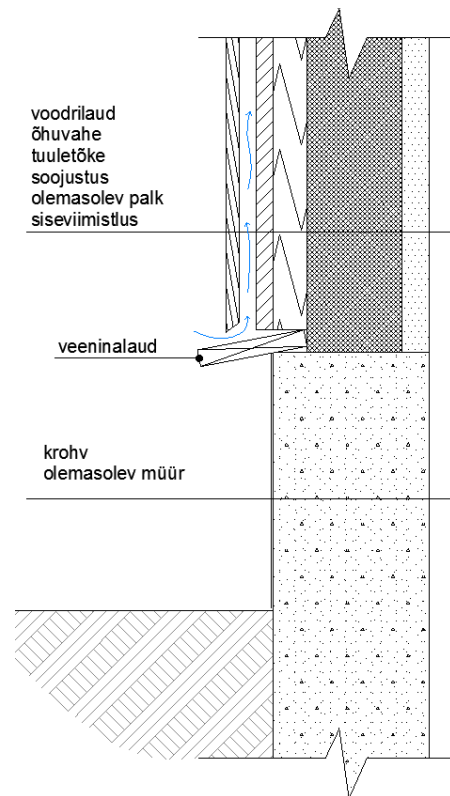
Ettepanek: Maja kandekonstruktsioon on rahultavas seisus ning sellest tulenevalt on maja soojustamine põhjendatud. Peale voodrilaudade eemaldamisel tuleb kandekonstruktsioonile teha põhjalik ülevaatus. Kahjustatud palgiotsad proteesida ning vajalikud puitdetailid korrastada. Majaelanike sooviks on välisseinad soojustada 50 mm paksuse tselluvillaga. Tselluvill tuleks paigaldada märjalt ning kaetta 25 mm tuuletõkkega. Algupärased voodrilauad tuleb puhastada ja uuesti linaõlivärviga värvida. Puuduolev osa voodrilaudu tuleb valmistada olemasolevate järgi.



Joonis 2. Voodrilaua profiil (autori joonis)

Välisviimistluseks kasutada võimalikult palju olemasolevat laudist. Nähtavale jäävate kinnitusdetailidena (nt. veeplekkide kinnitused) ei tohi kasutada ristpea; torx; kuuskant ega muid kaasaegseid kruvisid/polte. Nähtavates kohtades võib kasutada tavalise peaga kruvisid ja

sileda peaga naelu. Kõigepealt tuleb vana korrastatud voodrilaud paigaldada maja tänavapoolsele otsaseinale ja õuepoolsele nn peafassaadile.



Joonis 3. Seina ja sokli lõige (autori joonis)

Vanal 1954 a. joonisel oli kujutatud välisuste kohal rõdud, mida aga ei ehitatud. Arvestades miljöövärtuslikku keskkonda võiks kaaluda välisuste kohale varikatuste paigaldust. Varikatused peavad olema sobilikud Karlova miljööga. Karlovas linnaosas on säilinud mitmeid algupäraseid varikatuseid, mida võiks eeskujuks võtta. Tüüpiline varikatuse konstruktsioon on sepiskandurid ja sepiäärised, millele on paigaldatud tsinkplekist katus.



Joonis 4. Varikatuse sepi detailide motiiv (autori joonis)

Kui majale oleks lisatud uste kohale varikatused, siis näeks peafassaad välja selline.



Joonis 5. Hoone fassaadi visualiseering (autori joonis)

4.4. Avatäited

Hoonel on olnud algsed avatäited tüüpilised nelja ruuduga, horisontaalse imposti ja vertikaalse tuuleliistuga aknad (26). Maja kirdeküljel tuulekodade kõrval on olnud kitsamad, kahe ruuduga aknad (28). Vanemast ajastust on säilinud 9 akend, ülejäänud aknad on hilisemal perioodil vahetatud kaasaegseta akende vastu. Hilisemad aknad võivad küll olla soojapidavamad kuid mitesobilikud antud piirkonnas ja antud majale.

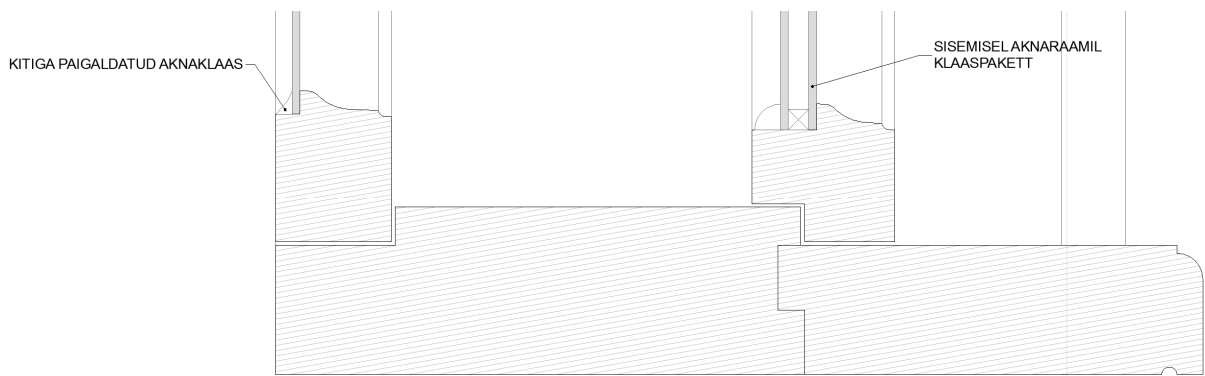


Foto nr 26, 27, 28. Autori foto, märst 2016

Ettepanek: Olemasolevad vanad aknad tuleb korrastada ning ülejäänud aknad tuleb valmistada vanade akende eeskujul. Vanade akende eeskujul valmistatud uutel lahusraamiga akendel on välimistel raamidest paigaldatud kitiga ning sisemistel raamidest võivad olla paketiaknad, et tagada suurem soojapidavus. Enamik majaaknaid on impostiga 4 ruudulise jaotusega, tuulekojaaknad on impostita, 6 ruudulise jaotusega ning tuulekoja kõrval on majal kahe ruuduga aknad. Kindlasti tuleb valmistada originaali eeskujul aknaalune liis ja akna piirdeliistud. Olulised on aknahinged, mis peaksid olema võimalikult ajastutruud. Aknad tuleb kindlasti paigaldada välisvoodriga samasse tasapinda.



Foto nr 29, 30. Autori foto, märts 2016



Joonis 6. Aknaraami lõige (autori joonis)

4.5. UKSED

Majal on algupärane välisuks säilinud ainult õueala poole jääval nn eefassaadil. See on sissepoole avanev kolme tahvliga tahveluks, millel on üleval valgmik. (31) Uksetahvli raamipuud on keskosas faasitud, ülemised raamipuud on kaarja kujuga, millist motiivi on Karlova linnaosas veelgi kasutatud. Ülejäänud välisuksed on vahetatud uute vastu.



Foto nr 31, 32. Autori foto, märts 2016

Vanal välisuksel on oluliseks detailiks tuuleliistu ülemine osa ning vasest käepide.

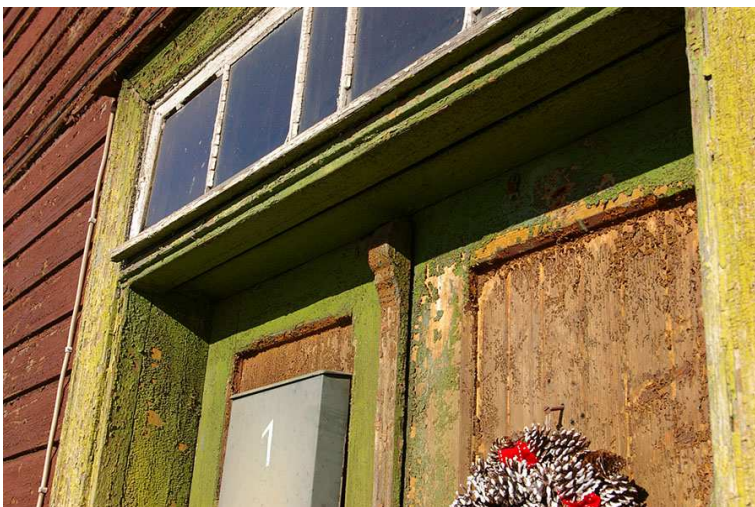
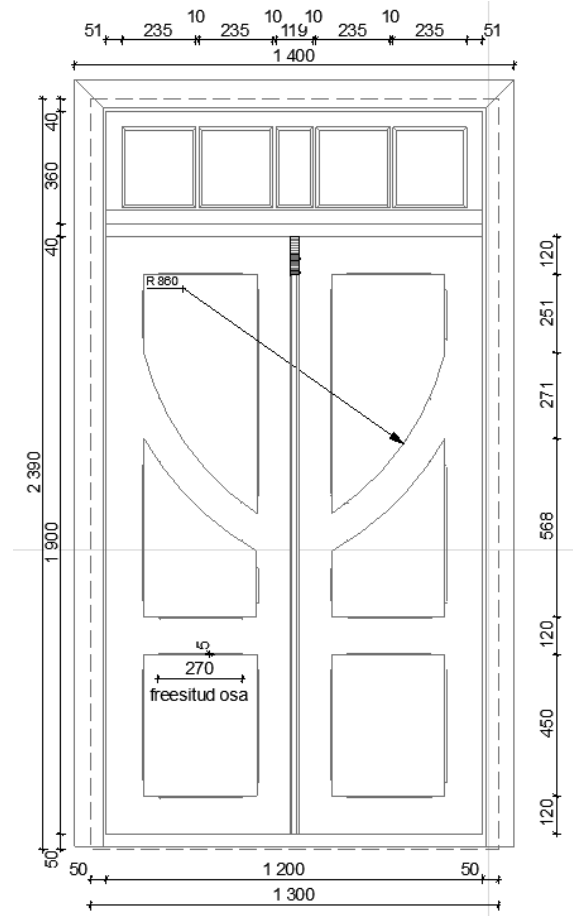


Foto nr 33, 34. Autori foto, veebruar 2016

Teadmata aegadel vahetatud välisukse mis tuleb asendada algupärase ukse koopiatega.



Foto nr 35, 36. Autori foto, veebruar 2016



Joonis 7. Ukse joonis, mõõdud olemasoleva ukse mõõdud (autori joonis)

Maja tagaküljel on säilinud ainult ühe tuulekoja ukse hing ja riivivastuse vastus. See uks on olnud trepialuse panipaiga uks ning seetõttu on arvatavasti olnud lihtne plankuks.



Foto nr 37, 38. Autori foto, veebruar 2016

Ettepanek: Olemasolev algupärane välisuks restaureerida ning ülejäänud ukсед valmistada vana ukse eeskujul. Tuulekoja panipaiga ukse asememle paigaldada ajastukohane lihtne tahveluks.

4.6. KATUS

Majal on momendil eterniitkatus, mis on kohati mõranenud ning katki. Uuesti on korda tehtud korstnapitsid, mis on laotud silikaattelistest.(39,40) Kahjuks ei ole silikaattelistest korstnapitsid antud piirkonnale sobilikud.



Foto nr 39, 40. Autori foto, veebruar 2016

Pööninguosas on punasest tellistest laotud uuesti korstnajakalad. Kuna katusekate on olnud enamvähem korras, siis puitkonstruktsioonil suuri kahjustusi ei esine. Üldiselt on toolvärgi seisukord hea. Ainult mõnda üksikut sarikat on vaja proteesida. Roovituse seisukord on nigelam.



Foto nr 41. Autori foto, veebruar 2016

Ettepanek:

Eterniit katusel on mõrane ja kohati katki, seepärast tuleks katusekate välja vahetada. Uus katusekattematerjal peaks olema piirkonda sobiv ning ajastukohane, milleks on valtsplekist katusekate. Uus plekkkatuse tehakse tsinkplekist. Uue katusekate paigaldamisel tuleb paigaldada uus roovitus vastavalt katusekate vajadusele. Katusele tuleks paigaldada katusepealsed vihmaveerennid ning allajooksu kohale kogumislehtid. Vihmavee rennid, torud on ümara kujuga ning ei ole kasutatud kumeraid ühendusi vaid sirgetest osadest kokkuvaltsitud torud. Korstnapitsid tuleb üle krohvida.

4.7. INTERJÖÖR

Elamus on olnud 12 korterit neist 4 korterit kahetoalist ja 8 korterit ühetoalist. Täna päeval on elamus samuti 12 korterit kuid muudatusi on tehtud ruumijaotuses. Vahepeal teostatud kapitaalremondi (~1955) käigus on enamustesse korteritesse tehtud wc-d. Veel on juurde ehitatud vaheseinu ning muudetud vaheuste asukohti, kuid korterite arv jäi ikkagi samaks. Kapitaalremondi käigus muutus tubade arv, neid tekkis juurde. Kööginurgast sai kööktuba ning seega ühetoalisest korterist kahetoaline korter. Kööktoas oli pliit ja soojamüür ning ahi. Täna on kõik pliidid peale ühe uued ning ahjud samuti. Kohaliku folkloori järgi olevat ühes korteris säilinud vana pliit ja ahi kuid kahjuks ei olnud võimalik sellesse korterisse sisse pääseda.

Korterite interjööri on aegade jooksul täielikult muutunud kuid mõnigal määral on interjööri detailid säilinud trepikojas. Säilinud on tuulekoja trepp (44), peatrepp (43) ja põõningutrepp (42).

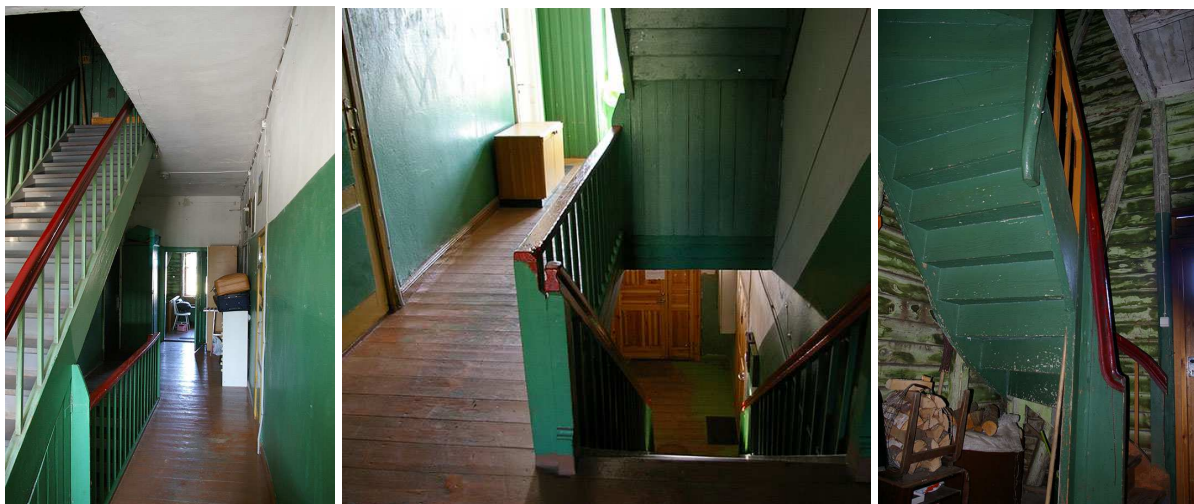


Foto nr 42, 43, 44. Autori foto, veebruar 2016

Ettepanek: Elamu interjööris on erinevate remontide käigus likvideeritud suurem osa säilitamist väärivatest detailidest. Samuti on sellisele käekäigule kaasa aidanud nüüdsed korteriomaniigid. Kõige rohkem on algselt säilinud tagumine tuulekoda ja trepikoda. Trepikojas on mõistlik teostada seinte, uste ja treppide sonteerimine ning saadud tulemuste põhjal taastada ligilähedaselt algse trepikoja värvilahendus. Algne värvilahendus on kindlasti mõistlikum kui praegune nn „majavalitsuse roheline“. Mõistlikum värvilahendus loob kindlasti parema miljöökonna.

5. KOKKUVÕTE

Töö eesmärgiks oli tutvuda ja anda ülevaade Karlova puitasumis paikneva elamu olemusest ja seisukorrast. Hinnata elamu üldist seisukorda ning leida elamu korrastamiseks mõistlikke lahendusi.

Elamu kehand ei ole aastate jooksul muutunud, ei ole juurde-, külge ega peale midagi ebasobivat ehitatud, selle nurgaalt vaadatuna on elamul hästi läinud, kuid kahjuks on elamu läbinud niinimetatud kapitaalremondi, mille käigus on hävinud need vähesedki detailid, mis oleks tänasel päeval omanud ajaloolis- ja kultuuriloolist väärtust.

Tänapäeva arusaamade ja tehniliste lahenduste olemasolul, saab elamut selliselt renoveerida, et säilitaksime miljööväärtusliku keskkonna, võttes kasutusele nutikaid lahendusi ja muudaksime paremaks hoone tehnilisi näitajaid nt energiasäästlikkust.

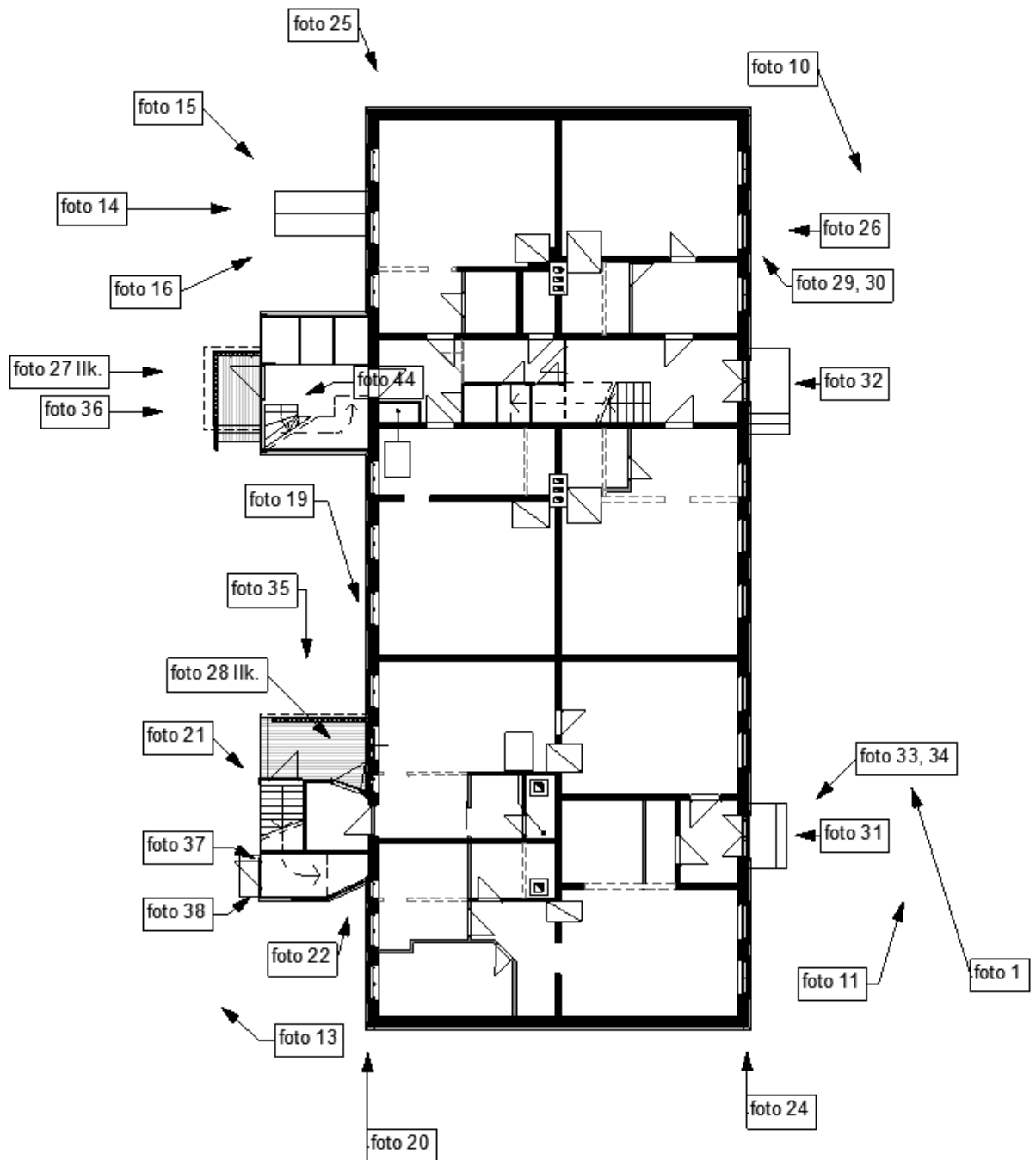
Puitehitiste hulk Tartu linnapildis on märkimisväärne, ega asjata kutsuta seda asumit „väikeseks puust linnakeseks“. Karlova puitehitised on jäänud küll maailmasõdadest puutumata, kuid on kannatada saanud hoolimatu peremehe ja selle poolt pakutud kapitaalremondi käigus. Tänapäeval on puitehitis jälle väärtustatud ja eriti tervitatav on, et Karlova pole vaid arhitektuuriajaloolaste poolt väärtustatud, vaid ka selle kogukonna poolt, kes sinna elama on asunud, kes väärtustavad rahulikku elukeskkonda väikese tagaia ja põlispuudega, asudes samas kesklinna naabruses. Jääb vaid loota, et jätkuks tarkust ja võimalusi puitehitiste korrastamiseks ja renoveerimiseks.

VIITED

1. Rahvusarhiiv, EAA.330.1.2063:299
2. Rahvusarhiiv EAA.2110.1.4822
3. Maa-ameti kaardirakendus: <http://xgis.maaamet.ee/xGIS/Xgis> (vaadatud 24.04.2016)
4. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused” 2009, lk 5
<http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/%C3%9CP-03-001>
5. Rahvusarhiiv EAA.330.1.2063:299
6. Tartu Linnavalitsuse arhiiv

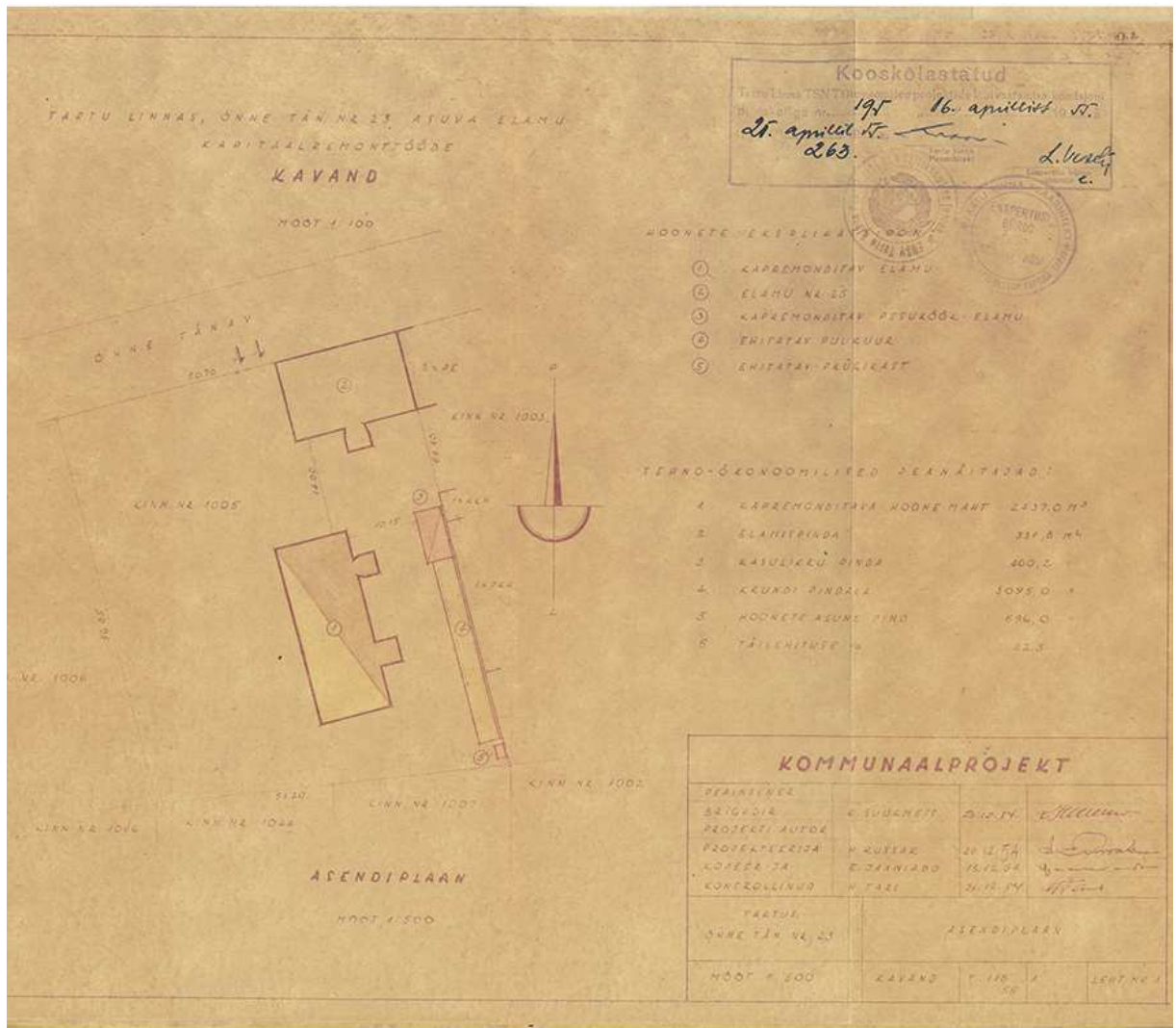
6. LISAD

Lisa 1

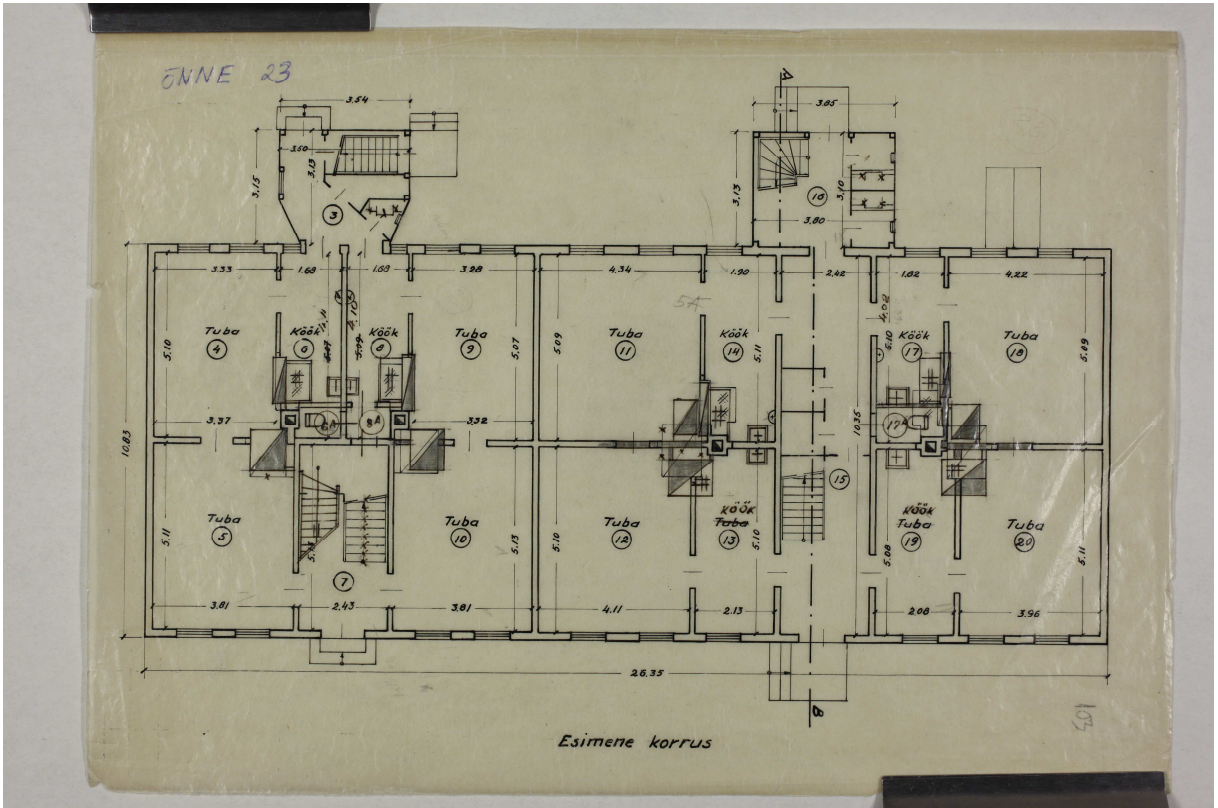


Fotode plan

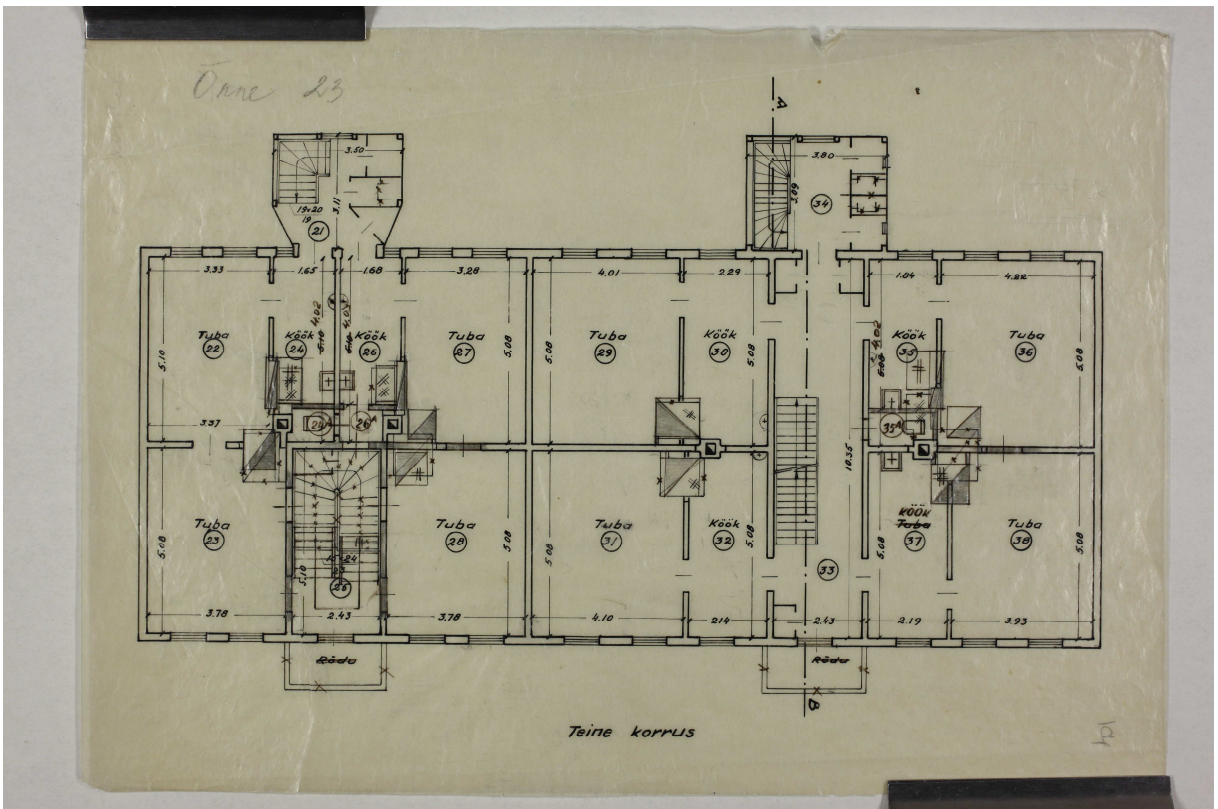
Lisa 2



Asendiplaan aastast 1954



Esimese korruse inventariseerimise plaan (koostamise aeg teadmata)



Teise korruse inventariseerimise plaan (koostamise aeg teadmata)