

**Eesti Kunstiakadeemia  
Restaureerimisteaduskond**

**Anni Nool**

**TALLINNAS 20. SAJANDI ALGUL E HITATUD  
TÖÖLISELAMU**

**HOONETÜÜBI KUJUNEMINE JA  
SÄÄSTEV RENOVEERIMINE**

**Magistritöö**

**Juhendaja:  
professor Mart Kalm**

**Tallinn 2007**

## TÖÖ ÕIGSUSE KINNITUS

Olen koostanud magistritöö iseseisvalt. Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, põhimõttelised seisukohad, kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

---

/allkiri/

Töö vastab magistritöö kohta kehtivatele nõuetele ja selle võib esitada retsensendile.

---

/juhendaja allkiri/

## SISUKORD

<b>1. SISSEJUHATUS</b> .....	<b>5</b>
1.1. TÖÖ EESMÄRK.....	5
1.2. HISTORIOGRAAFIA JA ALLIKMATERJALID.....	7
1.3. TÖÖ ÜLESEHITUS.....	10
<b>2. TALLINN TÖÖSTUSLINNANA 19. JA 20. SAJANDI VAHETUSEL</b> .....	<b>11</b>
2.1. TÖÖSTUS.....	11
2.2. TÖÖLISKLASSI KUJUNEMINE .....	14
2.3. EESLINNADE KUJUNEMINE .....	17
2.4. TÖÖLISTE ELAMISTINGIMUSED.....	20
2.5. LINNAVÕIM.....	22
<b>3. NN LENDERI MAJATÜÜBI KUJUNEMINE JA MÄÄRATLUS</b> .....	<b>25</b>
3.1. “NN LENDERI MAJA” NIMETUS .....	25
3.1.1. <i>Voldemar Lender</i> .....	26
3.1.2. <i>Nimetuse kasutamine</i> .....	26
3.1.3. <i>Nn Lenderi maja evolutsioon ja määratlus</i> .....	29
3.2. NN LENDERI MAJA LEVINUMAD TÜÜBID .....	30
3.2.1. <i>Teljelisuse kriteerium</i> .....	31
3.2.2. <i>Iseloomulike tunnuste puudumise alusel</i> .....	35
3.2.3. <i>Liitmahud</i> .....	36
3.2.4. <i>Ainulahendused</i> .....	39
3.3. NN LENDER MAJA .....	45
3.3.1. <i>Projekteerijad</i> .....	45
3.3.2. <i>Tänavad ja tänavaruum</i> .....	48
3.3.3. <i>Krundid ja hoonestus</i> .....	50
3.3.4. <i>Hoov ja piirded</i> .....	52
3.3.5. <i>Tehnovõrgud</i> .....	53
3.3.6. <i>Põhikonstruktsioonid</i> .....	54
3.3.7. <i>Fassaad</i> .....	56
3.3.8. <i>Korter, planeering</i> .....	59
<b>4. SENISED REMONTTÖÖD JA TÄNAPÄEVASED KAASAJASTAMISE VÕIMALUSED</b> .....	<b>62</b>
4.1. VARASEMAD UUENDUSED.....	62
4.2. MAJAVALITSUSTE KAPITAALREMONTIDE AEG 1950. – 80. AASTATEL .....	62
4.3. KAASAEGNE RENOVEERIMISPRAKTIKA JA SÄÄSTEV RENOVEERIMINE .....	65
4.3.1. <i>Probleemistik ja kontseptsioon</i> .....	65
4.3.2. <i>Krunt</i> .....	69
4.3.3. <i>Ruumi- ja mahuplaneering</i> .....	71
4.3.4. <i>Fassaadid</i> .....	76
4.3.5. <i>Kokkuvõtvalt</i> .....	88
<b>5. SEADUSANDLIK RUUM JA MUUD VAHENDID NN LENDERI MAJADE SÄILITAMISEKS</b> .....	<b>90</b>
5.1. JURIIDILISED ALUSED .....	90
5.2. MUUD VAHENDID NN LENDERI MAJADE KAITSE SUUNAMISEL .....	94
5.3. ETTEPANEKUD EDASISTEKS TEGEVUSTEKS .....	95

<b>6. KOKKUVÕTE</b> .....	<b>99</b>
<b>7. KASUTATUD ALLIKAD JA KIRJANDUS</b> .....	<b>103</b>
<b>8. ILLUSTRATSIOONIDE NIMEKIRI</b> .....	<b>110</b>
<b>9. SUMMARY</b> .....	<b>113</b>
<b>10. LISAD</b> .....	<b>118</b>

# 1. SISSEJUHATUS

## 1.1. Töö eesmärk

Magistritöö eesmärgiks on analüüsida Tallinnas 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi algul massiliselt ehitatud tööliselamutüüpi, mida on kokkuleppeliselt hakatud hiljem nimetama nn Lenderi majaks. Nimetus on tinglik ning seotud tugevalt poliitilise kontekstiga. Insener Voldemar Lender ei olnud esimene ega ka mitte kõige produktiivsem selle majatüübi projekterija, kuid ta oli Tallinna esimene eestlasest linnaeape ning koloriitne kuju nii toonases ühiskonnas kui ka Eesti arhitektuuri (inseneri-) ajaloos üldiselt.

Teema valik kujunes välja Tallinna Kultuuriväärtuste Ametis töötamise ajal, kus igapäevaselt tegelesin Tallinna ajaloolistes puiteslinnades asuvate hoonete ümberehitamisprojektide läbivaatamise ja pakutud lahenduste sobivuse hindamisega. Tsaariaegsete puitmajade puhul tundus sageli, et valikuid tuli teha “kohvipaksu pealt ennustades”, kuna puudus detailne majatüübi arhitektuuriajalooline analüüs. Samuti on kõige keerulisem kaasaja nõuetele vastavalt ümber ehitada just 20. sajandi alguse pisikorteritega tööliselamuid. Päästeameti, tervisekaitse, energiasäästu jm nõuded üha karmistuvad ning pahatihti kaotab saja aastane elamu pärast kõiki norme järgivat remonti peaaegu igasuguse omapära ja ajaloolise väljanägemise. Ometi on viimaste aastate jooksul linnakodanike teadvus tublisti kasvanud ning enam ei otsita ajaloolistes puitasumites mitte üksnes odavat “euroremonditud” eluaset, vaid väärt elukeskkonda ning eelkõige isikupärast korterit ja maja.

Magistritöö on selgelt praktilise suunitlusega. Eesmärgiks on analüüsida sajandivanuste puumajade olemust ja tüüblist mitmekesisust. 20. sajandi alguse töölistmaja tüpoloogiat ei ole siiani eraldi käsitletud, seega pakub käesolev magistritöö täiendust seniuuritule. Töö praktiline eesmärk on kaardistada probleemid majade uuendamisel, anda ülevaade senitehtust, leida sobivamad lahendused ümberehitamiseks ning teha ettepanekuid hoonete kaasajastamiseks säästvate renoveerimise printsiibil.

Nn Lenderi majade tänapäevastamisel on muinsuskaitsest aspektist olulisemaks küsimuseks, kuidas säilitada immateriaalset, elamise ja mõtteviisi pärandit Tallinna puitagulites ja muuhulgas ka nn Lenderi majades? Kuidas peegeldada minevikust 11–14-

tunniseid tööpäevi tegeva töölise ja tema perekonna tarbeks kiiresti üles ehitatud ülerahvastatud korteritega magalate elu koos agulitele nii omase kapsasupilõhna ja kassikusehaisuga? Kas lihtsate üürikorteritega tööliselamu eksklusiivelamuks renoveerimine on pettus või paratamatus?

Vanade majade ja piirkondade ümbermõtestamisel tuleb lisaks ehitatud keskkonnale meeles pidada ka kultuuriloolist pärandit. Ajaloolistes asumites on eriti väärtuslik aja jooksul tekkinud hoonestust märkamatu ümbritsev ühiskondlike ja kultuuriliste sidemete kude ning aegade jooksul välja kujunenud iseloomulik linnamuster. Tallinna linn on mitmekihiline, koosnedes arhitektuuriliselt erinevate ajastute ja struktuuride ladestustest. Linn ei ole kunagi olnud nii jõukas, et valmis ehitada juba alustatud suuri linnaehituslikke kontseptsioone. Suhteline vaesus on säästnud Tallinnas rohkesti arhitektuurset ja kultuurilist pärandit – alustades vanalinnast ja lõpetades puitagulitega. Selline “segadus” linnamustris on midagi, mida linlased ja linnaisad ajast-aega häbenenud on, kuid samas on just stiililine disharmonia see, mis teeb Tallinna ainukordseks. Erinevate kihistute rohkus annab linnale vitaalsuse ja järjepidevuse. Tallinna puitasumid, ajaloolised vanalinna eeslinnad, moodustavad kultuuriliselt tähendusliku elukeskkonna inimestele, kes hindavad kesklinna lähedust, rohkesti haljastatud piirkonda, inimhõõtmelist hoonestust ja lihtsalt jalgsi läbitavaid vahemaid. Tallinna puitasumite säilimine on oluline terviklikult, st väärtusliku ajaloolise keskkonnana, mitte pelgalt üksikute majade parimate näidetena. Igasugune traditsiooniline hoonetüüp on väärtuslik, sest see kätkeb endas püsiva, tervikliku ja isikupärase asustuse kogemust. Selle kõige alusel kujuneb kodutunne ning hooliv suhtumine oma lähiümbrusesse.

Ajaloolised puitasumid on oma lakoonilise välimuse ja materjalikasutuse ning tubade kitsikuse ja arvukuse pärast olnud väga pikalt põlualused. Kui Tallinn 1912. a toonases mõistes suurlinna piiri (100 000 elanikku) ületas, oli vast piinlik tunnistada, et enamik “suurlinlasi” elab odavates, mugavusteta, lihtsates üüritubades. “Ja nagu külas mõnikord enam kui üks leibkond koos talutares asus, nõnda hakkasiwad ka linnas majade ehitajad üürimajasid ehitama - ühe koridori peale minupärast wõi 12 leibkonna jaoks. Wahe nende korterite ja talli latrite wahel on ainult see, et siin igas latris terve perekond elab ja et latril koridori poole uks ees on. /.../ Need töölised tulewad külast, sellepärast ei ole neil korteri asjus peaaegu mingeid nõudmisi. /.../ Sellepärast võib ütelda, et meie wabrikutöölise

kasarmud ja linna üürimajad oma wiltsuses ja ahtsuses otse rahwa väikseid tarwidusi vastu peegeldawad”.<sup>1</sup>

Sajandivanuste agulimajade puhul on oluline teadvustada nende kultuuriloolist aspekti – ehitiste säilitamise ja analüüsimise kaudu on võimalik mõista toonast ühiskonda ja olustikku, millest on välja kasvanud valdav osa eesti esimesi linnapõlvkondi ja haritlasi. Samavõrra kui me ülistame rehielamut maainimeste juurte ja identiteedi sümbolina, tuleb meil väärtustada ka 19. ja 20. sajandi lihtsaid linnaelamuid. Agulid on eesti rahvusliku linnakultuuri hälliks. Kitsukestes köök-tubades on kasvanud ka tänased kultuuritegelased. „Paar päeva pärast seda kui Ita on kodumajaga<sup>2</sup> hüvasti jätnud, pühib buldooser selle maamunalt. Võib-olla kaob nõnda ajalootolmu ka üks olulisi tegureid, mis tegi koolitüdruk Ilse Everist eesti teatri armastatud näitleja Ita Everi.”<sup>3</sup>

## 1.2. Historiograafia ja allikmaterjalid

Varasem puitarhitektuuri uurimine piirdus valdavalt talurahvapärandi uurimisega. Puitasumite väärtustamise ja teadvustamise kohta ilumusid esimesed artiklid alles 1960. aastate lõpus seoses vabaplaneeringulise linnaplaneerimise idee realiseerimisega, mis Mustamäe, Õismäe ja Lasnamäe järel ootasid elluviimist ka ajaloolistes piirkondades – Nõmmel, Kalamajas, Lillekülas, Pelgulinna jm.<sup>4</sup> Kuni 1960. aastate alguseni peeti 19. sajandi teise poole arhitektuuri lausa maitsetuse etaloniks. Selles vaimus sai oma hariduse terve sõjajärgne põlvkond eesti arhitekte ja kunstiajaloolasi. Hoiakute muutus, mis sundis ümber hindama ajaloolisi piirkondi, tuli koos postmodernismiga 70ndatel. Kuid siingi tuleb möönda, et seda perioodi süvitsi uurinud arhitektuuriajaloolasi – Leo Gensi, Karin Hallast ja Mart Siilivaske – on enam huvitanud kõrgarhitektuur ja stiiliajalugu, argikeskkonda on nad pidanud teisejärguliseks või vähem oluliseks. Eeslinnade linnaehituslikust kujunemist ja linnaplaneeringulisest väärtusest on ülevaate andnud Dmitri Bruns.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Martna, M. Oma kodu. Korteri-häda ja abinõud selle vastu. Tallinna Kaja kirjastus, Tallinn, 1915, lk 6.

<sup>2</sup> Paldiski mnt 7, ajakirjas ilmunud foto põhjal.

<sup>3</sup> Kilumets, M. Ita, armas luiskaja. Eesti Naine, 2006. a. detsember, lk 13.

<sup>4</sup> ENSV Arhitektide Liit. Tallinna seminar. 25.-27. aprill 1980. a. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti raamatukogu. Kootanud, toimetanud ning eessõna kirjutanud Ignar Fjuk. lk 7.

<sup>5</sup> Bruns, D. Tallinn. Linnaehituslik kujunemine. Tallinn, Valgus, 1993.

Taasiseseisvumisjärgselt on ilmunud nii Eesti arhitektuuri<sup>6</sup> kui puitarhitektuuri<sup>7</sup> ülevaateosed.

20. sajandi alguse tööliselamu analüüsimisel on suureks abiks varasemad etnograafilised uurimused Ene Mäsakult ja Robert Nermanilt (ehkki taustalt kunstiajaloolane, on ta pöördunud rohkem argiajaloo uuringutesse ja seisab lähemal linna etnograafiale kui kunstiajaloole).<sup>8</sup> Tausta mõistmist on aidanud linnauurija Raimo Pullati ajalooline demograafia.<sup>9</sup>

Leele Välja on enda magistritöös<sup>10</sup> põhjalikult käsitlenud muinsuskaitse paradigmade muutusi objektikesksest keskkonda haaravaks. Ülevaade puitarhitektuuri kaitsest nõukogude perioodil on antud Mark Sepp magistritöös.<sup>11</sup> Sellepärast neid teemadinge käesolevas magistritöös ei käsitleta.

Tööliselamuid on oma 2002. a uurimustöös analüüsinud ja tüpologiseerinud Ingrid Lillemägi,<sup>12</sup> vaadeldes Tallinna eeslinnades 19. sajandi keskpaigast kuni 1930. a rajatud elamuid. Töö ei ole siiski kuigivõrd mahukas ning ei anna seetõttu põhjalikku ülevaadet töölistmajade arhitektuuriajaloolisest tervikust.

---

<sup>6</sup> Kalm, M. Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn. Prisma Prindi kirjastus, 2001.

<sup>7</sup> Eesti Puitarhitektuur. Tallinn, Eesti Arhitektuurimuuseum, 1999.

<sup>8</sup> Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, Eesti Raamat, 1981. a.

Mäsak, E. Tallinna asustuse kasv aastail 1840–1940. Vana Tallinn VIII (XII), Estopol, Tallinn 1998, lk 154-164.

Nerman, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, Tallinna Raamatutrükikoda, 1996.

Nerman, R. Kopli: miljöö, olustik, kultuurilugu 1918-1940. Tallinn, Tallinn, Tallinna Raamatutrükikoda, 1995.

Nerman, R. Pelgulinn. Kultuurikeskkonna kujunemine ja areng. Tallinn, Tallinna Raamatutrükikoda, 2000.

Nerman, R. Süda - Tatari puitasum: haritlaste linnaosa Tallinnas. Tallinn, Tallinna Raamatutrükikoda, 2004.

<sup>9</sup> Pullat, R. Eesti linnad ja linlased XVIII sajandi lõpust 1917. aastani. Tallinn, Eesti Raamat, 1972.

Pullat, R. Tallinnast ja tallinlastest. Nihked elanikkonna sotsiaalses koosseisus 1871-1917. Tallinn, Eesti Raamat, 1966.

Pullat, R. Tallinna ajalugu: XIX sajandi 60-ndate aastate algusest 1965. aastani. Tallinn, Eesti Raamat, 1969.

<sup>10</sup> Välja, L. Miljöövärtusliku puitasumi väärtuste määratlemine ja kaitse. Kunstiakadeemia restaureerimisteaduskond. Magistritöö. Tallinn, 2004.

<sup>11</sup> Sepp, M. Tallinna maja elamutüübi säästev renoveerimine. Eesti Kunstiakadeemia Restaureerimisteaduskond. Magistritöö. Tallinn, 2004.

<sup>12</sup> Lillemägi, I. Tallinna tööliselamud 19. sajandi II poolest 1940. aastani. Arhitektuuriajalooline ülevaade. Tallinn, 2002, lk 1.



Puitpiirkondade hindamiseks on koostatud ridamisi inventeerimisi, mis peegeldavad hoiakute muutusi eeslinnade hindamisel. Esimese puithoonete ülevaatuse väljaspool vanalinna, tegi 1973. a arhitekt Leonhard Lapin. Samal aastal töötati välja ka esmane eeslinnahoonestuse väärtushinnangute skaala (“A” kuni “E”). Madalaima hinde “E” said puitmajad. Neid kategooriaid kasutati ka mitmeid aastaid hiljem. 1978. a tegid ENSV Ehituskomitee tellimusel uue tiiru raudteerõngasse jäävale alale Silvi Lindmaa ja Jaan Bärenson (töö on tänaseks kadunud). 1980. aastate lõpul valmis Pelgulinna fotografeerimise, inventariseerimise analüüs (koostanud Silvi Lindmaa). 1993. a tehti RAS “Eesti Ehitusmälestistes” ülevaade Toompea eeslinna (Kassisaba, Kelmiküla, Tõnismägi, Uus Maailm) puitarhitektuuri kohta (Silvi Lindmaa-Pihlak, Jaak Viires, eksperdiks oli Leonhard Lapin, kes hindas puithooneid nüüd hoopis positiivsemalt kui 1973. a töös).<sup>13</sup> Kommunaalprojekti poolt viidi 1998. a läbi hoonete tehnilise seisukorra hinnangud.<sup>14</sup> Uus ring puitasumite inventeerimisi on koostatud Tallinna Linnaplaneerimise Amet tellimusel aastatel 2004 – 2005 Kalamaja, Kassisaba, Uue-Maailma, Tallinn-Väikese ja Torupilli asumite kohta.<sup>15</sup>

Olulisimaks allikmaterjaliks käesoleva magistritöö koostamisel olid tänaseni säilinud majad, (sh nende algne projektdokumentatsioon<sup>16</sup>) ning ulatuslikud välitööd. Uurimisel olid abiks tänapäevased ümberehitusprojektid ning arhitektuuriajaloolised ja tehnilised ekspertiisid. Dokumentatsioon aitab luua ettekujutuse majade algsest ilmast ja tehtud muudatustest. Allikmaterjalina ei saa tähelepanuta jätta ka seadusandlikku baasi, mis on oluliselt mõjutanud majade kujunemist, evolutsiooni ja seadnud nõuded kaasaegsele ümberehitusele.

---

<sup>13</sup> Indrestaator Projekt, Lindmaa-Pihlak, S. Kassisaba asumi inventariseerimine. Töö nr p-0591, Tallinn 2005, lk 2-3.

<sup>14</sup> Kommunaalprojekt AS. Põhja-Tallinna linnaosa, Pelgulinna ja Kalamaja asumitehoonestuse tehnilise seisukorra iseloomustus. Töö nr T-116-98.

<sup>15</sup> OÜ T-Linnaprojekt, Linna, T. Kalamaja hoonestuse linnaehitusajalooline inventariseerimine. Tallinn. 2004. Töö nr 35-03.

Suits, M. Luise ja Endla tänavate vahelise ala inventariseerimine. Tallinn 2005.

Inrestaator Projekt, Lindmaa-Pihlak, S. Kassisaba asumi inventariseerimine. Töö nr: p-0591, Tallinn 2005.

OÜ Eensalu & Pihel, Eensalu, M, Pihel, L. Uus-Maailma asumi inventariseerimine. Töö nr 05-07. Tallinn 2005.

OÜ Eensalu & Pihel, Eensalu, M, Pihel, L. Tallinn-Väike Asumi inventariseerimine. Töö nr 05-08. Tallinn 2005. Lankots, E. Torupilli asumi inventariseerimine. Tallinn 2005.

<sup>16</sup> On kättesaadav Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ehitusprojektide arhiivis.

### 1.3. Töö ülesehitus

Arhitektuur ei toimi asjana iseenesest. Seda mõjutavad nii ühiskondlikud protsessid kui ka majanduslik ja poliitiline taust. Toonase elukorralduse paremaks mõistmiseks on käesolevas magistritöös antud ülevaade 19. ja 20. sajandi vahetuse Tallinnast – tööstuslikule tootmisele üleminekuga kaasnevast rahvastiku linnastumisprotsessist, tööliklassi kujunemisest ja elamistingimustest, linnavõimu üleminekust baltisakslastelt eestlaste kätte 1904. aastal.

Töö põhirõhk keskendub Tallinnas 20. sajandi alguses tööliste üürikorteriteks massiliselt ehitatud majatüübi kujunemisloole, nimetuse problemaatikale, majatüübi erinevatele variatsioonidele ning kaasajastamise võimalustele.

Töös olen detailselt analüüsinud nn Lenderi maja tüpoloogiat, näitmaks majatüübi mitmekesisust ning vaatluse all on senine praktika selliste hoonete kaasajastamisel. Käsitlemist leiavad säästva renoveerimise põhimõtteist lähtuvad võimalused ja probleemid. Samuti analüüsin tänast õigusruumi, mis vaid näiliselt tagab puitmajade säilimise. Magistritöös vaatlen ka muid vahendeid, millega on võimalik tagada Tallinna puitmajade säilimine ja jätkusuutlik uuendamine.

Nn Lenderi maja tüpoloogiline ja kaasajastamise analüüs tugineb minu isiklikule töökogemusele Tallinna Kultuuriväärtuste Ametis aastatel 2002–2004 ja 2005–2007. Samuti 2003–2007. aastatel majade ümberehituseks koostatud rekonstrueerimisprojektide analüüsimisele ning välitöödele.

Tüpologiseerimiseks analüüsisin valdavalt tänaseks säilinud hooneid ja moodustasin valimi Kalamaja, Pelgulinna, Kassisaba ja Kelmiküla ning Uus-Maailma asumitest. Valisin selliste asumite kogumi seetõttu, et nendes piirkondades on tänaseni säilinud ilmekaid näiteid nn Lenderi majadest ja seda võrdlemisi terviklike kvartalite kaupa. Samuti on nende asumite edasisele säilimisele loodud eeldused Tallinna üldplaneeringuga, kus nad on määratletud Tallinna miljööväärtuslike piirkondadena. Analüüs tugines algupärasel projektdokumentatsioonil ja välivaatlusel.

## 2. TALLINN TÖÖSTUSLINNANA 19. JA 20. SAJANDI VAHETUSEL

### 2.1. Tööstus

19. ja 20. sajandi vahetus oli Eestis kohaliku elanikkonna jaoks senist ajaloo kulgu arvestades pöördeline ja murranguline aeg. Kiirenes industrialiseerimine ning eestlaste linnastumisprotsess. Pead tõstis rahvuslus ja unistus olla lõpuks ometi peremeheks omal maal. Eestluse kasvule andis tõuke omakeelsete ajalehtede ilmuma hakkamine – Postimees Tartus ja Teataja Tallinnas. Kirjutama hakati ka linnarahva elust-olust: nii tegid tuntud kirjanikud Eduard Bornhöhe, Jakob Pärn, Eduard Vilde, Ernst Peterson-Särgava, Mait Metsanurk.<sup>17</sup>

Samaaegselt rahvusmeelsuse tõusuga algas Vene tsaaririigis intensiivne venestamine, sh tehti 1887-1893 riigi- ja omavalitsusasutustes kohustuslikuks venekeelne asjaajamine.<sup>18</sup>

Tööstuse areng Tallinnas algas alles 19. sajandi II poolel, jäädes ajaliselt tublisti Euroopast hilisemaks. Juba 18. sajandil tööstusmaaks arenenud Inglismaa seisis 19. sajandi I poolel silmitsi fenomenaaalse kiirusega kasvava elanikkonna probleemidega. Venemaa, mille koosseisu Eesti kuulus, oli Euroopa mõjusfääris üks viimaseid industrialiseerimise teele asunud riike. Protsessi tõukejõuks sai lüüasaamine Krimmi sõjas (1853-56). Võimsa suurriigi maine säilitamiseks oli Venemaa sunnitud alustama kapitalistliku, moodsa tööstuse rajamist. Ehkki eeskuju võeti Lääne-Euroopa tööstusriikide majanduspoliitikast, ei taganud see Venemaale kiiret majanduse arengut. Probleeme oli mitmeid: eelkõige madal tööviljakus, kultuuritus, kapitali aeglane akumulatsioon, liigne administratiivne reglementeerimine, välisinvestoreid hirmutavad kitsendused ettevõtluse alal, talurahva pärisorjusest vabastamise tingimused (mis jätsid talupojad endiselt kinnistatuks maa külge ja takistasid liikumisvabadust) jms. Täiesti erinev oli Venemaal ka arusaamine ettevõtlikkusest, oma ala valdamisest ning valmisolekust ületada rutiini. Venemaa industrialiseerimises toimus pööre alles 1890. aastatel, kui rahandusminister krahv Sergei Witte suutis industrialiseerimise muuta valitsuse majanduspoliitika prioriteediks. Raudtee intensiivse ehitamisega asuti radikaalselt parandama Venemaa transpordiolusid, mille eesmärk oli ühendada impeeriumi kütuse- ja tooraineallikad töötleva tööstusega,

---

<sup>17</sup> Hallas, K. Eestlane ja suurlinn. Kunstiteaduslikke uurimusi 8. Tallinn, 1995, lk 92.

<sup>18</sup> Treier, H. Ajalooline ülevaade Tallinna linnavalitsuse fondile 195. Arhiivi nimistu nr 1878-1889. Tallinn, 1983, lk 5.

stimuleerida väliskaubandust, laiendada Venemaa siseturgu ning parandada erinevate piirkondade elanike varustamist põllumajandustoodete ja tööstuskaupadega.<sup>19</sup>

Eesti areng oli sõltuvuses Vene transiitkaubanduse osakaalust ja peamiseks probleemiks oli laevatatavate siseveeteede puudumine. See oli ka põhjuseks, miks Tallinn oma arengus Riiast, mida läbib laevatatav Väina (Daugava) jõgi, maha jäi. Eesti siseveete rajamise kavad jäid ajalooliseks kurioosumiks oma ulatuslikkuse ja kulukuse tõttu.<sup>20</sup>

Tugeva impulsi Tallinna arengule andis 1870. a Paldiski-Tallinna-Peterburi raudtee avamine, mille kaudu sai linn ühenduse Sise-Venemaa piirkondadega. Seda kinnitab väliskaubanduse kiire areng: kui 1869. a moodustas sadama käive 1,8 milj rubla, siis 1879. a oli käive juba 140,5 milj rubla; sadamasse sissesõitvate välislaevade arv samal ajavahemikul oli vastavalt 98 ja 857. Tallinn oli eelkõige impordisadam. Olulised sisseveo artiklid olid puuvill, kivisüsi, koks, põllutöomasinad, tööstusseadmed, raud, teras ja väetised. Tallinna kui ekspordisadama osa oli aga suhteliselt tagasihoidlik.<sup>21</sup>

Balti raudtee käikulaskmine elavdas järsult Eesti põllumajandust. Mõisates kerkisid viinaköögid kartulitest või teraviljast piirituse valmistamiseks ning meiereid juustu ja või tootmiseks. Suurenes karja- ja lihloomade kasvatamine. Põllumajandustoodangu turuosa suurenemine tõstis rahva ostujõudu ja nõudlust tarbekaupade ning põllutööriistade ja -masinate järele ning võimaldas alustada ka talude päriseks ostmist.<sup>22</sup>

1894. a tegutses Eestis seitse tööstuslikku osäühingut ja aktsiaseltsi, põhikapitaliga 18 miljonit rubla. 1900. a oli nende arv suurenenud 21-ni, põhikapital ulatus 33 miljoni rublani. 1914. a oli Eestis registreeritud 45 aktsiaseltsi ja osäühingut põhikapitaliga 98 miljonit rubla<sup>23</sup>. Tööstuse üleminekut manufaktuuridest tööstuslikule tootmisele soodustas 1866. a kehtima hakanud käsitöö ja tööstuse vabaduse seadus. Sellega lubati Balti kubermangu linnades kõigil isikutel, kes tasusid vastava lõivu, avada tööstusettevõtteid ja käsitöökodasid. See omakorda tõi kaasa vaba ettevõtluse seadustamise ja seni kohustuslikuna püsinud tsunftisüsteemi muutumise vabatahtlikuks.<sup>24</sup> Vene linnaseaduse kehtestamisega Balti kubermangudes 1877. a kaotati tsunftikorra kinnisus lõplikult.<sup>25</sup>

---

<sup>19</sup> Pihlamägi, M. Eesti industrialiseerimine 1870-1940. Tallinn, 1999, lk 15-17.

<sup>20</sup> Pullat, R. Tallinnast ja tallinlastest. Nihked elanikkonna sotsiaalses koosseisus 1871-1917. Tallinn, 1966 lk 17.

<sup>21</sup> Pullat, R. Tallinnast ja tallinlastest. Nihked elanikkonna sotsiaalses koosseisus 1871-1917. Tallinn, 1966 lk 17.

<sup>22</sup> Pihlamägi, M. Eesti industrialiseerimine 1870-1940. Tallinn, 1999, lk 27.

<sup>23</sup> Pihlamägi, M. Eesti industrialiseerimine 1870-1940. Tallinn, 1999, lk 28-29.

<sup>24</sup> Pihlamägi, M. Eesti industrialiseerimine 1870-1940. Tallinn, Ajaloo Instituut, 1999, lk 28.

<sup>25</sup> Pullat, R. Eesti linnad ja linlased XVIII sajandi lõpust 1917.aastani. Tallinn, 1972 lk 23.

19. sajandi II poolel lisandus Tallinna suur hulk tööstusettevõtteid. Varem oli siin suurematest tegutsenud vaid 1861. a asutatud Wieglandi masinatehas. Nüüd lisandusid Balti raudtee peatehased (1870), sadamatehas (1870), A. M. Lutheri Vineeri- ja Mööblivabrik (1883), vagunitehas Dvigatel (1898), Balti Puuvillamanufaktuur (1899), edaspidi veel Vene-Balti tehas, Bekkeri tehas jt. Kõik see tingis linnaelanikke arvu järsu kasvamise ja uute elamispiindade vajaduse peamiselt väljaspool linna tulnud töölistele.

Tsaari-Venemaa töötlevale tööstusele, mis oli koondunud põhiliselt impeeriumi Euroopa-osasse, olid iseloomulikud väga suured, tuhandete töölistega tööstusettevõtted. Arvatavasti tingis selle Venemaa juhtivkaadri ja spetsialistide nappus, teenindussfääri alaareng ja käsitöö laialdane kasutamine tootmistsükli ettevalmistustöödel. Nii sai see olema ka Eestis.<sup>26</sup> Tehaste ja vabrikute tegevuse algusaastail oli kohalike elanike hulgast raske leida vajalikke spetsialiste, rääkimata juhtivkaadrist, seetõttu kasutati välismaist tööjõudu. Vaatamata Eestis küll kõrgelt arenenud käsitöökultuurile, ei rutanud käsitöölised tööle vabrikutesse ja tehastesse. Põhiline tööliiskaader tuli siiski maata talurahva hulgast.<sup>27</sup>

Eesti alal oli tööstus koondunud põhiliselt kahte linna, Narva ja Tallinna - mõlemad tähtsad sadamalinnad ning raudteesõlmpunktid. Tallinna tööstusettevõtted andsid tööd neljandikule Eesti vabrikutöölistest. Tallinna kui tööstuslinna osatähtsus suurenes märkimisväärselt Esimese maailmasõja eelsetel aastatel, kui käiku lastud kolmes suures sõjalaevatehases leidis rakendust üle 10 000 töölise.<sup>28</sup>

Määrav tähtsus Eesti industrialiseerimisel oli piirkonna geopoliitiline asukoht. Siia rajati tööstusettevõtteid imporditava tooraine töötlemiseks, millega hoiti kokku transpordikulused. Toodangu realiseerimise seisukohast oli tähtis Venemaa ühe suurema kaubandus- ja tööstuskeskuse Peterburi lähedus ning Eesti ala ühendatus Vene raudteevõrguga. Oma osa etendas ka kohaliku elanikkonna kõrge kirjaoskus ja kultuuritase.<sup>29</sup> 75% Eesti elanikkonnast oskas möödunud sajandi lõpul lugeda ja kirjutada.<sup>30</sup> Protestantidena tähistasid eestlased vähem kirikupühi kui õigeusklikud ja see

---

<sup>26</sup> Eestis oli 1900. aastal 500 ja enama töölisega ettevõtteid 9, nad moodustasid vaid 3% tööstusettevõtete üldarvust (296 ettevõtet), kuid andsid tööd 65,8%-le Eesti vabrikutöölistest. Üle 1000 töölisega ettevõtteid oli 6: vagunitehas "Dvigatel", A. M. Lutheri mehaaniline puidutöötlemisvabrik ning tselluloositehas "Waldhof". 1913. a lõpuks suurenes 500 ja enama töölisega ettevõtete arv 15-ni (7% ettevõtete üldarvust) ning neist töötas ligi 2/3 Eesti vabrikutöölistest. - Pihlamägi, M. Eesti industrialiseerimine 1870-1940. Tallinn, 1999, lk 30.

<sup>27</sup> Pihlamägi, M. Eesti industrialiseerimine 1870-1940. Tallinn, 1999, lk 30-32.

<sup>28</sup> Pihlamägi, M. Eesti industrialiseerimine 1870-1940. Tallinn, 1999, lk 31.

<sup>29</sup> Pihlamägi, M. Eesti industrialiseerimine 1870-1940. Tallinn, 1999, lk 34.

<sup>30</sup> Pihlamägi, M. Eesti industrialiseerimine 1870-1940. Tallinn, 1999, lk 215.

võimaldas ka pikemat tööperioodi. Ka tööjõu leidmisega polnud probleeme: kuna üle 60% maarahvast oli maata, siis moodustas see kontingent moodustas potentsiaalse tööjõu tööstuse tarvis<sup>31</sup>.

## 2.2. Töölisklassi kujunemine

Tööstuslikule tootmisele üleminek vajas suuremat inimtööjõudu ning linnastumine oli üle-euroopalise tööstusrevolutsiooni paratamatu kaasnähe. Nii kasvas Eesti elanikkond 1863.-1897.a jooksul 723 000-lt 985 850-le, st rohkem kui 36%. Linnarahvastik kasvas samal ajavahemikul 64 000-lt 189 582-le ja osatähtsus Eesti elanikkonnas suurenes 8,8%-lt 19,2%-le. 1914. a ulatus linnarahvastiku osatähtsus Eesti alal 22%. Kogu Venemaal oli see 15%, aga Lätis juba 40,3%.<sup>32</sup>

Traditsiooniline selgitus rahvaarvu kasvamisele on olnud üleüldine eluea pikenemine ja suremuse vähenemine (eriti laste osas). Seda seletatakse elamisstandardite paranemisega, meditsiinialaste teadmiste ja praktika kasvamisega, paranenud hügieenitingimuste ning spetsiifiliste haiguste vähenemisega.<sup>33</sup> Ka paranes üleüldine elatustase ning isegi lihtne tööinimene sai natuke paremini süüa ning haigestus seetõttu vähem ja elas kauem.

Linnad on paelunud inimesi läbi aegade suurema vabaduse ja valikuvõimalustega. Kuid otsene põhjus maalt tulemiseks oli peamiselt süvenev tööpuudus külas, harvemini ka kergema elu lootus linnas. Talurahva liikuvus suurenes 19. sajandi 60. aastatel. Välja rändama sundisid endise feodaalse külaühiskonna lagunemine, ja massiline üleminek raharendile. Kehvikud ja maata inimesed olid sunnitud oma tööjõudu müüma nii lähemas kui kaugemas ümbruses, olles areneva kapitalistliku tööstuse jaoks tööjõu reservarmeeiks.<sup>34</sup> Elanike liikumist linna soodustas ka 1863. a uus passiseadus, millega talurahvas sai õiguse oma kubermangu piires vabalt elukohta vahetada.<sup>35</sup> Rahvastiku liikumisele aitas kaasa ka liiklusolude paranemine, eriti raudteevõrgu tekkimine ja laienemine. Talupoja tee tööstusesse, adra tagant tehase tööpingi taha, polnud alati sirge. Enamasti oli sellel teel

---

<sup>31</sup> Pihlamägi, M. Eesti industrialiseerimine 1870-1940. Tallinn, 1999, lk 34.

<sup>32</sup> Pullat, R. Tallinnast ja tallinlastest. Nihked elanikkonna sotsiaalses koosseisus 1871-1917. Tallinn, 1966, lk 24.

<sup>33</sup> Burnett, J.A Social History of Housing 1915-1985. Second edition. London and New York, Routledge, 1986, lk 4.

<sup>34</sup> Pullat, R. Tallinnast ja tallinlastest. Nihked elanikkonna sotsiaalses koosseisus 1871-1917. Tallinn, 1966, lk 29.

<sup>35</sup> Pullat, R. Tallinnast ja tallinlastest. Nihked elanikkonna sotsiaalses koosseisus 1871-1917. Tallinn, 1966, lk 31.

palju vahejaamasid: leivateenimine voorimehena ja teenijana, töö väiketööstuses, ehitusel jne.<sup>36</sup>

Linna ja maa vastandumise kohta toob K. Hallas välja ärkamisaegse rahvusideoloogia poolt kultiveeritud arusaama, et maa on hea ja linn on paha. Linna mindi “antvärgiks” või hobusevargaks.<sup>37</sup> Sellesse suhtumisse tõid pöörde nooreestlased, kelle jaoks oli linn keskkond, mis pakkus rohkem kultuurilisi väljakutseid.<sup>38</sup> Ehk nagu K. Hallas tabavalt kokku võtab: “eestlane on läinud linna, kuid tema juured on jäänud maale”.<sup>39</sup>

Esimesed talupojad, kes linna tulid, olid enamasti noored, vallalised mehed ja naised või vastabiellunud, mitte perekonnad koos vanade, haigete või nõrga tervisega pereliikmetega. Tõenäolisemalt ei olnud nad kõige oskuslikumad talutöölised või käsitöölised, kellele traditsiooniline eluviis maal pakkus piisavalt hüvesid. Samas ei olnud nad ilmselt ka kõige vaesemad, töötumad, eesmärgitumad. Nagu immigrandid igal ajal, oli nende hulgas lugupeetuid, kõvasti tööd tegevaid, ambitsioonikaid, samuti ka laisku, saamatuid ja hõlptulu otsijaid. Nende tühjaks jäänud kohad maal täitsid kaugemalt tulnud, nii tekkis elanikkonna rotatsioon, mis puudutas kogu maad.<sup>40</sup> Immigratsiooni põhireegliks on, et lähemalt saabub linna rohkem elanikke. Nii ka Tallinnas - kõige rohkem ümberasuajaid oli linna lähimast ümbrusest – Harjumaaalt. Järgnesid Lääne-, Järva- ja Virumaa. 1910–1914. a moodustas Tallinna elanikkonna juurdekasvu loomuliku iibe osakaal 8,3% (3294 inimest) ja sisseränne 91,7% (23 198 inimest).<sup>41</sup>

Kui 1897. a moodustas Tallinna elanikkonna 58 810 inimest, kellest 68,7% olid eestlased, 17,5% sakslased, 10,2% venelased, 1,1% juudid, 2,3% muud rahvused ja 0,2% puhul oli rahvus teadmata, siis 1913. a elas Tallinnas juba 116 132 inimest, kellest 71,6% olid eestlased, 11,4% venelased, 10,7% sakslased, 0,9% juudid, 4,1% muud rahvused ja 1,3% puhul oli rahvus teadmata.<sup>42</sup>

Suuremad kriisilained tööstuses olid 1880. aastatel ja 1900.–1903. a, mil osad ettevõtted jäid seisma ning vallandati massiliselt töölisi. Tööolud olid siis Tallinnas äärmiselt halvad

---

<sup>36</sup> Pullat, R. Tallinnast ja tallinlastest. Nihked elanikkonna sotsiaalses koosseisus 1871-1917. Tallinn, 1966, lk 46.

<sup>37</sup> Hallas, K. Eestlane ja suurlinn. Kunstiteaduslikke uurimusi 8. Tallinn, 1995, lk 91.

<sup>38</sup> Hallas, K. Eestlane ja suurlinn. Kunstiteaduslikke uurimusi 8. Tallinn, 1995, lk 94.

<sup>39</sup> Hallas, K. Eestlane ja suurlinn. Kunstiteaduslikke uurimusi 8. Tallinn, 1995, lk 113.

<sup>40</sup> Burnett, J. A Social History of Housing 1915-1985. Second edition. London and New York, Routledge, 1986, lk 8-9.

<sup>41</sup> Pullat, R. Tallinnast ja tallinlastest. Nihked elanikkonna sotsiaalses koosseisus 1871-1917. Tallinn, 1966, lk 28.

<sup>42</sup> Pullat, R. Tallinnast ja tallinlastest. Nihked elanikkonna sotsiaalses koosseisus 1871-1917. Tallinn, 1966, lk 42.

ja seetõttu polnud mõtet siia elama asuda. Uus kriis oli 1908–1909, mis mõjus eriti raskesti metalli- ja masinatööstusele. 20. sajandi esimesel aastakümnel ei asutatud Tallinnas ühtegi suuretevõtet.<sup>43</sup>

Ehkki täna, enam kui 100 aastat hiljem, tundub, et töölisrevolutsioon oli pidev, vääramatu protsess suurenevate tootmismahdade ja kasvava tööjõu vajaduse suunas, siis tegelikult elas tööline ettevõtluse tõuse ja mõõnasid läbi võrdlemisi valuliselt. Headel perioodidel ja arenguaastatel värvati töölisi massiliselt, sh nii oskustöölisi kui lihttööjõudu. Tööstuse tagasilöökkide korral aga jäi korraga palju uusi linnakodanike töötuteks ja abituteks. Sotsiaalset võrgustikku raskete aegade üle elamiseks ei olnud ning kui tööline tööõnnetuse tagajärjel vigaseks jäi või pensionile läks, siis oli ta oma mures ja trööstituses üksi. Leib oli laual niikaua kuni tervist oli ja jõuti tööd teha. Lihtsa maapoisi maalt linna õnne ja lihtsama elu peale tulemist, töölise elust ja töötü töölise raskest saatusest on kirjeldanud Eduard Vilde:<sup>44</sup> “Tulin kuue aasta eest maalt, kus olin taluperemehe juures sulaseks, linna tööd ja leiba otsima. Tallinn on suur linn, siin on palju vabrikuid ja kõiksuguseid ärisid, siin on sadam, kuhu palju laevu tuleb – lootsin õige kergesti head teenistust leida, olin ju terve ja tugev poiss, kes tööd ei põlanud ega kartnud. Aga mu lootused ei läinud täide, vähemalt mitte sellel mõõdul, nagu olin eeldanud. Ma leidsin küll teenistust, aga mitte nii head ega kestvat, kui minu ja mu omaste ülespidamiseks tarvis läks. Aasta peale mind tulid nimelt ka minu vanemad linna elama. Isal oli olnud Harjumaal väike saunakoht, millest ta aga mõisahärra tahtmisel, rendi võlgujäämise pärast, ilma jäi. Suure vaevaga läks mul korda oma teenistusest nii palju kõrvale panna, et jõudsin isale osta vankrilogu ja hobusekondi, kellega ta võis töövoorimeheks hakata. /.../ Meie elu oli, nagu öeldud, kehv ja karm, aga esiotsa saime vähemalt silku ja leibagi. Mina käisin sadamas ja kontoriaitades kotte tõstmas, isa vedas suvel paemurrust paasi, hoovidest prügi ning pühkmeid ja talvel jääd ning uulitsailt lund. Seal tuli õnnetus. Isa jäi paekoorma alla ja murdis jalaluu. Jäigi vigaseks. Vaesuse pärast ei võinud arstiabi kuigi palju tarvitada ja lõpuks pidi isa end töövõimetuks tunnistama. Ühtlasi hakkasid ajad aasta-aastalt halvenema. Sadamasse ei tulnud laevu, aitades oli vähe tegevust, ehitused said haruldasteks, kaubandus hakkas lonkama ja kõik tööstused jäid kängu. Ka minu käsi hakkas halvasti käima. Läksin küll

---

<sup>43</sup> Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981, lk 14.

<sup>44</sup> “Kuhu päike ei paista”. Ilmunud kõigepealt 1887.a ajalehes Postimees joonealuse jutuna, nagu paljud Vilde, Ed. nooreaja jutustused.



vara hommikul välja tööd otsima, otsisin terve päeva ja tulin õhtul hilja siiski tühja kõhu ja niisama tühja taskuga koju”.<sup>45</sup>

Üldisest majanduslikust seisakust aitasid välja vaid palavikulised sõjaettevalmistused. Tallinn muutus jälle Läänemere sõjalaevastiku baasiks. Sõjaliste tellimuste tõttu elavnes töö ka teistes ettevõtetes. Vabrikutööliste arv kasvas 1909. aastal 9600 tööliseni, 1913. aastal 16 300 ja 1914. aastal suisa 18 600-ni. Kasvas ka tsiviilelanike arv. Esimesele maailmasõjale eelnenud tööstusliku tõusu ajal lisandus eestlastele arvukalt oskustöölisi Peterburist, samuti lihttöölisi paljudest Venemaa kubermangudest ning Leedust, Lätis, Poolast jm.<sup>46</sup>

1912. a jõudis Tallinn suurlinnade hulka - linna elanikkond ületas 100 000<sup>47</sup> piiri. Kui 1871-81. a oli Tallinna elanikkonna kiire arvulise kasvu põhjuseks kaubanduse areng, siis 1890. aastate teisel poolel toimus juurdekasv peamiselt tööstuse arengu baasil.<sup>48</sup>

### **2.3. Eeslinnade kujunemine**

Tallinna intensiivse linnastumisega 19.-20. sajandi vahetusel kaasnes tehaste ja vabrikute püstitamine, uute elamurajoonide rajamine ja linna hoonestatud alade märgatav laiendamine.

Tööstusajastu tõi linnapiirkondadesse uued hoonetüübid – avaliku funktsiooniga hooned (raudteejaamad, koolid, muuseumid, erinevate sotsiaalsetele gruppidele mõeldud hoonetüübid, nt villad, üürimajad) ja kodud töölisklassile. Ning just sellest ajastust alates oli suurlinnade eeslinnades põhiliselt kasutuses puithoonestus.<sup>49</sup>

Majanduse elavnemine ja tööjõumahuka tööstuse kasvamine tõi 19. sajandi teisel poolel endaga kaasa korterikriisi, mis omakorda viis uuendustele ka arhitektuuris, ehitustegevuses ning linnaplaneeringulises kujunemises. Kuna linn ja tööstussektor olid tööliste eluaseme

---

<sup>45</sup> Vilde, Ed. Teosed. Kaks sõrme; Kuhu päike ei paista; Röövitud tiivad. Tallinn, Eesti Riiklik Kirjastus, 1960, lk 175-176.

<sup>46</sup> Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981, lk 15.

<sup>47</sup> Sajandivahetuse Londonis elas 5, Pariisis 3 ja Berliinis 2 miljonit inimest. Suurlinnaks peeti toona linna, mille elanikkond ulatus 100 000-ni. - Hallas, K. Eestlane ja suurlinn. Kunstiteaduslikke uurimusi 8. Tallinn, 1995, lk 90.

<sup>48</sup> Pullat, R. Tallinnast ja tallinlastest. Nihked elanikkonna sotsiaalses koosseisus 1871-1917. Tallinn, 1966, lk 26.

<sup>49</sup> The Wooden Heritage of Riga. Riga, Neptuns, Latvia Nostra, Preses nams, 2001, lk 19.

probleemide lahendamisel suutmatud, hakkas korterikriisile leevendust pakkuma peamiselt eesti soost väikekodanlus, ehitades ühe- ja kahekorruselisi üürimaju kõige kättesaadavamast ja ka nende jaoks tuntumast materjalist – puidust.

Vaatamata üsnagi laiahaardelisele elamuehitusele 19. sajandi lõpus ja 20. sajandi alguses, elutingimused siiski ei paranenud, vaid pigem halvenesid, seda peamiselt rahva suure juurdevoolu tõttu. 1871. aastal oli Tallinna kortereis keskmiselt 2,38 tuba, 1915. aastal aga üksnes 1,96 tuba.<sup>50</sup>

Kuid võrreldes lähemate tõmbekeskustega - Riia, Helsingi, Peterburi -, kus linnade keskustesse rajati jõukate klasside suured, kivist elamud ja esinduslikud ühiskondlikud hooned ning heakorrastatud kvartalid, oli Tallinna linnaehituslik areng sootuks teistsugune. Tallinna ehitustegevus piirdus vanalinnas olevate hoonete ümberehitamisega ning puidust ühe- ja kahekorruseliste eeslinnade tihendamise ja täiendamisega, viimast valdavalt väikeste tööliskorterite tarbeks. Tallinna linnaehitusliku arengu niisugune iseloom on seletatav sellega, et enamik Tallinna suuri tööstusettevõtteid ja kaubanduskompaniisid kuulusid Peterburi, Moskva või siis Lääne välisfirmadele, kes viisid kapitali välja ega investeerinud seda linna väljaehitamise huvides. Eesti rahvuslik kodanlus oli alles kujunemisejärgus, olles majanduslikult nõrk, ka puudus vajalik kapital suurtööstuste ja nooblite elamute ja villade rajamiseks. 1871. a loenduse andmetel oli Tallinnas 1915 kinnistut, millest 88% kuulus eraomanikele – 63,7% sakslastele, 18,3% eestlastele ja 17,3% venelastele. Aastateks 1904-08 oli eestlaste arv kinnisvaraomanikena tublisti kasvanud, moodustades juba 63,6%. Sakslased omasid vaid 26,2% ja venelased 8,9%<sup>51</sup>. Kinnisvara väärtuse järgi vaadates oli absoluutne enamik eestlastest aga väikeomanikud – 84,4% valdasid vara, mille väärtus ei ületanud 5000 rubla.<sup>52</sup>

Tallinna mastaapsemate kivist üürelamute ehitamist pidurdas ka asjaolu, et samaaegselt esimeste kivist üürimajade kerkimisega jõudis Euroopast Eestisse moodsa linnaplaneerimise uus suund – aedlinnastumine. Kui veel 1910. aastal arvati, et Tallinn on ülemäära laiali valgunud ning linna võrreldi halvustavalt suure vene külaga, siis juba neli

---

<sup>50</sup> Bruns, D. Tallinn. Linnaehituslik kujunemine. Tallinn, Valgus, 1993, lk 97.

<sup>51</sup> Statistika ei pruugi kajastada tegelikku olukorda. E. Lenderi mäletuste kohaselt kasvatati 1904. ja hilisemate linnavalimistel valijate arvukust fiktiivsete müügitehingutena, kuna varanduslik seisus andis võimaluse osa võtta linnavolikogu valimistest. - Lender, E. Minu lastele. Lenderi kooli lugu I. Stockholm, EMP, 1967.

<sup>52</sup> Bruns, D. Tallinn. Linnaehituslik kujunemine. Tallinn, 1993, lk 92.

aastat hiljem oldi veendunud, et linn peab kasvama enam mitte kõrgusesse, vaid laiusesse. Seda ajal, mil kesklinna väljaehitamine alles algas!<sup>53</sup>

Elamuehitus hoogustus 1890. aastatel ja püsis kõrgseisus kuni Esimese maailmasõja puhkemiseni. Iseloomulik oli asustuse tihendamine ja uute elamurajoonide rajamine just suurettevõtete lähikonnas, kuna linna ühiskondlikus transport oli vilets, kasutusel oli vaid *konka*.<sup>54</sup> Nii püüdsid iga ettevõtte töölised leida eluaseme võimalikult töökoha lähedal. Oli tavaline, et töökohta vahetades vahetati ka elukohta. Sel kombe kujunesidki aastatega iga ettevõtte või ettevõttegrupi ümber oma tööliste elurajoonid. Nii tihenes alates 1890. aastate algusest asustus A/s A. M. Lutheri Vineeri- ja Mööblivabriku vastu jäävas Uue Maailma asumis, samuti vabriku taga asuvas Veerenni piirkonnas, kus neil aastatel ehitati põhiliselt välja Erne (Herne) ja Liiva tänavad.<sup>55</sup>

Sajandivahetusel jätkus maa-alade hõivamine raudtee poolringiga haaratud aladel - Pelgulinn, Sikupilli, Kitseküla.<sup>56</sup> Seal ostsid 19. sajandi ja 20. sajandi vahetusel odavalt maad kokku ettevõtlikud ärimehed, tükeldades maa elamukruntideks ning hakates sinna ehitama üürimaju areneva tööstuse, raudtee- ja muude alade tööliste tarvis.<sup>57</sup>

Muudatusi tehti ka linnaplaneerimise printsiipides. Tänavad olid planeeritud sihipäraselt, nad ei kulgenud enam loomulike ajalooliste protsesside väljakujunemise tulemusena. Selline uus pilt kujunes kesklinna edelaosas (praeguse Luha, Koidu, Virmalise tn ja Uus-Maailma piirkonnas) ning suuremal Kalamaja alal. 1901. aastal oli linna keskme edela-, lõuna- ja idaosa ning ka Kalamaja veel hoonestamata, kuigi piirkonnad olid osaliselt kavandatud ja plaanile kantud.

Olemasolevates eeslinnades tekkisid uued hoonestusalad,<sup>58</sup> nt Kalamaja eeslinnas Küti, Vana-Kalamaja, Suur-Laagri, Noole tn kvartal; Uus-Kalamaja, Kungla, Tööstuse tn piirkond ja Kopli, Volta, Vabriku kvartal. Kassisaba eeslinnas Villardi, Luise, Roopa tn piirkond, samuti A. Adamsoni ja Wismari tn Tehnika tänava poolsed osad. Linnapoolsed osad on tänaseni rohkem nn Lenderi eelse majaga hoonestatud.

---

<sup>53</sup> Hallas, K. Eestlane ja suurlinn. Kunstiteaduslikke uurimusi 8. Tallinn, 1995, lk 107.

<sup>54</sup> Hoburaudtee, rahvasuus konka, avati Tallinnas 1888. a liine oli 3: Narva, Tartu, Pärnu mnt liinid. - Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981, lk 17.

<sup>55</sup> Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981, lk 16-17, tuginedes Tallinna linna keskosa elamufondi karakteristikata tabelitele. Tallinn 1966.a.

<sup>56</sup> Bruns, D. Tallinn. Linnaehituslik kujunemine. Tallinn, 1993, lk 96.

<sup>57</sup> Lindmaa, S. Põgusalt Pelgulinna ehitustavadest. Vana Tallinn VI (X), Estopol, Tallinn, 1996, lk 117.

<sup>58</sup> Või uuesti hoonestatavad alad kui olemasolev hoonestus suure osas lammutati.

Põhimõtteliselt uueks nähtuseks 20. sajandi esimestel aastakümnetel oli väljapool raudteeringi olevate alade (Pelgulinn, Sikupilli, Kitseküla) kiire hoonestamine.

Kui 1900. aastal oli Tallinnas 4924 elamut, siis järgmise 14 aasta jooksul tuli neid 2375 juurde ning 1914. aastal oli linnas ühtekokku 7299 elumaja.<sup>59</sup>

#### **2.4. Tööliste elamistingimused**

Töölisklassi elu-olu, iseäranis eluaset, on kirjeldatud läbi aegade erinevates maades valdavalt negatiivsetes toonides, läbi vaesuse, puuduse, raske töö, elamisena pimedates, ülerahvastatud, rōsketes majades. Kuid nagu John Burnett tabavalt täheldab, on vale arvata, et eluasemeprobleemid said alguse 19. sajandil. Vaeseid, näljaseid, halvasti riides, peavarjuta inimesi on olnud igal ajastul.<sup>60</sup> Sama rõhutab Peters Blums Riia töölisklassi kirjeldades. “Me ei peaks tegema järeldusi tööstuslikust keskkonnast 18.-19. sajandil, arvestades tänapäeva ebaeetiliste väljanägemiste põhjal. Ajalehekuulutustelt ja toonastelt linnulennu-perspektiivis tehtud fotodelt nähtub, et tehase territooriumid olid heakorrastatud ja hästi hoitud ja miski ei räägi rasketest töötingimustest, nii nagu neid kirjeldatakse ajaloo- ja kirjandusraamatutes”.<sup>61</sup>

Püüdes tagasi minna tolle ajastu konteksti, ei olnud linnatöölised ilmselt viletsamates oludes kui maal elavad talupojad. Ka maal oli lihtrahva elukorraldus selline, et ühes eluruumis (rehetoas) elas-ööbis mitu põlvkonda. Ülerahvastatusele pakkus leevendust ainult suvine aeg, kui eluruumidena võeti kasutusele ka aidad, lakapealsed jm abiruumid. Eluruumide valgustatus oli maal veelgi halvem kui linnas, kuna klaas oli kallis ja väikeseidki aknaid oli vähe. Tööd tuli ka maal rühmata varavalgest-hilisõhtuni. Vett tuli tuua kaevust (mõnikord isegi külakaevust, mis talu majapidamisest kaugemal asus), asjal tuli käia põõsa all ning tööle pandi juba varases eas.

Mihkel Martna, aktiivne töölisliikumise eestvedaja, on muu maailma näidete varal ja ilmselt suuresti Lääne-Euroopa kirjandust refereerides kirjutanud töölisklassi ja tema elutingimuste kohta mitu raamatut. Tema tõstatab ühe tööliste põhilise eluaseme kvaliteedi küsimusena eluruumides piisava puhta õhu juurdepääsu: “Kõige suurem puudus on aga see, et elanikud seda mitte ei tea, kui suur tähtsus puhtal õhul on. Igatahes peaks waesema rahva korterites kõike seda tähele pannes õhuruum täiskaswanud inimese kohta küll poole

<sup>59</sup> Bruns, D. Tallinn. Linnaehituslik kujunemine. Tallinn, 1993, lk 97.

<sup>60</sup> Burnett, J. A Social History of Housing 1915-1985. Second edition. London and New York, Routledge, 1986, lk 3.

<sup>61</sup> The Wooden Heritage of Riga. Riga, Neptuns, Latvia Nostra, Preses nams, 2001, lk 86.

suurem, s.o. 40 kantmeetrit, olema, kui elanikkude terwis halwa õhu all ei peaks kannatama /.../ Tuleks küll nõuda, et niisugustes korterites vähemalt nõndapalju ruumi oleks, kui uuemal ajal wangikodades wangidele ruumi antakse. Saksamaal on Blökensee wangimajas iga wangi kohta 28–29 kantmeetrit, kuna Prantsusmaal tervelt 30, haigetele aga 45 kantmeetrit ruumi on määratud”.<sup>62</sup>

Paratamatus oli, et ei maal ega linnas saanud töölised oma eluaset ja selle sanitaartingimusi valida.

Tallinn elas esimese suurema tööliste eluasememure ja ehitusbuumi üle alates 1890. aastatest. Kuna linn kasvas kordades, siis said töölised peavarju tuttavate-sugulaste juures kitsastes korterites. Samas algas intensiivne pisikorteritega tööliselamute (nn Lenderi majade) massehitamine. Üldiselt ilmestab töölismajade ehitust (v.a. tehaste ja vabrikute poolt rajatud komplekse) igal pool ainult kõige odavamate materjalide ja säästlikumate lahenduste kasutamine. Tööandaja poolt rajatud elamukompleksid on üldiselt paremini ehitatud kui need piirkonnad kus elamuehitust juhtis ainult turumajandus. Eestis on tööandja eluasemeid ehitanud rohkem väikelinnades, kus tööstuslik tootmine nõudis suuremat elanikkonda ja seega pidi tööandja enam mõtlema vahenditele, kuidas töötajaid enda juurde tööle meelitada. Tallinnas oli selliseid piirkondi paraku vähe, enamus töölisi leidis üürikorteri eraomanike majades. Eesti tööliselamu- ja munitsipaalehitus ei saavutanud kunagi sellist taset nagu mujal Euroopas. Osalt võib põhjusi otsida tööstusrevolutsiooni lühikeses perioodis. Eestisse jõudis tööstusrevolutsioon hiljem, 1890. aastatest alates, korterikriis seega veelgi hiljem, alles 20. sajandi alguses.

Töölisliikumine Tallinnas eriti laia kõlapinda ei leidnud. Ilmselt oli põhjuseks proletariaadi vähene aktiivsus. Tähelepanu oli koondunud rahvusluse tõusule ja eestlaste kui rahvuse teadvustamisele, eesmärgiks linna ja riigiasjus aktiivselt kaasa rääkida. Seega ühelt poolt töölisklassi vähene aktiivsus ja teisalt muude tähtsamate protsesside varju jäämine, ei viinud proletariaati Eestis kuigi innukalt “barrikaadidele”. 1905. a tulistamine turul on pr Lenderi mälestuste kohaselt pigem õnnetu juhuse kui näide rahvarahutustest ja suurtest konfliktidest: “Kuberner Lopuhhin, teada saades inimeste kogunemisest turule, ehmunud ja palunud kindral Voronovit kord jalule seada. See käsutanud sõdurid välja, tema küll

---

<sup>62</sup> Martna, M. Meie korterid – missugused nad on ja missugused nad peaksivad olema. Revel, 1903. lk 14-16.

tulistamiskäsku ei andnud, seda teinud sõduritega kaasas olnud ohvitser omapead. Ka ülemused tulnud hiljem veendumusele, et rahvakogunemine poleks olnud ohtlik.”<sup>63</sup>

## 2.5. Linnavõim

Murranguline etapp Tallinna linnavalitsuse ajaloos algas 26. märtsil 1877, kui Aleksander II ukaasiga kehtestati Balti linnades 1870. aasta Vene üldine linnaseadus. Selle kohaselt said linna omavalitsusorganiteks neljaks aastaks valitav linnavolikogu (*duuma*), kes omakorda valis neljast linnanõunikust koosneva linnaameti - *uprava*. Linnavolikogu valis ka linnaeapea, kes kinnitati ametisse keskvalitsuse poolt. Valimisõigus oli Vene riigi alamatest linnaelanikel, kes olid vähemalt kahekümne viie aastased. Lisaks pidi neile kuuluma linna piires kinnisvara või ettevõtte. Erinevalt Vene linnadest olid Tallinnas valimisõiguslikud ka literaadid.<sup>64</sup>

Valimisõigus hariduse tasandil polnud eestlastele veel kättesaadav, kuid varanduslik määr oli saavutatav, iseäranis kui kasutati ka kõver- ja keerdkäike. Hääleõigusliku valijaskonna tekitamiseks müüsid nimelt jõukamad eestlased fiktiivselt osa oma varast mõnele tuttavale. “1908. a uute valimiste eel müüs abikaasa [Voldemar Lender] fiktiivselt meie hoovi peal asuva maja Peterburi Hoiukassa juhatajale Madis Jaaksonile, kes siis ka Tallinna sõitis, et valimistel oma hääl ära anda. Ka teised Peterburi eestlased, nt Tombach, Erjapea, Bollmann, käisid samadel tingimustel Tallinnas oma hääli andmas.”<sup>65</sup>

Ajaloolane Lauri Vahtre on põhjendanud linnavolikogude “vallutamise” soovi rahvustunnuse alusel kui paratamatust. “[Põhjuseks oli] sakslaste suhtumine: põlisrahvast ei peetud põhimõtteliselt linnade juhtimiseks võimeliseks. Seejuures jättis nii Tartu, Tallinna kui teistegi linnade juhtimine tõsiselt soovida. Sakslased ise seda ei taibanud, sest nende jaoks piirdus linn ajaloolise kesklinnaga, mis võis tõepoolest korras olla. Äärelinnad aga, kus elasid peamiselt eestlased, polnud muud kui räpased agulid.”<sup>66</sup> Linnades võimu haaramist kui rahvusliku võitluse jätkamisest uuel tasandil, uues keskkonnas ja uute vahenditega on rõhutanud ka K. Hallas.<sup>67</sup>

---

<sup>63</sup> Lender, E. Minu lastele. Lenderi kooli lugu I. Tallinn, Elfriede Lenderi Gümnaasiumi vilistlaskogu, 2000, lk 182.

<sup>64</sup> Treier, H. Ajalooline ülevaade Tallinna linnavalitsuse fondile 195. Arhiivi nimistu nr 1878-1889. Tallinn, 1983, lk 4.

<sup>65</sup> Lender, E. Minu lastele. Lenderi kooli lugu I. Tallinn, Elfriede Lenderi Gümnaasiumi vilistlaskogu, 2000, lk 161.

<sup>66</sup> Vahtre, L. Mis ei õnnestunud Ivan Julmal... [http://www.virumaa.ee/discuss/msgReader\\$6926](http://www.virumaa.ee/discuss/msgReader$6926), 7. juuni 2007.

<sup>67</sup> Hallas, K. Eestlane ja suurlinn. Kunstiteaduslikke uurimusi 8. Tallinn, 1995, lk 97.

Tegelikult olid eestlased pääsenud volikokku juba 1900. a valimistel – 9 esindajaga, kes hoolitsesid selle eest, et eesti rahvusest haritlased, kellel polnud kinnisvara, said hooldajaiks ja sel teel eelolevail valimistel hääleõiguse. Nii saidki K. Päts, O. Strandman, J. Sitska, J. Teemant jt tasa ja targu, sakslastele märkamatult üksteise järel hääleõiguse.<sup>68</sup> 1904. a valimistele otsustasid eestlased minna eesti-vene blokina, kuna ei oldud kindlad, et eestlased üksi suudavad oma kavatsusi läbi viia. Mitte kõik eestlased (sh paljud väikekodanlased, kes tollal end pigem kadakasaksadeks arvasid kui eestlasteks tunnistada tahtsid) ei pooldanud valimistel eesti-vene blokki. Paljud olid arvamusel, et “tuleb valida sakslasi, sest eestlased ei oma nii palju kinnisvarasid, nendel on ainult haridus ja sumadan ning kui nende asjad viltu lähevad, siis võtavad sumadani ja kaovad”.<sup>69</sup> Venelased ei sallinud sakslasi ja arvati, et kui neile anda üks linnanõuniku koht anda, siis oleks kõikide venelastest majaperemeeste hääled kindlustatud.<sup>70</sup>

1904. a volikogu valimistel saavutas eesti-vene blokk uues linnavolikogus 43 kohta neist viis kuulusid venelastele ja 38 eestlastele, kelle hulgas oli ühtlasi 8 kõrgema haridusega isikut – K. Päts, J. Poska, M. Pung, J. Teemant, O. Strandman, F. Karlson, V. Lender, dr G. Köhler.<sup>71</sup> Sakslasi valiti linnavolikokku 20.<sup>72</sup> Eestlaste ülekaalukas edu valimistel andis tunnistust ka nende majanduslike positsioonide tugevnemisest linnas.<sup>73</sup>

1904. a sai linnapeaks talurahvakomissar Erast Hiatsintov. Esimeseks linnanõunikuks K. Päts. Voldemar Lenderist sai poole kohaga teine linnanõunik. 1905. aasta revolutsioonisündmuste tõttu linnavalitsus lagunes<sup>74</sup> ja moodustati 1906. aastal sisuliselt uuesti. Hiatsintov lahkus, linnapeaks valiti Ferdinand Karlson (kes on muuseas «Tuljaku» sõnade autor), kuid kuberner ei kinnitanud teda põhjusel, et kubernerile esimest visiiti tehes

---

<sup>68</sup> Pullat, R. Tallinnast ja tallinlastest. Nihked elanikkonna sotsiaalses koosseisus 1871-1917. Tallinn, 1966, lk 91.

<sup>69</sup> Lender, E. Minu lastele. Lenderi kooli lugu I. Tallinn, Elfriede Lenderi Gümnaasiumi vilistlaskogu, 2000, lk 169.

<sup>70</sup> Lender, E. Minu lastele. Lenderi kooli lugu I. Tallinn, Elfriede Lenderi Gümnaasiumi vilistlaskogu, 2000, lk 164.

<sup>71</sup> Pullat, R. Tallinnast ja tallinlastest. Nihked elanikkonna sotsiaalses koosseisus 1871-1917. Tallinn, 1966, lk 92.

<sup>72</sup> Lender, E. Minu lastele. Lenderi kooli lugu I. Tallinn, Elfriede Lenderi Gümnaasiumi vilistlaskogu, 2000, lk 168.

<sup>73</sup> Tallinna linnavalitsus läbi aegade. <http://www.tallinn.ee/est/g424s6509>. 25.06.07.

<sup>74</sup> Kõik eesti haritlased, kes olid olnud tegevad linnavalitsuse ülevõtmises arreteeriti 1905. a detsembris alguses. J. Poska, K. Päts, M. Pung ja J. Teemant olid varjul majaperemees Jaak Hermsi pool. Jaan Poska arreteerimisega tegid sakslased, kes nende arreteerimiste taga olid, eksisammu, mis neile endile kahjuks tuli. Jaan Poskal oli Peterburis sidemeid ta vabastati kuu aja pärast ning sõitis ise Peterburi, et selgitada kogu asja. 1906. a veebruari lõpuks vabastatud suurem hulk arreteerituid. Veel mõni aeg ja kõik olid rehabiliteeritud ning said oma teenistuskohad tagasi. - Lender, E. Minu lastele. Lenderi kooli lugu I. Tallinn, Elfriede Lenderi Gümnaasiumi vilistlaskogu, 2000, lk 183-185, 197.

oli joviaalne Karlson talle esimesena kätt pakkunud. Seejärel andis lõpuks oma nõusoleku Voldemar Lender, kellest saigi Tallinna esimene eestlasest linnaape.<sup>75</sup>

Eestlastest linnavalitus oli teotahteline: 1905.–1908. a ehitati 9 954 ruutsülda (ca 44 793 m<sup>2</sup>) uusi tänavaid, mida oli oluliselt rohkem kui eelmiste linnavalitsuste ajal. Ka kanalisatsiooni- ja gaasitorusid paigaldati rohkem kui eelmise linnavalitsuse ajal.<sup>76</sup>

Eesti rahvusest majaomanike rikkuse kasvades jõuti Tallinna Majaomanike Seltsi loomiseni, mille põhikiri koostati eestlastest volikoguliikmete algatusel ja kinnitati 10. märtsil 1907. a. Seega rääkisid enne I maailmasõda eestlased Tallinnas kaasa kõigil majanduse aladel.<sup>77</sup> Löödi kaasa ka laenu- ja krediidasutustes – nt Tallinna Vastastikuses Krediidiühingus (pärastine a/s Krediidipank) ja Tallinna Eesti Laenu-Hoiu Ühisuses. Ühistu kaasabil tekkis suur osa eestlastest majaomanike ja hoonestati suured maa-alad Tallinnas. Eestlased taotlesid muuhulgas Tallinn–Moskva raudteeliini avamist ja vaba kaubasadama avamise suhtes. Need plaanid jäid realiseerimata.<sup>78</sup>

---

<sup>75</sup> Vahtre, L. Mis ei õnnestunud Ivan Julmal... [http://www.virumaa.ee/discuss/msgReader\\$6926](http://www.virumaa.ee/discuss/msgReader$6926), 7.juuni.2007

<sup>76</sup> Hallas, K. Eestlane ja suurlinn. Kunstiteaduslikke uurimusi 8. Tallinn, 1995, lk 98.

<sup>77</sup> Pullat, R. Tallinnast ja tallinlastest. Nihked elanikkonna sotsiaalses koosseisus 1871-1917. Tallinn, 1966, lk 94.

<sup>78</sup> Pullat, R. Tallinnast ja tallinlastest. Nihked elanikkonna sotsiaalses koosseisus 1871-1917. Tallinn, 1966, lk 97.



### 3. NN LENDERI MAJATÜÜBI KUJUNEMINE JA MÄÄRATLUS

*“Metsinimestel on sellest küllalt, kui temal ööajaks koht teada on, kus ta tuule, tormi ning kurja ilma eest varju leiab. Meieaegse haritud seltskonna liikme vajadused ulatawad märksa kaugemale. See, et meie sagedaste oma korterit lihtsalt peavarjaks nimetame, peab küll wist sest ajast meie keelde jäänud olema, kus meiegi esivanemad oma elu suuremalt ajalt wabas looduses mööda saatsime, ja kus öösine peawari waba looduse õhuga ühenduses seisis”.*<sup>79</sup>

Mihkel Martna<sup>80</sup>

#### 3.1. “Nn Lenderi maja” nimetus

Tänapäeval on hakatud 19. ja 20. sajandi vahetusel massiliselt ehitatud ja teatud üldistele tunnustele vastavaid hooneid nimetama “nn Lenderi majadeks”.<sup>81</sup> Nn Lenderi maja on kahekorruline rõhtpalkkonstruktsiooniga, horisontaalse laudvooderdusega, paekivist sokliosaga, tõrvapapist viilkatusega maja, mida sageli ilmestavad vertikaallaudisega vahevööd, sepistatud varikatuse ja dekoreeritud välisuks. Fassaadikäsitlus ja plaanilahendus on sümmeetriline, mahutades enamasti neli kööktuba korrusel.

Selline nimetus on tinglik ning seotud pigem poliitilise kui arhitektuuriajaloolise kontekstiga. Insener ja Tallinna esimene eestlasest linnapea Voldemar Lender oli koloriitne kuju nii toonasel ühiskonnas kui Eesti arhitektuuri (inseneri) ajaloos üldiselt. See on ilmselt suurimaks põhjuseks, miks maja nimetus on V. Lenderi, mitte aga mõne baltisaksa arhitekti või inseneri nime järgi tuletatud.

<sup>79</sup> Martna, M. Meie korterid – missugused nad on ja missugused nad peaksivad olema. Reval, 1903, lk 4.

<sup>80</sup> Üks esimesi eestlasi, kes tööliikumise ja marksismi ideid laiemalt levitama hakkas ning teda on sellepärast nimetatud ka "Eesti sotsiaaldemokraatia isaks". - Vikipeedia, [http://et.wikipedia.org/wiki/Mihkel\\_Martna](http://et.wikipedia.org/wiki/Mihkel_Martna), 25. juuli. 2007.

<sup>81</sup> Kasutusel on nii nimetus “Lenderi maja” kui “nn Lenderi maja”.

### 3.1.1. Voldemar Lender

Voldemar Lender sündis 18. veebruaril 1876. aastal ehitusettevõtja perekonnas. Õppis algselt Tallinna Aleksandri gümnaasiumis, hiljem aga Peterburi ülikooli füüsika- ja matemaatika osakonnas (1896–97) ning Peterburi Tehnoloogia Instituudis (1897–1902). Töötas pärast lõpetamist aastani 1906 Tallinna vagunitehases “Dvigatel”. 1904. aastal valiti linnanõunikuks ja oli 1906–13 Tallinna linnaeapa, juhtides samal ajal ka linnavalitsuse ehitusosakonda. 1903–14 omas ta ehitus- ja tehnikakontorit,<sup>82</sup> kus alustas enda ehitusinseneri karjääri ka Anton Uesson



01. Voldemar Lender

(kes töötas Lenderi büroos aastatel 1909–12)<sup>83</sup>. V. Lenderi büroo tegutses tema linnaeapaks olemise ajal edasi. Tema loomingus oli valdavalt ühe ja kahekorruselised puidust agulimajad, kuid Lenderi allkirja kannab ka mõni arhitektuurselt küpsema maja projekt (Pärnu mnt 6 üürimaja, 1908, ehitamata; Müürivahe 41, 1910; Paldiski mnt 3, 1910-11; Kaarli pst 6, 1911). Tõenäoliselt ei projekteerinud ta neid ise, vaid üksnes vormistas ja tegi ehitusjärelvalvet. Voldemar Lender suri 30. septembril 1939. aastal Tallinnas.<sup>84</sup>

### 3.1.2. Nimetuse kasutamine

Tallinna arhitektuuriajalugu käsitlevad teosed ja artiklid ei tee üldjuhul vahet varasemal, nn Lenderi majal ja maailmasõdade vahelisel ajal ehitatud, nn Tallinna tüüpi majal. Seda juhul kui puitarhitektuur Tallinna üldises arhitektuuriajaloo kontekstis kajastamist leiab. Üldiselt leiavad Tallinna puitasumid käsitlemist alates 1960. aastate lõpust kirjutatud poleemilistes artiklites ning peale 1990. aastat ilmunud raamatutes.

<sup>82</sup> Eesti kunsti ja arhitektuuri biograafiline leksikon. Eesti Entsüklopeediakirjastus, Tallinn 1996, lk 259.

<sup>83</sup> Eesti kunsti ja arhitektuuri biograafiline leksikon. Eesti Entsüklopeediakirjastus, Tallinn 1996, lk 548.

<sup>84</sup> Tallinna Entsüklopeedia A-M. Eesti Entsüklopeediakirjastus, Tallinn, 2004, lk 283.

Biograafilises leksikonis on L. Gens poolt koostatud tekstis V. Lenderi kohta välja toodud jõukama klassi puidust majade näited (J. Köleri 10 ja 12) ning kivimajad, kuid aguli puitmajadel Gens ei peatu.<sup>85</sup> Tallinna entsüklopeedias on nimetus fikseeritud mõõndusena: “Nende [V. Lenderi büroo toodangu] järgi on hiljem kahekorruselisi keskse trepikojaga puitmaju hakatud nimetama Lenderi majadeks (nimetus on ebatäpne, sest samasuguseid maju projekteerisid Tallinnas ka teised insenerid ja tehnikud)”.<sup>86</sup>

Varasemates raamatutes ja artiklites kasutatakse 20. sajandi alguse töölistmaja kohta enamasti väljendeid: “ühe- ja kahekorruselised puitelamud”<sup>87</sup>, “kahekorruseline puumaja laudvooderduse ja tõrvatud pappkatusega ning ühe-kahetoaliste korteritega”<sup>88</sup>, “kahekorruselised üürimajad”<sup>89</sup>, “kahekorruselised puumajad”<sup>90</sup>, “elumajad”<sup>91</sup>, “amortiseerunud ühe-kahekorruselised agulimajad”<sup>92</sup>, “ühe ja kahetoaliste mugavusteta pisikorteritega tööliselamud”<sup>93</sup>, “puumaja”<sup>94</sup>, “2korruselised barakitüüpi puitmajad”<sup>95</sup>, jne.

Minu poolt läbi töötatud 1960-80. aastatel kirjutatud poleemiliste ajaleheartiklite seas oli Mart Kalm esimene, kes kasutas nimetust “Lenderi maja”<sup>96</sup>. Esimene, kes selle nimetuse raamatusse kirjutas oli Karin Hallas: “lihtsa põhiplaaniga väikeste korteritega pretensioonitu välimusega agulielamuid, keskse koridoriga sümmeetriateljel, mis sai aluseks määratlusele “Lenderi maja”.”<sup>97</sup> Samas raamatus kasutab Epi Tohvri aga mõistet “tulemüüriaga eraldatud, kahekorruselised, keskse trepikojaga ja koridorsüsteemiga lihtsad üürimajad”<sup>98</sup> või “paljude korteritega üürimajad”.<sup>99</sup>

---

<sup>85</sup> Eesti kunsti ja arhitektuuri biograafiline leksikon. Eesti Entsüklopeediakirjastus, Tallinn 1996, lk 259.

<sup>86</sup> Tallinna Entsüklopeedia A-M. Eesti Entsüklopeediakirjastus, Tallinn, 2004, lk 283.

<sup>87</sup> Lühientsüklopeedia Tallinn, “Valgus”, Tallinn, 1979, lk 122.

Bruns, D. Tallinn. Linnaehituslik kujunemine. Tallinn, Valgus, 1993.

<sup>88</sup> Pullat, R. Tallinna ajalugu: XIX sajandi 60-ndate aastate algusest 1965. aastani. Tallinn, Eesti Raamat, 1969, lk 109.

<sup>89</sup> Lindmaa, S. Põgusalt Pelgulinna ehitustavadest. Vana Tallinn VI (X), Estopol, Tallinn, 1996, lk 119.

<sup>90</sup> Gens, L. Tallinn ei ole ainult vanalinn. Sirp ja Vasar, 6. 12. 1968. a, nr 36.

Nerman, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, 1996, lk 71.

<sup>91</sup> Mäsak, E. Tallinna asustuse kasv aastail 1840–1940. Vana Tallinn VIII (XII), Estopol, Tallinn 1998, lk 155.

<sup>92</sup> Lindmaa, S. Mis saab Tallinna puitarhitektuurist. Sirp ja Vasar, 18. 11. 1977. a.

<sup>93</sup> Pihlak, Ü. Vanad puumajad: Olla või mitte olla... Sirp ja Vasar, 18. 11. 1983, nr 46.

<sup>94</sup> Pihlak, Ü. Mõned elamuehitusprobleemid ja äärelinna maja. Sirp ja Vasar, 15. 03. 1985, nr 11.

<sup>95</sup> Lapin, L. Kalamaja rekonstrueerimine alaku juba täna. Õhtuleht, 07. 02. 1987.

<sup>96</sup> Kalm, M. Eestlaslik linnakultuur. Noorus 1988, nr 2, lk 8.

<sup>97</sup> Hallas, K. Eesti Puitarhitektuur. Puitarhitektuur stiiliajaloo kandjana. Tallinn, Eesti Arhitektuurimuuseum, 1999, lk 33.

<sup>98</sup> Tohvri, E. Eesti Puitarhitektuur. Eesti Puitasumite kujunemisest ja elamutüüpidest. Tallinn, Eesti Arhitektuurimuuseum, 1999, lk 109.

Mõiste “nn Lenderi maja” kasutamine on seega võrdlemisi kaasaegne. Kahtlemata on nimetus tinglik, kuna insener V. Lender ei olnud esimene, kes seda tüüpi maju kavandama hakkas, ega mitte ka kõige produktiivsem pretensioonitute üürimajade projekteerija. Tuginedes Kalamaja, Pelgulinna, Kelmiküla, Kassisaba ja Uue-Maailma asumite arhiivitoimikutele, võib väita, et V. Lender projekteeris kahekorruselisi üürimaju valdavalt aastatel 1906–10. Hoonetüüp kujunes välja 1893. a kehtestatud tuletõrjeeskirja nõuetest ning seda tüüpi majade ehitamine jätkus kuni Esimese maailmasõjani.

Miks siis ikkagi on hakatud neid maju V. Lenderi järgi nimetama?

Leele Välja kasutab nime kui selget kindla majatüübi iseloomustust ning on arvamusel, et V. Lenderi projekteeritud majad on tüübilt kõige iseloomulikumad ja konkreetsemad, samal ajal kui teistel nn Lenderi maju projekteerinud inseneridel ja arhitektidel esineb palju rohkem tüübilisi variatsioone.<sup>100</sup> Samuti toimus V. Lenderi kaasaegses ehitusbüroos läbimurre selle majatüübi projekteerimisel ja ehitamisel, kuna neid tehti võrdlemisi lühikese perioodi vältel niivõrd massiliselt.<sup>101</sup> Ka kunstiteadlane Oliver Orro möönab, et majatüüp, ehkki Lenderi büroo toodangule iseloomulik, kujunes välja enne V. Lenderi bürood ning protsentuaalselt ei ole V. Lender kaugeltki mitte kõige enam selliseid maju projekteerinud. Orro toob välja, et Lenderi tegevus nii inseneri, ehitusettevõtja kui ka linnapeana soodustas lakooniliste puidust üürimajade ehitamist, mis mõjutas eestlastest väikekodanliku klassi väljakujunemist.<sup>102</sup> Mart Kalm rõhutab oma artiklis: “Kadunud professor Peeter Tarvas jutustas kord isalt kuulnud lugu, et insener Voldemar Lender projekteerinud palju väikesi agulimaju, mida ka eestlased suutnud endale ehitada. Saades seeläbi kinnisvaraomanikeks ja hääleõiguslikeks, võitsid nad 1904. aastal volikogu valimised ja linnavalitsus läks eestlaste kätte. Tallinna esimese eestlasest linnapea Lenderi suur panus eestlaste majaomanikuks saamisele on ilmselge. /.../ “Lenderi majadest” agul pole teab kui ilus, kuid nende majade kaudu teadvustas linnaeestlane end esmakordselt eestlasena”.<sup>103</sup>

---

<sup>99</sup> Tohvri, E. Eesti Puitarhitektuur. Eesti Puitasumite kujunemisest ja elamutüüpidest. Tallinn, Eesti Arhitektuurimuuseum, 1999, lk 96.

<sup>100</sup> Nn Lenderi maja projekteerijate ja majade analüüs seda väidet ei toeta.

<sup>101</sup> Vestluses ajaloolase L. Väljaga, juuli 2007. a.

<sup>102</sup> Vestluses kunstiteadlase O. Orroga, juuni, juuli 2007. a.

<sup>103</sup> Kalm, M. Eestlaslik linnakultuur. Noorus 1988, nr 2, lk 8.

Nõustun Orro ja Kalmuga, et nn Lenderi maja nime levimine on tihedalt seotud poliitilise kontekstiga. Samuti peitub tõde ilmselt selleski, et nn Lenderi maja puhul on võimalik välja tuua läbivad tunnusjooned kõikide tüübiliste erinevuste kohta. Eeltoodut arvesse võttes kasutan edaspidi Tallinna 20. sajandi alguses massiliselt ehitatud pisikorteritega aguli puumajade kohta terminit “nn Lenderi maja”, kus “nn” liides rõhutab nimetuse kokkuleppelisust ja seda, et majad ei ole projekteeritud ainult Voldemar Lenderi poolt, vaid tegemist on teatud perioodil ehitatud ja kindlatele kriteeriumitele vastava hoonetüübi määratlusega.

### **3.1.3. Nn Lenderi maja evolutsioon ja määratlus**

19. ja 20. sajandi vahetus tõi kaasa linnaelanike arvu hüppelise kasvu ja elamuehituse aktiivsuse märgatava tõusu. Tallinna puitmajade arv muutus ajavahemikul 1890–1914 rohkem kui kahekordseks – 2500lt 5600ni.<sup>104</sup>

Nn Lenderi maja kasvab välja ühe- ja kahekorruselistest koridortüüpi majadest (nimetatud ka nn Lenderi eelseteks majadeks), kus hoonet läbis keskelt koridoritaoline pikk ühisköök ja kummalgi pool koridori asetsesid väikesed korterid. Sellise elamu põhiplaani kujunemise eeskujuks on oletatud vanemat baltisaksa elamut, 17. sajandi Eesti- ja Liivimaa mõisa eluhoonet ning moonakamaja.<sup>105</sup>

Nn Lenderi eelsetel köök-koridoriga majadel võis keskne koridor olla mitmesuguse pikkusega, sõltuvalt ühe korteri kohta ehitatud tubade suuruselt ja arvust. Korrus mahutas neli või kaheksa kööktuba, korterit. Koridori laius oli enamasti u 2 m. Ühes otsas oli väike aken, teises otsas olev uks viis otse välja. Kahe korteri peale oli üks suur hollandi ahi, mille suu jäi koridori, kust köeti ahju. Ahjusuu ette jäi kolle, millel mõlemad perenaised rauast kolmjäljal (pajaraud) toitu valmistasid. Kuna vesi tuli tuua väljast, seisis koridoris kummalgi pool ahju madal järi puhta vee ämbri ja pesukausi tarvis. Selle kõrval omakorda oli solgiämber. Vahesein kahe naaberkorteri vahel oli seda tüüpi elamutel 30–40 cm ülalt lahti, et soojus ühisest ahjust mõlemas korteris ühtlaselt leviks. Esialgu ehitati need majad otse maapinnale, ilma keldrita.<sup>106</sup>

---

<sup>104</sup> Hallas, K. Puitarhitektuur stiiliajaloo kandjana. Eesti Puitarhitektuur. Eesti Arhitektuurimuuseum, 1999, lk 32.

<sup>105</sup> Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981, lk 42.

<sup>106</sup> Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981. a, lk 42, 51

Nn Lenderi maja kujunemist mõjutasid ehitusmäärused ja tuleohutuseeskirjade täienenemine. Uue tuleohutuseeskirjaga<sup>107</sup> nõuti puitmajade teise korruse korteritest kahe otseväljapääsuga puittrepi olemasolu. Nende asemel oli lubatud ka ühe kivitrepikoja ehitamine, kuid see oli kallim ja nii hakati neid massiliselt kasutama alles Esimese maailmasõjajärgses elamuehituses.

Uutest nõudmistest tulenevalt, kohendati kortermajade põhiplaan selleks, et koridor vabanes köögi funktsioonidest. Osalt on see tingitud sellest, et teine trepp võidi paigutada ühe pika marsina keset koridori, kus ta muutis ahjusuude ja pliitide kasutamise koridorist väga ebamugavaks või võimatuks (II korruse osas). Kuid see ei saanud olla ainus põhjus, miks köögid koridorist tubadesse viidi, sest teine trepp võidi paigutada ka keerdrepina koridori otsa ning sel juhul ei oleks see koridori senist elukorraldus seganud. Köökide tuppa viimise põhjusi võib ilmselt otsida suuremas privaatsussoovis. Köök koridoris tähendas sagedasi tülisid naabritega kolde kasutamise osas, suuremat lärmakust ning arvustamist naabrite poolt.

Köögi eluruumidesse tõstmine vähendas aga toa elukvaliteeti. Elama pidi nüüd toiduaaurude ja -lõhnade sees, samuti koliti koridorist tuppa vee- ja solgipanged ning küttepude varud. Majad ja korterid ei muutunud sellest suuremaks, et köögid eluruumidesse paigutati, vaid üürikorter jäi hoopis väiksemaks, kuna ta pidi nüüd täitma ka lisafunktsioone.

Nn Lenderi maja üürimajade ehitamine oli tulus ning mitmel pool lammutati vaid paarkümmend aastat vanu ühekorruselisi puumaju, et nende asemele uusi kahekorruselisi ehitada.<sup>108</sup>

### **3.2. Nn Lenderi maja levinumad tüübid**

Nn Lenderi maja klassifitseerimine kindlateks tüüpideks on keeruline, kuna erinevate tunnustega tüüpe on võrdlemisi palju ja leidub ka ridamisi erandeid. Tüübilised iseärasused ei ole seotud mingi konkreetse ajalise perioodi, arhitektuurstiilide vaheldumise,<sup>109</sup> omanike tausta, asumi iseärasuste või projekterija isikuga. Ning formaaljuriidiliselt ei ole nn

<sup>107</sup> Tallinna linnavolikogu otsus 24. veebruari 1893. a. Отчет об управлении гор. Ревеля. Ревел, 1894.

<sup>108</sup> Nerman, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, 1996, lk 71.

<sup>109</sup> 20. sajandi alguse üleminek juugendstiilile on lihtsa töölisklassi korterelamu arhitektuurset ilmet vähe mõjutanud. Enam on see avaldunud trepikoja akende kujunduses ja mõningate erkerite lisandumisel fassaadile, kuid valdavaks juugendstiil nn Lenderi elamu fassaadikäsitluses ei saanud. Samuti ei avaldanud juugendstiil mõju tööliselamu põhiplaanile.

Lenderi maja tüüpide kirjeldamine kõige olulisem, kuid samas on piisavalt tähtis mingitele üldistele tunnustele vastavad levinumad lahendused läbi analüüsida ja ära kirjeldada. See näitab tüüpi mitmekesisust ja seda, kui võrd laial skaalal nn Lenderi maja varieerub.

Grupeerisin nn Lenderi maja üldiste tunnuste alusel üldlevinud variantideks. Majade juures kajastatud aastaarv tähistab projekteerimisaastat. Andmed projekteerimisaja ja projekteerija kohta pärinevad Tallinna Linnaplaneerimise Ameti projektide arhiivist. Endised aadressid on ära toodud ainult juhul kui lisaks tänavanimemele on tänaseks muutunud ka numeratsioon. Juhul kui tänaseks on muutunud ainult tänavanimetus, on käesolevas töös kasutatud tänapäevaseid nimetusi.

### 3.2.1. Teljelisuse kriteerium

Kõige tüüpilisem määratlus, mida tavaliselt nn Lenderi maja tüpologiseerimisel kasutatakse, lähtub telgede<sup>110</sup> arvust esifassaadil. Hoone keskne trepikoda koos välisuksega moodustab ühe telje ja korteriaknad korrusel ülejäänud. Majad on enamasti kesktelje suhtes sümmeetrilised 3-, 5-, 7-, harvem ka 9- ja 11-teljelised. Esineb ka ebasümmeetrilisi tüüpe.

#### 3-teljelised

Kõige lihtsam, arhailisem ja vähem säilinud rühm on 3-teljelised majad, kus fassaadil on kummalgi pool keskset trepikoja telge üks korteriaken korrusel. Esindajaks on Pelgulinnas Õle 42 maja (1909, V. Lender).



02. Õle 42. 1909, V. Lender. Foto: I. Martin, august 2007.

#### 5-teljelised

Tüüpilised nn Lenderi majad, nelja kööktoaga korrusel, riskülikujulise põhiplaani, millel sageli esineb eenduv hoovitrepikoja maht. Mõnikord on teine trepp mahutatud maja üldisesse mahtu. Siis on hoovi pool tavaliselt esimese korruse ulatuses eenduv tuulekoda.

Kõige ilmekam 5-teljelise tüübi esindaja on Herne 21<sup>111</sup> (1903, N. Heraskov), mis on säilinud koos originaalväravaga.<sup>112</sup> Tüüpilised esindajad on veel Loode 3 (1901, K.

<sup>110</sup> Teljelisus on selles kontekstis klassikalisest arhitektuurist redutseeritud abistav kriteerium, mis tähistab avade arvu fassaadil. - Summerson, J. The classical language of architecture. London, Thames and Hudson, 1993, lk 53.

<sup>111</sup> Endise aadressiga Erne 4.

Wilcken), Luise 11 (1892, R. O. Knüpffer), Väike-Ameerika 20 (1901, N. Heraskov), Timuti 6 (1910, K. Jürgenson), Heina 9 (1907, A. Uesson), Graniidi 12 (1907, V. Lender), Salme 36 (1900, K. Wilcken).

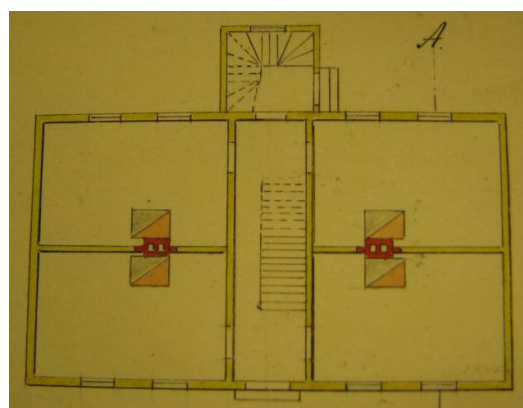
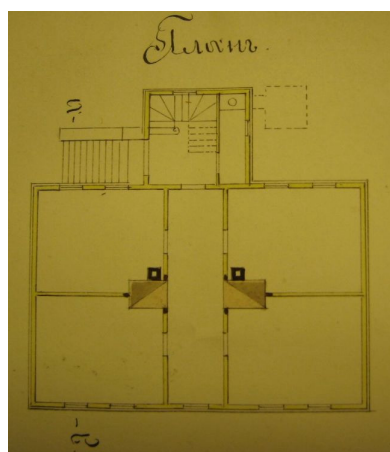
Eelpool loetletud näited on kohe alguses projekteeritud kahekorruseliste ja 5-teljelistena. Kõik nad paiknevad krundil iseseisvalt, st ei ole kontaktis naaberkrundi hoonestusega. Esineb aga rohkesti ka 5-teljelisi lahendusi, kus majamaht paikneb naaberkrundipiiril ja on tulemüüri ja on tulemüüri naabermajaga kokku ehitatud. Sellisel juhul võib ühel pool tulemüüri olla 5-teljeline, ja teise pool kas 5-teljeline või 7-teljeline maja. Kalamajas on



03. Herne 21, säilinud koos originaalväravaga. 1903, N. Heraskov . Foto: O. Orro, talv 2005.

Tööstuse 27 ja 29,<sup>113</sup> erinevate omanike majad teadlikult kujundatud peegelmehodil teineteise suhtes identse mahu ja fassaadikujundusega (mõlemad 1906, V. Lender). Timuti tänava tulemüüri kokkuehitatud paarismajadel on Timuti 5 (1909, V. Lender) 5-teljeline, aga Timuti 7 hoopis 7-teljeline (1909, V. Lender). Mingit reeglipärast tulemüüridega kokku ehitatud majade teljelisust või fassaadikäsitlust piirkonniti esile tuua ei saa.

5-teljeliste majade puhul ei ole haruldane, et kõigepealt ehitati valmis ühekorruseline maht, millele hiljem lisati teine korrus. Selline on näiteks Telliskivi 31 maja. Algne projekt ühekorruselise, 5-teljelise maja ehitamiseks pärineb 1898. a (K. Wilcken), teise korruse pealeehitamise projekt 1908. a (M. Klibanski).



04. Heina 3 (1900, Heraskov) ja Kalju 4 (1901, K. Wilcken) 5-teljelised, eenduvate hoovitrepikodadega majade korruseplaanid. Heina 3 puhul on hoovitrepikoja mahtu paigutatud ka

<sup>112</sup> 1960. aastate keskel alustati vanade piirdeaedade massilist lammutamist. Ettekäändeks toodi prügiveo parem korraldamine, tuletõrjeautode juurdepääsu lihtsustamine ning vabaplaneeringu põhimõtte juurutamine. - Nerman, R. Majavalitsuste ajastu töö räämas linna. Postimees, 13. aprill 2007.



## 7-teljelised

Levinud on ka 7-teljelised lahendused. Sellised on Timuti 7, (1909, V. Lender), Tehnika 11, (1905, N. Heraskov), Sügise 7 (1901, N. Thamm), Tööstuse 26 (1901, K. Wilcken) jt. Tulemüüri 7-teljelised on näiteks Graniidi 10 (1907, K. Mauritz), Õle 15 (1911, K. Jürgenson), Tehnika 7 (1903, N. Heraskov<sup>114</sup>).



05. Ravi 10. 1908, V. Lender. Foto: KVA elektroonilisest kogust, suvi 2006.

Üks detailirohkemaid ja ilmekamaid nn Lenderi maja esindajaid, ning üks väheseid, mis on tunnustatud kultuurimälestiseks, on Ravi 10<sup>115</sup> krundil asuv Ravi tänava äärne elumaja.

7-teljelised on plaanilahenduselt pisut ruumikamad ning nende seas esineb juba

ka jõukama üürilise elamuid. Lihtsamate majade puhul võimaldas põhiplaan eraldi köögi ja suurema toa kasutuselevõtmist. Jõukama klassi korterid Tööstuse tänava algusemajades (2, 4, 6, 8, 10, 12, 7, 9, 11, projekteeritud valdavalt 1899–1905, N. Heraskovi, K. Wilckeni, E. L. Christophi, N. Thamme poolt) on sageli ehitatud ilma keskse koridorita, korterid on mitmetoalised, toad läbikäidavad ja eraldi olevad köögid on paigutatud tagumise, nn teenijate trepikoja juurde. Selline on Tööstuse 7/Valgevase 2, mis on projekteeritud 1905. a insener E. L. Christophi poolt 7-teljelisena selliselt, et korrusel on kaks kolmetoalist, eraldi köögi ja kemmerguga korterit. Jõukama klassi 7-teljelisi üürimaju on ka Sügise tänaval. Sügise 4 (1903, K. Wilcken) plaanilahendus on ebasümmeetriline. Keskset läbivat koridori ei ole, korrusel on kaks korterit, millest üks on kolme, teine neljatoaline, esiku, kemmergu ja köögiga korter. Köögid on paigutatud tagumise, eenduva teenijatrepikoja juurde, kemmergu on paraadtrepikojas, ligipääsuga korteritest.

## 9- ja 11-teljelised

Vähem on ehitatud 9- ning 11-teljelisi. Suurem teljelisus viitab suuremale tubade arvule korteris ja jõukamatele üürnikele. 9-teljeline on Tartu mnt 31 hoovimaja (1909, N. Thamm)

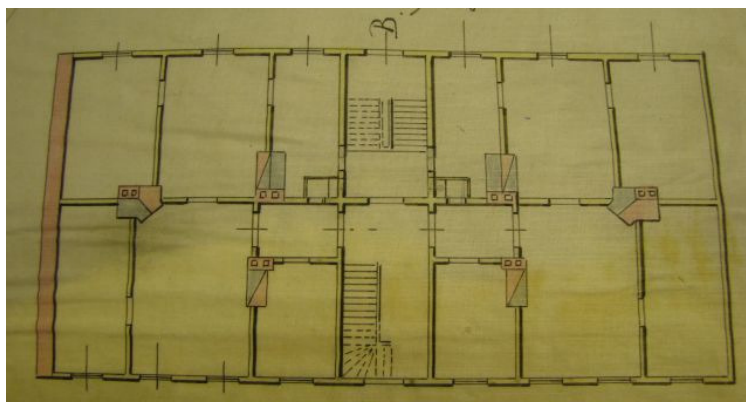
<sup>113</sup> Endised aadressid vastavalt Girgensoni 23 ja 25.

<sup>114</sup> Erandliku trepikoja erkeri on maja saanud 1930. a arhitekt K. Treumanni poolt koostatud “Tulekahju läbi rikutud kahekordse puust elumaja kordaseadmise ja osalise ümberehituse projektiga”.

<sup>115</sup> Mälestise registri number 8806, mälestise kaitsevööndiks on krunt.

ning 11-teljeline Sügise 6 (1903, K. Wilcken). Tartu mnt 31 hoovimajas on korrusel kaks valdavalt läbikäidavate tubadega viietoalist, eraldi köögi, esiku ja kemmerguga korterit. Maja läbib keskne koridor, kuid see on uksega eraldatud pererahva ja teenijate pooleks. Tagumisest, teenijate trepikojast, pääseb otse kööki.

Sügise 6 majas on samuti projekteeritud korrusele kaks korterit. Korter koosneb kokku 12 ruumist: kuuest valdavalt läbikäidavast toast, esikust, köögist, kemmergust

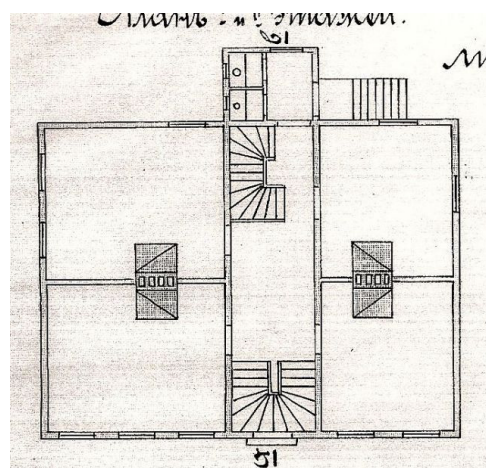


06. Tartu mnt 31 põhiplaan. 1909, N. Thamm

ja kolmest väiksemast akendeta ruumist, mis täidavad ilmselt sahvrite ja panipaikade funktsioone.

### 6-teljised

Teljelisuselt esineb ka erandlikke, ebasümmeetrilise teljelisusega lahendusi. Levinud on 6-teljeline tüüp, kus trepikojast ühel pool on kaks, teisel pool kolm korteriakent korrusel (Timuti 4, 1909, K. Jürgenson; Õle 26/Nabra 9, 1908, W. Freiman; Kungla 50,<sup>116</sup> (1909, W. Freiman). Selline lahendus võimaldas ehitada ühe majapoole korterid suurematena.



07. Timuti 4 foto ja korruseplaan. 1909, K. Jürgenson. Foto: A. Nool, august 2006.augus

<sup>116</sup> Endise aadressiga Prii 20.

### 3.2.2. Iseloomulike tunnuste puudumise alusel

#### Ilma tänavaukse ja trepikoja frontoonita

Üldjuhul on ilma iseloomulike tunnusteta (tänavauks ja frontoon trepikoja kohal) maju peetud varasemaks või üleminekutüübiks. Tänavaukse puudumine võib viidata varasemale ehitusajale, ent ilma frontoonita võivad olla ehitatud ja projekteeritud ka hilisemad hooned. Samuti eksisteerib võimalus, et maja projekteeriti frontooniga, ent seda ei ole kunagi välja ehitatud või on see hiljem remondi käigus lammutatud. Õle 3 maja projekteeriti frontooniga (1901, K.



08. Luise 20. 1892, R. O. Knüpffer.

Wilcken), kuid tänasel päeval see puudub. Tüüpilised esindajad on Veerenni 27 (1898, K. Wilcken, projektis frontooniga), Loode 12 (5-teljeline<sup>117</sup>), Luise 20 (1892, R. O. Knüpffer, 2006. a on majale ehitatud tänavauks).

#### Tänavauksega, kuid ilma trepikoja frontoonita

Siingi esineb variante, kus maja on algselt projekteeritud ilma frontoonita või on see ehitamise käigus tegemata jäänud või hiljem lammutatud. Esindajad on Salme 46, (1913, A. Bürger, projektis uhke juugendliku trepikojalahendusega), Kalju 4, (1901, K. Wilcken, projektis kaks kolmnurk-frontooni hoone nurkades), A. Adamsoni 15 (1880, C. A. Gabler), Luise 18, (1892, R. O. Knüpffer), Koidu 57 (1901, K. Wilcken), Heina 5 (1908, E. L. Christoph, projektis frontooniga), Härjapea 12/Õle 22 (1907, V. Lender).



09. Koidu 57. 1901, K. Wilcken. Foto: KVA elektroonilisest fotokogust, kevad 2006.

#### Ilma tänavaukseta, kuid trepikoja frontooniga

Harvem esineb tänavaukseta, kuid frontooniga tüüpi. Tänavaukse puudumine viitab üldjuhul varasemale ehitusajale ja tüüp on tänaseks valdavalt säilinud Kassisaba asumis: A.

<sup>117</sup> Andmed projekteerimisaasta ja inseneri kohta Tallinna Linnaplaneerimise Ameti projektide arhiivis puuduvad. Toimik nr 1975 algab 1892. a asendiplaaniga, kus hooned on juba olemas.

Adamsoni 27 (1906, V. Lender), Koidu 25 (1890, A. Feodotov, 4-teljeline, kõrgel soklil,



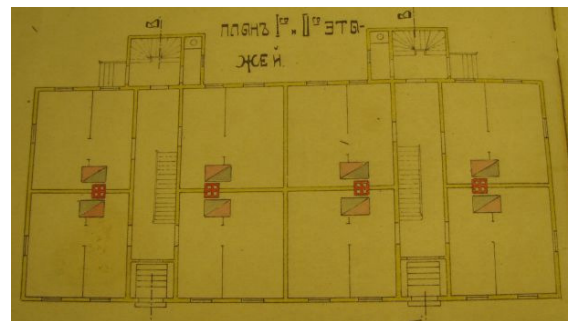
10. Wismari 26. 1898, K. Wilcken. Foto: KVA elektroonilisest fotokogust, kevad 2006.

koridor sümmeetriateljest nihkes, ühel pool koridori ühetoalised kööktoad, teisel pool kahetoalised.), Wismari 26 (1898, R. O. Knüpffer), Wismari 28 (1898, K. Wilcken) ja Wismari 31 (1895, K. Wilcken).

### 3.2.3. Liitmahud

#### Kahe sektsiooniga elamu

Nn Lenderi maja on tihti allutatud teatud loogilisele struktuurile. Nii on liidetud klassikalisi 3- ja 5-teljelisi majamahte ja tulemuseks on saadud kahe sektsiooniga elamu. Selline maht iseenesest ei ole võõras, sest ka naabermajaga krundipiiril kokku ehitatud mahud on sisulisel kahe sektsiooniga, ent sel juhul eraldab mahte paekivist tulemüür. Kui kahe sektsiooniga maht on kavandatud ühele krundile, siis tulemüüri ei esine. Selle tüübi lahenduse puhul on kasutatud nii etapiviisilist, kui ka kohe täismahu projekteerimist.



11. Graniidi 8a põhiplaan. 1909, V. Lender.

Etapiviisilise ehitamise näide on Härjapea 4, kus kõigepealt ehitati valmis üks kahekorruseline 5-teljeline põhimaht koos ühekorruseline verandaga (1906, K. Mauritz). 1909. a projekteeris V. Lender ühekorruselise mahu asemele kahekorruselise 5-teljelise maja. Kohe algselt kahe sektsioonilistena on projekteeritud Graniidi 26/Vabriku 29 (1906, K. Pavlov), Graniidi 8a (1909, V. Lender), Tehnika 3 ja Tehnika 5 (1903, K. Wilcken).

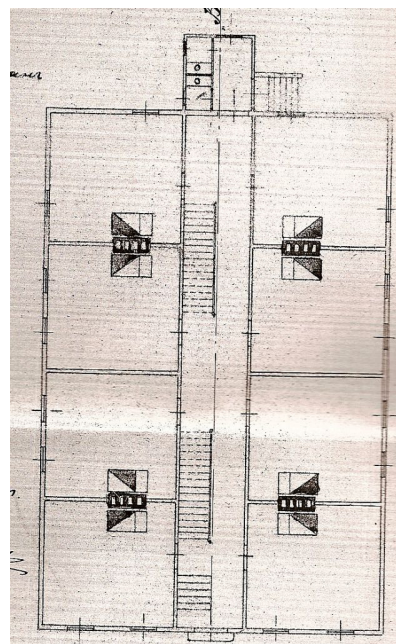


12. Katusepapi 3 ja 5. 1903, K. Wilcken. Foto: O. Orro, talv 2006.

Eelpool toodud näited on kõik sellised, kus kahe trepikojaga liitmaht saadakse kahe 5-teljelise hoone ühendamisel. Katusepapi 3 ja 5 on mõlemad aga kahe 3-teljelise tüübi liitmahud, mis on krundipiiril tulemüüriaga kokku ehitatud. Tulemuseks saadi pikk nelja sektsiooniga hoonefront. Mõlemad majad projekteeris 1902. a K. Wilcken kohe kahe sektsioonilistena, eenduvate hoovitrepikodadega ja sektsioonis nelja korteriga korrusel.

### **Liitmahuna krundi sügavuse suunas**

Veelgi huvitavam tüüp saadi, kui kaks klassikalist mahtu liideti krundi sügavuse suunas. Hoone tänavafassaad jäi klassikaliseks 5-teljeliseks ning maja venitati pikalt välja hoovi suunas. Selliseid elamud projekteeriti ja ehitati enamasti etapiviisiliselt ning üldiselt on nad iseloomulikud Pelgulinnale. Etapiliselt ehitati Timuti 10. 1910. a projekteeris A. Uesson 5-teljelise klassikalise elamu, millele tehti 1913. a K. Jürgensoni poolt juurdeehitus hoovi poole. Juurdeehituse maht oli nelja kööktoaga korrusel. 1923. a ehitati Leetbergi projekti järgi hoovi poole veel üks lisamaht juurde, kuhu paigutati pisut suurem peremehekorter ja üks lisakorter. Härjapea 28/Roo 20 projekteeriti V. Asjevi poolt 1913. a kohe liitmahuna kuue kööktoa ja ühe kahetoalise korteriga korrusel. Liitmaht krundi sügavuse poole on ka Kalamajas Vabriku 47 hoone (1911, A. Uesson), ent plaanilahendus on siin palju rohkem “pudistatud” ja eeldaks lihtsalt pealevaadetes mitut ehitusetappi. Kogu maja on projekteeritud siiski ühe korruga. Hoone koosneb ühest 5-teljelisest kuue korteriga korrusel liitmahust, millele tänava poole on juurde lisatud 3-teljeline kahe korteri ja koridoriga maht ning hoovi poole ristipidi nelja väikese korteriga korrusel ja keskse koridoriga maht.



13. Timuti 10. 1913, K. Jürgenson

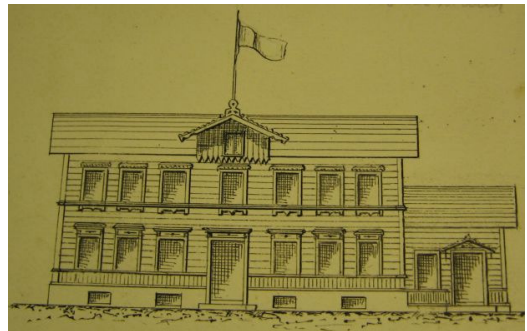
### **Ühekorruseline lisamaht**

Liitmahtude kategoorias on omane, et kahekorruselisele 5-teljelisele mahule ehitati külge ühekorruseline lisamaht. Sellisel juhul on kaks võimalust:

- Madalam lisamaht ehitati koos kahekorruselise põhimahuga. Sellised on Heina 27 (1901, K. Wilcken), Rohu 24 (1910, A. Uesson) ning Herne 15<sup>118</sup> (1902, E. L. Christoph).
- Lisamaht ehitati hiljem kui põhihoone. Sellised on Suur-Laagri 14 (põhimaht 1899, K. Wilcken, ühekorruselise juurdeehituse projekt samal aastal, sama inseneri poolt) ja Telliskivi 8 (põhimaht 1907, V. Lender, ühekorruseline juurdeehitus aasta hiljem, sama inseneri poolt). Õle 18 majal projekteeris N. Opatski (1902) aasta varem K. Wilckeni poolt projekteeritud põhimahu külge ühekorruselise lisamahu.

Erandlikult võidi madalamaid juurdeehitusi teha ka oluliselt hiljem. A. Adamsoni 15 põhihoonele (1880, A. Gabler) tehti ühekorruseline juurdeehitus 1930. aastal.

Madalamat lisamahtu võidi kasutada iseseisva sissepääsuga tänavalt (Herne 15, Rohu 24, Heina 27) ning ilmselt töökoja, mõne väiksema äri või kaupluse funktsioonis. Lisamaht võis olla ka ilma tänavaukseta, sissepääsuga hoovi poolt (Suur-Laagri 14), siis oli see tõenäoliselt kasutusel eluruumina. Kuna eluruum ulatus nüüd läbi maja ja oli tüüpilisest tööliskorterist suurem, võib oletada, et tegemist oli omaniku korteriga. Lisamaht võis samuti olla kasutusel põhimahu korterite laiendusena või võeti lisamaht põhikorterite laiendusena kasutusele hilisemalt.<sup>119</sup>



14. Herne 15. 1902, E. L. Christoph

### **Osaline kahekorruseline juurdeehitus**

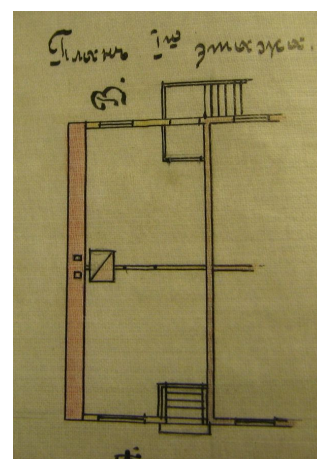
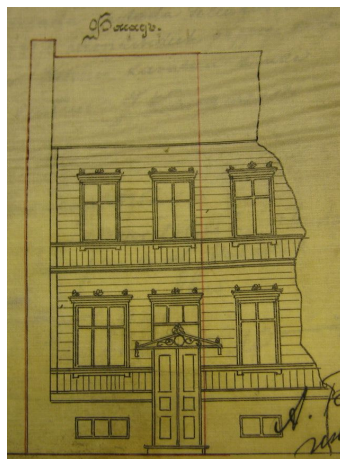
Üks tüüpilisemaid liitmahte on osaline kahekorruseline juurdeehitus põhimahule, mille tulemusena ei ole maja lõpplahendusena enam trepikoja suhtes sümmeetrilise plaanilahenduse ja fassaadiga. Näiteks Telliskivi 10 maja projekteeriti algselt 5-teljelisena (1908, V. Lender), millele 1913. a A. Bürgeri poolt 2-teljeline kahekorruseline juurdeehitus projekteeriti. Plaanilahenduse põhjal võib järeldada, et lisapind võeti esimesel korrusel kasutusele kaupluse või töökojana ja teisel korrusel tõenäoliselt olemasolevate korterite laiendusena (teise korruse plaanilahendus kahjuks arhiivijoonistel ei kajastu). Kungla 43 5-teljelisele (1908, V. Lender) majale tegi 1911. a K. Jürgenson kahekorruselise 2-teljelise lisamahu projekti. Lisamahtu paigutati kaks kahetoalist korterit (üks korrusele), eraldi

<sup>118</sup> Endine Erne 10.

<sup>119</sup> Vestluses kunstiteadlase O. Orroga, juuli 2007. a.

sissepääsu ja trepikojaga hoovi poolt. Väike-Ameerika 31 majal ehitati 5-teljelisele mahule (1907, V. Lender) juurde 4-teljeline tänavauksega lisamaht (1911, A. Uesson). Väike-Ameerika 43 projekteeriti algselt 5-teljelisena (1901, N. Heraskov), millele hiljem (1914, V. Lender) ühele poole kahekorruseline lisamaht juurde tehti. Juurdeehitus võeti kasutusele ühe poole korterite lisapinnana.

Kahekorruseline lisamaht võidi saada ka senise ühekorruselise lisamahu kahekorruseliseks ehitamise teel. Selline on Väike-Ameerika 22,<sup>120</sup> kus 1903. a K. Wilckeni projekti järgi ehitati 5-



15. Telliskivi 10 kahekorruselise juurdeehituse fassaad ja plaan. 1913. a A. Bürger

teljeline põhimaht koos ühekorruselise 2-teljelise juurdeehitusega, mis 1913. a K. Jürgensoni poolt kahe korruseliseks projekteeriti.

Harvem esineb lahendust, kus hoone on kohe algselt projekteeritud ebasümmeetriliselt. 5+2-teljelisena on projekteeritud Suur-Ameerika 51a (1910, M. Klibanski).

### 3.2.4. Ainulahendused

#### Nurgalahendused

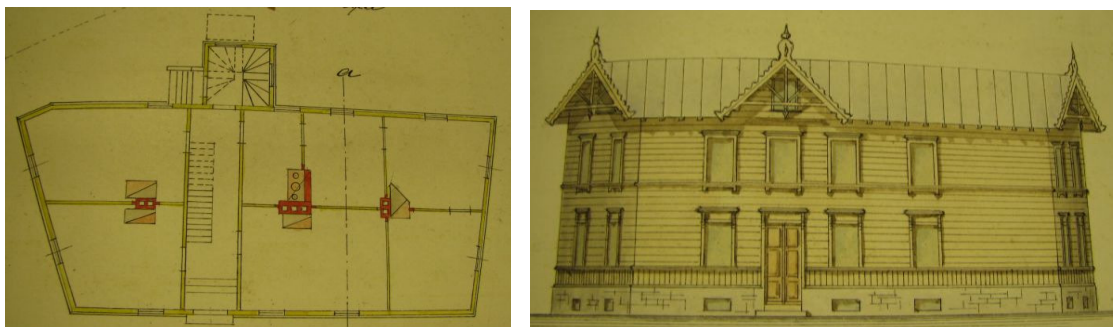
Kõige lihtsam nurgalahendus on mõne tüüplahenduse nurgakrundile paigutamine. Sellised on Härjapea 22/Ristikü 35 (1907, V. Lender, klassikaline 5-teljeline), Härjapea 28/Roo 20 (1913, V. Asjev, liitmaht Roo tänava suunas), Kopli 42/Salme 2 (1901, E. L Christoph, ebatüüpilise plaanilahendusega).

Et aga eeslinnade tänavad, kuhu nn Lenderi maju ehitati, mõnikord omavahel täisnurga all ei ristunud, aga maja tuli vastavalt ehitusmäärusele paigutada mõlema tänava ehitusjoonele, siis on selliste tänavate nurgalahendused kentsakate terav- või nürinurkadega. Sellised on Härjapea 7/Õle 21 (N. Heraskovi, 1903. a, ümberehitusprojekt 1904. a), Kungla 50<sup>121</sup>

<sup>120</sup> Endine aadress Väike-Ameerika 50.

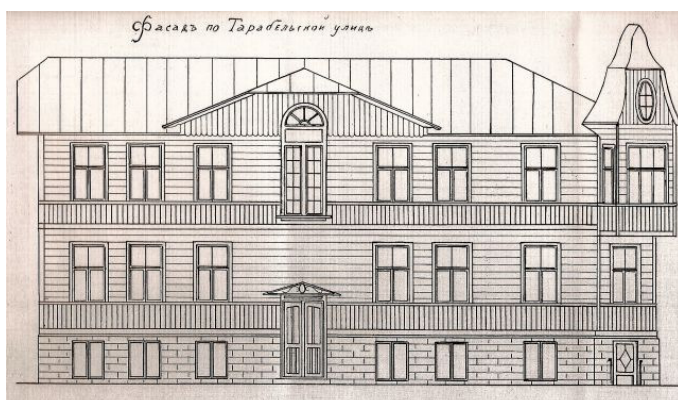
<sup>121</sup> Endine aadress Prii 20.

(1909, W. Freiman) ning kolme tänava – Soo, Salme ja Tööstuse – nurgal asuv Salme 30 (1903, E. L. Christoph).



16. Salme 30 korruseplaan ja fassaad. 1903, E. L. Christoph.

Nurgalahenduste puhul on iseloomulik lõigatud nurga kasutamine, mis tagas parema nähtavuse. Lõigatud nurka võidi kasutada esimese korruse ärissepeäsu jaoks. Esindajad on Soo 56<sup>122</sup> (1900, K. Wilcken), Härjapea 1 (1911, A. Uesson) ning lõigatud nurk esimese korruse ulatuses on Rohu 31/Härjapea 3 ja Timuti 14/Õle 44 (1910, A. Uesson) majadel.



17. Ristiku 46/Timuti 15. 1912, M. Klibanski

19. sajandi lõpu historitsistlikule puitarhitektuurile oli tüüpiline mitmesuguste tornikeste ilmumine. Tavalisemate linnamajade tornide ja nurgaerkrite ülesandeks oli vertikaalsete ja plastiliste aktsentide tekitamine

tänavanurkadele, mitmekesistamaks linnapilti.<sup>123</sup> Uhkete, tornidega nurgalahendustena on säilinud Pelgulinnas Ristiku 46/Timuti 15 (1912, M. Klibanski, 1913, juurdeehitus Ristiku tänava lõigus) ja Ristiku 57/Timuti 17 (1913, A. Bürger) majad.

Paljud nurgalahendused lammutati ristmike parema nähtavuse tagamiseks nõukogude perioodil.

<sup>122</sup> Endine aadress Sõja 32/Soo 8.

<sup>123</sup> Hallas, K. Puitarhitektuur stiiliajaloo kandjana. Eesti Puitarhitektuur. Eesti Arhitektuurimuseum, 1999, lk 30.



## Hoovimajad

Täiesti isesugused on ka käsitletava perioodi hoovimajad. Hoovimajade traditsioon ei ole kaugeltki omane kõikidele kruntidele. See kujunes välja piirkonniti, kvartalite ja tänavalõikude kaupa, olenedes suuresti kruntide suurusest ja paigutusest. Kuna hoovimajad jäid tänavamürast eemale, oli elu neis rahulikum ja seepärast on arvatud, et peremehekorterid asusid enamasti hoovimajades.

Käesolevas töös ei võimaldanud magistritöö piiratud maht keskenduda põhjalikumalt hoovimajade võimalike tüüpide analüüsimisele. Nii palju kui õnnestus hoovimajadega tutvuda, võib väita, et üldjuhul ei ole neil korrapäraseid nn Lenderi majale iseloomulike väliseid arhitekturseid tunnuseid, kuid korruseplaanid on hoovimajades samuti kööktubade süsteemile üles ehitatud ning sisemised detailid – puidust trepid, balustraadid, peeneprofiililine puitvooderdus seintel ja lagedel – on üldjuhul samad mis tänaväärsetes majades.

Parema krundikasutuse huvides, on hoovimajad sageli ehitatud naaberkrundi piirile, naaber hoovimajaga tulemüüri kaudu kokku. Hoovimajadel võis esineda paekivist trepikojaga. Selline on Koidu 30 (1907, A. Uljev), kus eluhoone on kokku ehitatud paekivist pesuköögiga. Sinna oli planeeritud üks läbikäidavate tubadega ja eraldi köögiga kolmetoaline korter korrusele.

Hoovimajad võisid alluda ka nn Lenderi maja tavatüpoloogiale. Sel juhul olid nad tavaliselt lihtsamad ja lakoonilisemad. Õle 6 hoovihoone (1912, K. Jürgenson) ehitati naaberkrundi piirile ning maja oli tulemüüri, ilma frontoonita, 7-teljeline. Salme 36 krundile on 1912. a,



18. Koidu 30 pesuköögiga kokku ehitatud hoovihoone. 1907. A. Uljev

V. Lenderi projekteerinud tulemüüri naaberkrundi piiril oleva hoovihoone, millel on L-kujuline põhiplaan.

## Rippverandadega lahendused

Omaette äramärkimist vajavad rippverandaga lahendused. Ehkki selline lahendus ei olnud valdav, on siiani säilinud esindajad väga ilmekad. Salme 44 hoovimaja sai omale uhke

konsoolse veranda 1911. a ümberehitusprojektiga (A.Uesson). Kungla 52<sup>124</sup> majal on

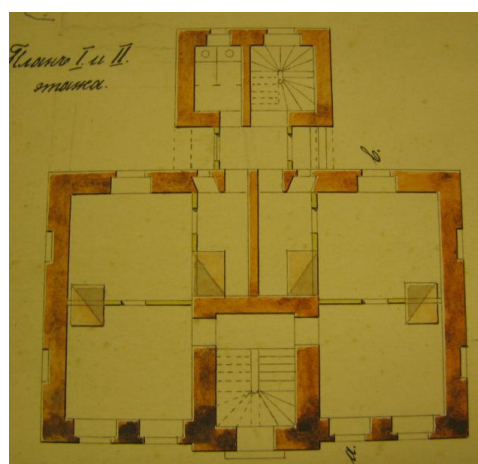


19. Küti 15. Foto: O.Orro, kevad 2006.

trepikoja rippverandaga projekteerinud 1908. aastal V. Lenderi ning Kopli 50 majale 1910. a K. Pavlov. Rippveranda on ka Kalamajas Küti 15 majal.<sup>125</sup>

### Osaliselt või täielikult kivist nn Lenderi majad

Täielikult kivist on Toompuiestee 26 (1890, N. Thamm), mis oma välistelt tunnustelt on klassiklaine 5-teljeline nn Lenderi maja ning mida võib tema varase ehitusaja pärast pidada ka nn Lenderi maja prototüübiks. Väliselt teeb maja ilmekamaks veidi eenduv esitrepikoja maht ja räästaalune lisakarniis. Ühekorruseline lisamaht on projekteeritud 1902. aastal N. Heraskovi poolt. Plaanilahenduselt on tegemist vaesema kesklasi majaga, kus korrusel on kaks kahetoalist eraldi köögiga korterit. Läbivat trepikoda ei ole, sellesse mahtu on paigutatud köögid, millel on otsepääs tagumise, nn teenijate trepikotta. Eenduvasse hoovitrepikoja mahtu on lisaks tagumisele sissepääsule, paigutatud keerdtrepp ja kaks kuivkäimlat.<sup>126</sup>



20. Toompuiestee 26 fassaad ja plaan. 1890. N. Thamm.

<sup>124</sup> Endine aadress Prii 22.

<sup>125</sup> Projekti Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis ei ole. Toimik algab 1906. a kanalisatsiooniprojektiga ja maja on selleks ajaks juba olemas.

<sup>126</sup> Kanalisatsiooniprojekt pärineb alles 1902. a. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivitoimik nr 1029.

Täiesti kivist nn Lenderi maja on ka Paldiski mnt 11/Koidu 1 (1896, N. Thamm). Majal on läbiv keskne koridor, eenduv hoovitrepikoda, kuhu on paigutatud ka kaks kemmergut. Korterite plaanilahendus ei ole korrapärase ega sümmeetriline. Ühel pool koridori on korrusel kaks kahetoalist korterit, teisel pool neljatoaline korter.

Kivitrepijõuga nn Lenderi maja on A. Adamsoni 2b (1905, E. L. Christoph) ja J. Vilmsi 33 (1902, K. Wilcken). A. Adamsoni 2b hoovimaja on kiilukujulise ja ebatraditsioonilise põhiplaaniga, kus korrusel on kaks suuremat korterit, J. Vilmsi 33 on ristkülikukujulise põhiplaaniga 8-teljeline, ilma tänavaukseta üürimaja, kus korrusel on neli esiku ja eraldi köögiga kahetoalist korterit. Tänavapoolsete korterid on suuremad kui hoovipoolsed. Kivist hoovitrepikoda mahutab ka kemmergud.

### **Otsaga tänava poole liitmahuga nn Lenderi maja**

Täiesti omamoodi on Vabriku 19 tänava- (1909, V. Lender) ja hoovimajad (1913, A. Bürger). Mõlemad on otsaga tänava poole, krundi sügavuse poole pikendatud liitmahud. Klassikaline 5-teljeline maht on tänavafassaadis kaetud erandliku laia viiluga ja põhimahu külge on Vabriku 17 poole projekteeritud 2-teljeline kahe korteriga maht. Põhimaht sisaldab kuus säärvandiga korterit.

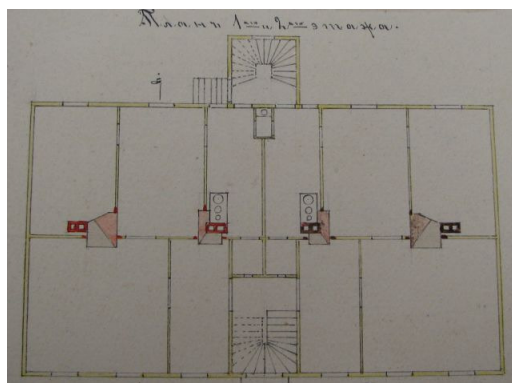


21. Vabriku 21. 1909. V. Lender. Fassaad on 2007. a välja vahetatud.

Hiljem ehitatud hoovihoone matkib tänavahoone põhimahu iseloomu, korrusel on kaheksa kööktuba.

### **Kodanlike korteritega eeslinnade puumajad**

Sellesse gruppi on liigitatud kodanlike suurte korteritega eeslinnade puumajad, mis välisilmelt sarnanevad nn Lenderi majaga. Sellised on Kesk-Kalamaja 5, Tööstuse tänava ja Sügise tänava majad. Kesk-Kalamaja 5 (1882, R. O. Knüpffer) on 7-



22. Tööstuse 9 plaanilahendus. 1901, K. Wilcken

teljeline, kahe korteriga korrusel. Korter koosneb eestoast, kahest läbikäidavast toast, eraldi köögist ja sahvrist. Kodanliku korteriga majadele iseloomulikult ilma läbiva koridorita. Tööstuse ja Sügise tänava majadest oli juttu eespool 7- ja 11-teljeliste tüüpide juures.

### Juugendelementidega tüübid

Nn Lenderi maja juugendelementidega esindajaid ei ole täielikult juugend puidust üürimajadeks kujundatud, stiili kasutatakse fassaadi ilmestamiseks – eenduvad erkrid, pikad trepikojaaknad, laiad (voolavad) frontoonid. Üldiselt esineb selliseid maju kõige rohkem insener A. Uessoni loomingu (Härjapea 26, 1913), kuid sellised on ka Pebre 5 (1910) ja Roo 47 (1911) majad, mõlemad projekteeritud K. Jürgensoni poolt.



23. Roo 47. 1911. K. Jürgenson.  
Foto: A. Nool, august 2006.

### Hilisemad variandid

Hilisemad variandid on ehitatud peale 1915. aastat, kuid meenutavad oma väljanägemiselt ja konstruktsioonilt nn Lenderi maja või on otseselt sellest tuletatud. Sellised on paarismajad Ristiku 18 (1923, N. Thamm) ja Ristiku 20 (1925, K. Kask), mis on väljanägemiselt tüüpilised 5-teljelised nn Lenderi majad kui välja arvata keskmisest laiem frontoon trepikoja ning valgimikuakna puudumine välisukse kohal. Ristiku 20 tänavaäärne välisuks on veidi modernsem. Ristiku 18 varikatus ja välisuks on sarnased nn Lenderi maja esindajatele. Hoonete konstruktsioon on rõhtpalk. Plaanilahendus on ülesse ehitatud keske trepikoja printsibile, aga trepikoda ei ole läbiv, vaid on keskelt kinni ehitatud, paigutamaks sinna tualetid. Korterite plaanilahendus on juba eestiaegselt ruumikam. Korterid on mitmetoalised ja läbikäidavad. Ristiku 20 majal on hooviosas tehtud laiem eendus, Ristiku 18 on piirdunud hoovitrepikoja vähese eenduse markeerimisega.



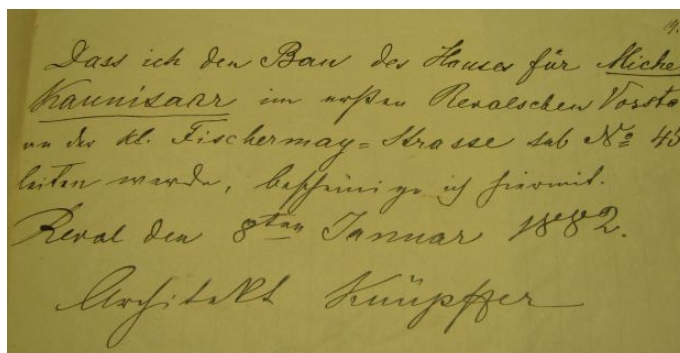
24. Ristiku 18. 1923, N. Thamm.  
Foto: I. Martin, juuli 2007.

Omapärane on Marta 6 maja, kus algselt ehitati K. Wilkeni projekti järgi ühekorruseline nelja kööktoaga, 5-teljeline maht (1901), mis 1925. aastal A. Bürgeri projekti järgi ühe külje pealt laiemaks ja kahekorruseliseks ehitati. Lõpptulemus on 6-teljeline kahekorruseline üürimaja, mis eristub tüüpilisest nn Lenderi majast juugendliku trepikojaakna ja frontooni poolest. Plaanilahenduses ehitati keskne koridor vaheseinaga kinni ja esimesele korrusele jäi kaks korterit – kahetoaline ja eraldi köögiga kahetoaline suurem korter. Teisel korrusel on kaks kööktuba ja kaks köögi ja toaga korterit, korterite sissepääsude juurde on tekitatud esikud.

### 3.3. Nn Lender maja

#### 3.3.1. Projekteerijad

Senati 1. departemangu ukaasiga 1845. aastal kehtestati kord, et linnades tuli majade ehitamise loa saamiseks esitada täielikud ehitusprojektid (hoone peafassaad, kõikide korruste detailsed plaanid, piki- ja põikilõiked), mis pidid olema koostatud Vene riigi kodanike poolt, kes omasid Akadeemia Avalikkude Tööde Departemangu poolt väljastatud tõendit, et selle omanikul on ehitiste püstitamiseks küllaldaselt teadmisi.<sup>127</sup> Selle seadusega säilis kord, kus allkirja ei antud mitte arhitektuursele projektile, vaid ehitustööde järelevalve



25. Arhitekti järelevalve kohustuse tunnistus Kesk-Kalamaja 5 projektile. 1882, R. O. Knüpffer.

kohustusele. Mitte igakord ei olnud see üks ja sama inimene ning seetõttu on raske hinnata, kes on olnud projekti tõeline autor.<sup>128</sup> Toonaste inseneride ülisuure produktiivsuse tagant tuleb otsida ka allkirja mõnele hariduseta ehitusmeistrile, samuti ka baltisakslasele või välismaalasele müümise kommet.<sup>129</sup>

<sup>127</sup> Alamaa, E, Kivi, A. Linna asustus- ja ehitusajaloolis materjal seitsmes köites. Tallinn, 1966, lk 66.

<sup>128</sup> Халлас, К. Архитекторы и архитектурная жизнь Таллина в конце XIX – начале XX века. Linnaehitus ja arhitektuur. Ehitusalased uurimused 1989, Tallinn ETUI, 1990, lk 31.

<sup>129</sup> Ksenofontov, Andri. Fromgold Kangro. Ehitusinsener sajandialguse Tartust. Kunstiteaduslike Kunstiteaduslike uurimusi 8. Tallinn, Teaduste Akadeemia kirjastus, 2000, lk 202.

Aastatel 1870–1917 püstitati üle 8000 ehitise, neist enam kui 1000 olid kivimaja ja elumajadena võeti kasutusele 4762 hoonet. Sel perioodil töötas Tallinnas rohkem kui 80 arhitekti, inseneri ja tehnikut<sup>130</sup>, lugemata seejuures Riia, Peterburi, Moskva ja Helsingi ametivendi.<sup>131</sup> Nende tellijaskonna majanduslik seis soosis odavama ja vähenõudlikuma puitarhitektuuri arengut<sup>132</sup> ning arhitektidel ja inseneridel tuli kohaneda Eesti tõusva kodanluse ja linnastuva maamehe nõudmistele.

Eestis projekteerisid sajandivahetusel baltisaksa ja vene päritolu kubermangu-ametnikud (Rudolf Knüpffer, Ervin Bernhard, Cristoph August Gabler) ning üksikud nn vabaarhitektid (Nikolai Thamm isa ja poeg, Konstantin Wilcken, Loius Christopf, Otto Schott, Artur Hoyningen-Huene, Alexander Jaron jt), kellest vaid Nikolai Thammed olid Peterburi Kunstiakadeemia arhitekt-kunstniku haridusega, ülejäänud said inseneridiplomi kas Peterburi Tsiviilinseneride Instituudis või Riia Polütehnikumis (hilisem Riia Polütehniline Instituut).<sup>133</sup>

Aastatel 1890–1900 oli puitmajade projekteerimisel eriti viljakas Konstantin Wilcken, kelle produktiivsus ulatus keskmiselt 100 projektini aastas<sup>134</sup>. Tema allkirja kannab 1898 aastal 110 projekti (üldse kinnitati sel aastal 197 projekti), 1899 aastal 126 projekti (193-st), 1901. aastal 140 projekti (275-st).<sup>135</sup> 1902. a kinnitati Wilckeni allkirjaga 75 projekti, hiljem juba vähem. Enamuses olid need puitmajad. Koos kivimajadega on Wilckeni projektide järgi Tallinnas aastatel 1870–1900 üldse ehitatud ligi 600 maja.<sup>136</sup>

1900. aastast projekteerisid eeslinnades valdavalt: Konstantin Wilcken, Rudolf Knüpffer, Ervin Bernhard, Nikolai Thamm (jun. ja sen.), Axel von Howen, Otto Schott, Aleksandr Dimitriev, Nikolai Heraskov, Nikolai Opatski, K. Pavlov, Wilhelm Freiman, Konrad

---

<sup>130</sup> neist 15 oli arhitekti- ja 50 inseneriharidus. Халлас, К. Архитекторы и архитектурная жизнь Таллинна в конце XIX – начале XX века. Linnaehitus ja arhitektuur. Ehitusalased uurimused 1989, Tallinn ETUI, 1990, lk 41.

<sup>131</sup> Халлас, К. Архитекторы и архитектурная жизнь Таллинна в конце XIX – начале XX века. Linnaehitus ja arhitektuur. Ehitusalased uurimused 1989, Tallinn ETUI, 1990, lk 20.

<sup>132</sup> Siilivask, M. Tartu arhitektuur 1830-1918. historitsism ja juugend. Arhitektuuriideed ja stiilieeskujud kohalike arhitektide loomingus 19. sajandil ja 20. sajandi algul. Tartu, 2006, lk 129.

<sup>133</sup> Халлас, К. Архитекторы и архитектурная жизнь Таллинна в конце XIX – начале XX века. Linnaehitus ja arhitektuur. Ehitusalased uurimused 1989, Tallinn ETUI, 1990, lk 21-22, 24, 26-27 .

<sup>134</sup> See teeb keskmiselt kaks projekti nädalas.

<sup>135</sup> Халлас, К. Архитекторы и архитектурная жизнь Таллинна в конце XIX – начале XX века. Linnaehitus ja arhitektuur. Ehitusalased uurimused 1989, Tallinn ETUI, 1990, lk 26.

<sup>136</sup> Hallas, K. Puitarhitektuur stiiliajaloo kandjana. Eesti Puitarhitektuur. Eesti Arhitektuurimuseum, 1999, lk 32.

Mauritz, N. Šapošnikov, Aleksander Uljev, Karl Jürgenson, Anton Uesson, jt.<sup>137</sup> 1903. aastal alustas tööd noore Voldemar Lenderi ehitus- ja tehnikakontor, mis tegeles: “tehniliste konsultatsioonide, ehituseelarvete koostamise, insener-tehniliste konsultatsioonide ja üldist laadi ehitamist puudutavate küsimustega”.<sup>138</sup>

Analüüsid Pelgulinna, Kalamaja, Kassisaba, Kelmiküla ja Uue-Maailma asumis säilinud nn Lenderi majade projektdokumentatsiooni, jõudsin tõdemuseni, et kvartalid, mis rajati uutele, hoonestamata krunditele, on sageli projekteeritud<sup>139</sup> paari-kolme aasta jooksul ja valdavalt paari-kolme arhitekti-inseneri poolt. Üldistusi hoone tüübi, arhitektuurse väljanägemise ja projekti autori baasil otseselt teha ei anna. Ilmselt oli kõige suuremaks otsustajaks tellija rahakott ja maitse-eelistus.

Kelmikülas, Sügise, Tehnika tänav kvartal on peamiselt projekteeritud 1900–06, inseneride K. Wilckeni (Sügise 4, 6, 12, Tehnika 3, 5) ja N. Heraskov (Sügise 8, 9, 10, 11, Sügise 14/Suve 8, Tehnika 7, 9, 11) poolt. Kahe maja autor on N. Thamm (Sügise 3, 7) ja Tehnika 13/Suve 10 on V. Lenderi looming.

Kassisabas, Luise tänava majad on valdavalt projekteeritud 1892–95. aastal, K. Wilckeni (Luise 24, 26, 28) ja R. Knüpfferi (Luise 16, 18) poolt.

Pelgulinna Timuti tänava majad projekteeritud valdavalt 1909–10, inseneride K. Jürgensoni (Timuti 4, 6, 8, Timuti 10 juurdeehitus, Timuti 13/Õle 45 juurdeehitus), V. Lenderi (Timuti 5, 7, Timuti 13/Õle 45, Timuti 16/Õle 47, Timuti 17/Ristiku 57, Timuti 18) ja A.Uessoni (Timuti 10, Timuti 14/Õle 44, Timuti 16/Õle 47 teise hoone projekt 1911, Timuti 22/Ristiku 48.) poolt.

Kalamajas Kungla ja Salme kvartalis, mis piirneb Tööstuse tänava ja kalmistupargiga, on hoonestus projekteeritud 1900 ja 1907–08, valdavalt insener V. Lenderi poolt (Kungla 34, 36, 42, 1909, 43, 44, 46, 51, ja 53 ning Salme 42, 37, 39). Üksikuid projekte on sinna teinud ka K. Wilcken (Salme 32, 23), N. Heraskov (Salme 38, 40), Otto Schott (Kungla 47, 49) jt.

Eestlastest insenerid tegid justkui eeltööd Eesti oma arhitektuuri sünniks. Maju ei projekteerinud nad mitte loomingulistest ambitsioonidest, vaid elus edasi jõudmiseks.

<sup>137</sup> Халлас, К. Архитекторы и архитектурная жизнь Таллинна в конце XIX – начале XX века. Linnaehitus ja arhitektuur. Ehitusalased uurimused 1989, Tallinn ETUI, 1990, lk 31, 33.

<sup>138</sup> Халлас, К. Архитекторы и архитектурная жизнь Таллинна в конце XIX – начале XX века. Linnaehitus ja arhitektuur. Ehitusalased uurimused 1989, Tallinn ETUI, 1990, lk 34.

<sup>139</sup> Üldjuhul ehitati majad välja 1-2 aasta jooksul projekti kinnitamisest.

Nende pioneerlik tegevus, eestlaste jaoks uue tegevusala hõivamine, on huvipakkuv Eesti ühiskonna kujunemise faas. Kui 20. sajandi teisel kümnendil hakkasid ilmuma eestlastest omad arhitektid, siirdusid nemad administratiivtööle.<sup>140</sup>

### 3.3.2. Tänavad ja tänavaruum

Nn Lenderi maja levis eeslinnades juba hoonestatud aladel (näiteks Kalamajas Soo tänava piirkond, Kassisabas Wismari ja A. Adamsoni tänavad) olemasoleva hoonestuse tihendamise kujul. Kuid valdavalt ehitati neid seni hoonestamata eeslinnades. Põhimõtteliselt uueks nähtuseks 20. sajandi esimestel aastakümnetel oli väljaspool raudteeringi olevate alade (Pelgulinn, Sikupilli, Kitseküla) kiire hoonestamine. Uudne oli ka nende piirkondade korrapärane planeering oma täisnurkse tänavavõrguga. Nende uute alade struktuur oli orgaaniliselt seotud linnaplaani luustikuga, eeskätt tema peatänavate võrguga.<sup>141</sup> Linnaplaanil vaadatuna moodustasid need justkui eraldi „saarekeste“ vööndi ümber linnakeskuse. Igas sellises „saarekeses“ oli olemas kõik, mis tööinimestel igapäevaseks eluks vajalik. Nendele piirkondadel on iseloomulik perimetraalne ühe-, kahekorruline hoonestus, mille taga on sageli teise reana hoovimajad. Kvartali keskele jääva tühimiku täitsid õued ja aiad.<sup>142</sup>

Olenevalt sellest, kas tegemist on uute alade ja kvartalitega või vanade hoonestuspiirkondadega, võib hoonestustihedus, abihoonestuse osakaal, krundite suurus jms oluliselt erineda. Kuid tänavaruum on üldjuhul kõikjal sarnane.

Ehitusmääruse<sup>143</sup> kohaselt tuli linna puumajade piirkondades uus hoone paigutada otse tänavajoonele või sellest üle 1,5 sülla (u 3,2 m)



26. Kungla tänava vaade. Foto: L. Krigoltoi, september 1999.

eemale. Tänavate ja väljakutega külgnevad majad ja piirded pidid moodustama katkematu

<sup>140</sup> Kalm, M. Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn. Prisma Prindi kirjastus, 2001, lk 44.

<sup>141</sup> Bruns, D. Tallinn. Linnaehituslik kujunemine. Tallinn, 1993, lk 100.

<sup>142</sup> Nerman, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, 1996, lk 9.

<sup>143</sup> Губернские, ведомости, 20, 1903, § 57.



joone. Hooned olid enamasti peafassaadiga tänava poole pööratud. Puitmajade vahekaugus naaberkrundist pidi olema 2 sülda (u 4,2 m), teineteise vastu ehitatud puitmajade vahel pidi olema tulemüür. Puidust ehtis tohtis olla 12 sülda (u 25 m) pikk ja maapinnast 4 sülda (u 8,5 m) kõrge. Eluruumide minimaalne kõrgus oli 8,5 jalga (u 2,55 m).

Tsaariaegsed tänavad on võrdlemisi kitsad, ka kõnniteed (kui need üldse rajati) oli kitsad ning algselt sillutamata. Puiesteede ja alleede motiive nagu Esimese Eesti vabariigi aegses puitrajoonide linnaplaneerimises kasutati, sajandivahetuse linnaplaneerimises ei tuntud.

Tallinna elektroonilisest planeeringuteregistris<sup>144</sup> teostatud mõõtmiste andmetel on Kõie, Suur-Laagri, Vana-Kalamaja ja Kungla (lõigus Soo tänav kuni kalmistupark) tänavad 9–10 m laiused; Tööstuse ning Graniidi tänavad 11–12 m; Timuti, Pebre ja Õle tänav 12–13 m; Loode tänav aga 6–7 m laiune. Analüüsi põhjal võib väita, et varem hoonestamata aladele ehitatud tänavakoridorid kavandati üldjuhul laiematena (12–13 m) ja tolleks ajaks väljakujunenud linnaruumis olid tänavad kitsamad, valdavalt 9–10 m.

Oluline muutus oli teede sillutamine munakividega. Varasem killustik tolmas, kui tänavaid puhastati, ning hooned olid paratamatult kaetud paksu tolmukorruga. Kahtlemata oli eeslinnades üksikuid väiksemaid piirkondi sillutatud ka eelmise sajandi lõpul, näiteks Kalaturu piirkonnas. Suuremas ulatuses hakati tänavaid kividega katma alles 20. sajandi algul. Teekatte uuendamisega kaasnes sageli ka tänavate õgvendamine. Just sajandi algul kadusid paljudest Tallinna eeslinnades senini püsinud meeleolukad looklevused.<sup>145</sup>

Elanike jalavaeva kergendas 1915. a sügisel pikendatud Kopli trammiliin, kuid teisalt häiris tekkinud müra paljude elanike rahu ja pälvis Kopli tänava äärsete majade elanike suurt pahameelt, eriti siis, kui vanu aurutramme hakati kivisöe asemel puudega kütma. Kopli tee oli liiklemise ajal sädemeid täis ning tuul kandis neid ka majadeni. Suure tuule ajal pidid majaomanikud oma tõrvapappkatuseid veega kastma.<sup>146</sup>

---

<sup>144</sup> <http://tpr.tallinn.ee>

<sup>145</sup> Nermann, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, 1996, lk 77.

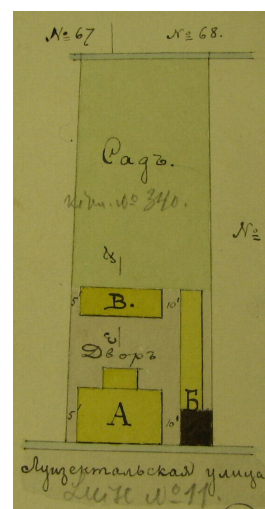
<sup>146</sup> Nermann, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, 1996, lk 81.

### 3.3.3. Krundid ja hoonestus

Kruntide kuju ja suurus<sup>147</sup> erineb piirkonniti. Krundi konfiguratsioonist, suuruselt ja piirkonna traditsioonist sõltub hoovimajade olemasolu. Kelmikülas, Sügise ja Tehnika kvartalis on krundid ca 420, 500, 800 m<sup>2</sup> suurused, riskülikukujulised (pikem külj tervavajoonel) ja hoovihoonestust ei esine. Kvartali vastasküljel on Sügise tänava krundisuurused ca 770–1500 m<sup>2</sup> ja Tehnika tänaval 1000–1200 m<sup>2</sup>. Suurematel krundidel leidub ka üksikuid hoovimaju – Sügise 5, Tehnika 6, 10, 12.

Luise tänavale on iseloomulikud kitsad ja krundisügavusse väljavenitatud krundid, suuruselt ca 1100–1500 m<sup>2</sup> ning valdav on hoovihoonestus (Luise 14, 22, 26, 27, 23, 21, 19).

Kalamajas Vabriku, Malmi, Kopli ja Salme tänavatega piirnevas kvartalis on hoonestus võrdlemisi tihe ning hoovihoone traditsioon olemas. Krundid on valdavalt 700–900 m<sup>2</sup> (enamasti ilma hoovihooneteta) ja 1200–1700 m<sup>2</sup> (esineb 1-2 hoovihoonet). Küti-Kõie kvartalis on keskmine krundi suurus ca 900–1100 m<sup>2</sup> ning algselt on krundid ulatunud läbi kvartali. Salme, Kungla, Tööstuse ja kalmistupargi kvartalis on krundid korrapärased,



27. Luise 11 asendi plaan.

riskülikukujulised (lühem külj tervavajoonel) ning ca 850–870 m<sup>2</sup> suurused. Kvartali vastaskülgedel on Salme tänava krundid 880–900 m<sup>2</sup>, Kungla tänaval valdavalt 900–1000 m<sup>2</sup>. Hoovihoonestus on pigem valdav, kuid mitte reegel.

Hoovimaja traditsiooni ei ole. Pelgulinnas Timuti tänava krundid on ca 750 m<sup>2</sup> suurused ja ilma hoovihoonestuseta. Krundid on võrdlemisi korrapärased, riskülikukujulised ja lühema küljega tervavajoonel. Rohu ja Õle tänava kvartalis on krundid võrdlemisi suured, 1000–1400 m<sup>2</sup> suurused, riskülikukujulised, lühema küljega tänava poole. Hoovihoonestuse traditsiooni esineb Õle tänava alguses.



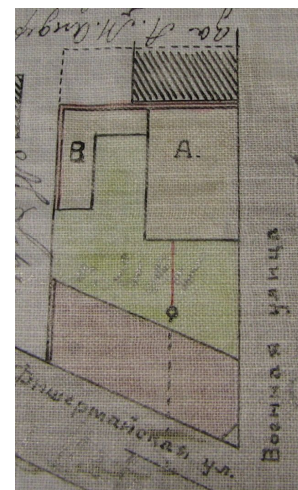
28. Kungla 44 asendi plaan

Hoovimajad võivad olla krundile ehitatud ka pärast I maailmasõda toimunud ehitusbuumi. Selline traditsioon on

<sup>147</sup> Andmed krundite suuruste kohta pärinevad Tallinna elektroonilisest planeeringute registri andmebaasist: <http://tpr.tallinn.ee/>. Arvestatud on ajalooliste krundite suurustega, tänapäeval on hoovihoone sageli omaette krundiks tehtud).

iseloomulik Väike-Ameerika tänavale. Kruntidele Väike-Ameerika 20, 27, 31 ja 35 on rajatud hoovihooded valdavalt 1935–39. aastatel arhitekt K. Treumanni projekti järgi ning ainult Väike-Ameerika 29 hoovimaja on tsaariaegne (1911, A. Uesson). Väike-Ameerika tänav kruntide suurused on valdavalt 1000–1100 m<sup>2</sup>.

Üldiselt arvatakse, et nurgakrundid on väiksemad kui kvartalis tavaks. See võib tõene olla ainult osaliselt. Paiknemine kahe tänava nurgal andis võimaluse krundile kahe põhihoone ehitamiseks ning krunte on hilisemalt väiksemateks jagatud. Nii on tehtud Uus-Kalamaja 39/Salme 46 nurgakrundiga, millest tänaseks on eraldatud Salme 46 krunt.



29. Uus-Kalamaja 39/  
Salme 46 krunt 20. saj  
algul

Nn Lenderi maja krundikasutamist iseloomustab arvuka abihoonestuse olemasolu. Vajadus abihoonete järele tuli toonasest eluviisist, elukorterite kitsikusest ja lisapindade nappusest majas sees. Näiteks keldris paiknevad ruumid võeti sageli kasutusele peremehe töötoana, kingsepa töökojana, pudukaupade müümisekohana, juuksurisalongsiks. Seega ei olnud võimalik lahendada kõiki tarvilikke abiruume ja küttepuude hoidmist majas sees.

Kogu majaanust hakati keldriks välja ehitama sajandivahetusel<sup>148</sup> Maja võis olla kellerdatud ka ainult osaliselt (A. Adamsoni 27). Keldris olid panipaigad, rulliruum ja seal hoiti toiduvarusid (näiteks soolatud sigu ja lambaid, samuti juurvilju ning hapendati kapsaid). Õue peal puukuuris hoiti lisaks küttepuudele ka kerilaudu, tekiraame ja toidutagavara (hapukurgi ja -kapsa tünn, puust seenenõu, soolatud kala). Eraldi hoonena seisis hoovil pesuköök, mida kasutasid sageli ühe peremehe mitme maja üürikuud ühiselt. Pesuköögi pidi iga perenaine pesupesemise järel järgmisele pesijale puhtana üle andma. Pesuköögi sisustuse muretses peremees ise. Tavaliselt piirdus see sissemüüritud suure keedukatla, pesupali ja lauga. Pesemisel vajaminevad puust toobrid, vannid, kurikad jms tõi tavaliselt üürikuud pesemise ajaks ise kaasa. Muul ajal seisis need keldris või kuuris. Pesuköögi või kuuride kõrvale ehitati enamasti eri hoonena rullikuur, kus asus pesurull.<sup>149</sup>

<sup>148</sup> Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981, lk 50.

<sup>149</sup> Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981, lk 64-65.

Kõrvalhooned ehitati ühise katuse alla või laiali hoovi eri kohtadesse. Abihoonete arv krundil oli seega suur ja krundid üle kuhjatud mitmesuguste väikeste ehitistega. S. Lindmaa toob välja tähelepaneku, et Pelgulinna kruntidel esines abihoonestust harvem kui näiteks Kalamajas või endises Toompea eeslinnas, tänases Kassisaba asumis. Põhjusi selleks võib olla mitmeid, olulisim on nähtavasti, et uued elamud,<sup>150</sup> mis ehitati juba keldrite ja pesuköökidega, ei vajanud nii rohkelt abihooneid.<sup>151</sup>

Kanalisatsiooni ja veevõrgu puudumise tõttu ehitati 1880. aastateni kuivkäimlad tavaliselt majast eemale puukuuride otsa, pesuköögi taha, õuenurka vm. Sageli ehitati õuele kaks käimlat, üks majaperemehe perele, teine üürnikele. Kahekorruselise elamu puhul oli eraldi käimlaboks esimese ja teise korruse üürnikele. Tuulekotta ehitati enamasti kaks käimlat, harva ka üks käimla. Kuidas nad korterite vahel jaotusid, sõltus peamiselt peremehest. Tavaliselt kasutas üks korrus üht, teine teist käimlat. Kanalisatsiooni ja veevärgi arendamisel hakkasid majaomanikud kuivkäimlaid asendama veeklosettidega. Eeslinnarajoonides jäid nad kuni 1920.–30. aastateni veel haruldusteks.<sup>152</sup>

### 3.3.4. Hoov ja piirded

Peamiseks haljastuseks kruntidel olid viljapuud.<sup>153</sup> Kuna tegemist oli valdavalt maalt linna tulnud omanikega, oli loomulik, et talvine moosi- ja mahlavaru taheti saada oma aias kasvatatud toorainest. Harv ei olnud ka köögivilja aia olemasolu.

Maja taha kõrvalhoonete vahele jäävat õu kasutas kogu majarahvas. See oli ka laste põhiliseks mängukohaks. Vahel laskis peremees sinna liivakaste teha.

Liiva pidid lapsevanemad ise muretsema.<sup>154</sup>



30. Õle 30 ja 32 majad ja piire 20. saj alguses

<sup>150</sup> Pelgulinna nn Lenderi tüüpi majad pärinevad valdavalt aastast 1909, Luise tn majad on aga 1892-95. aastast.

<sup>151</sup> Lindmaa, S. Põgusalt Pelgulinna ehitustavadest. Vana Tallinn VI (X), Estopol, Tallinn, 1996, lk 119.

<sup>152</sup> Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981, lk 66.

<sup>153</sup> Nermann, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, 1996, lk 188

Nn Lenderi majade juures olid levinud kõrged plankaiad ning nendest veelgi kõrgemad väravad. Tavaliselt olid väravad 2,5–3 meetri kõrgused, mõnikord veelgi kõrgemad. Tänapäevaks on selline värav säilinud Herne 21 majal. Madalamat, enamasti lippidest piirdeaeda kasutati ka hoovi ja aia vahel.<sup>155</sup> Tänavaares asuva maja kõrvale plangu sisse jäid kahe poolega hoovivärav, mis avati ainult vajadusel ja väike jalgvärav, mis päeval lahti oli. Iga korralik peremees nõudis, et pärast kella 22 lukustataks värav, samuti välisuks, kui see avanes tänavale. Ukse või värava kõrval oli kella käepide, mida koridoris oleva vaskkellaga ühendas pikk traat. Majades, kus oli palgaline kojamees, kes elas tavaliselt temale määratud keldrikorteris, kuulus uste lukustamine ja avamine tema kohustuste hulka. Mujal hoolitses majaperemees ise selle eest.<sup>156</sup>

### 3.3.5. Tehnovõrgud

Veetorustiku paigaldamisega alustati 1866. a vanalinnast. 1897. a oli veevõrk laienenud ulatuslikult ka eeslinnadesse. 1883–1915 suurenes veevõrguga ühendatud majade arv ligi viiekordseks, haarates 1915. a lõpul 43,3% kõigist Tallinna elumajadest. Suures osas oli tegemist siiski kodanluse suurte korteritega elumajadega. Eeslinnade töölisrajoonides ühendati veevõrguga enamikul majadel vaid õue peal asuv pesuköök või toodi kraan ühiskoridori. Vee kvaliteedi üle nuriseti.<sup>157</sup>

Kanalisatsioonivõrguga alustati algeliselt juba 1872–94. a. Töölisrajoonide üürimaju ühendas kanalisatsiooniga õuel tagaukse läheduses asub solgirestiga lampkast. Seesugunegi ühendus kanalisatsiooniga parandas sanitaar-hügieenilist olukorda ning vähendas elanike jalavaeva, kes seni olid pidanud oma musta vee õue, majast võimalikult kaugele kaevatud solgiauku kandma. Vaid vähestes töölistmajades ehitati valamu ühiseks kasutamiseks koridori otsa. Isegi seal, kus veekraan oli juba koridoris, ei olnud selle all veel enamasti

---

<sup>154</sup> L.Jarvei mälestused, kes elas Narva mnt 10. Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981, lk 71.

<sup>155</sup> Nermann, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, 1996, lk 204.

<sup>156</sup> Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981, lk 71-72.

<sup>157</sup> Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981, lk 67-70.

valamut. Et kraani kasutamisel vesi põrandat ei rikuks, pani peremees selle alla kas plekkvanni või mõne muu nõu. Must vesi tuli endiselt õue lampkasti valada.<sup>158</sup>

Valgusallikaks oli petrooleumilamp. Ehkki Tallinna elektrijaam valmis 1913. a ei jõudnud vool töölisrajoonidesse veel niipea. Mõned majaomanikud Sõja (Salme) tänaval lasksid juba pärast 1914. a majadesse elektrit tuua.<sup>159</sup> Kaugematesse asumites jõudis elekter alles Esimese Eesti vabariigi ajal.<sup>160</sup>

### 3.3.6. Põhikonstruktsioonid

#### Vundamendid

Valdavalt on Lenderi maja esindajad paekivist vundamendiga ja kellerdatud.<sup>161</sup> Olenevalt piirkonnast, esineb madala ja suhteliselt<sup>162</sup> kõrge sokliga maju. Varasematel majadel on üldjuhul madalam sokkel – Kassisabas, Koidu tänaval (Koidu 53, 55, 57, 59, 61, 72a. projekteeritud 1900–01 K. Wilckeni poolt), Uue-Maailmas Väike-Ameerika tänaval (Väike-Ameerika 23, 25. 1900–01, K. Wilcken) ja Pelgulinnas Õle tänaval (Õle 3, 5, 6, 16, 17, 19, projekteeritud 1901–04, valdavalt K. Wilckeni poolt). Sokli osa on laotud kas nn puhtal vuugil ja hoolega valitud paekivi blokkidest (klombitud või saetud pind) ja on ilma välisviimistluseta või on paekivi materjalivalik ja ladumine olnud lohakam ning vundamendid olnud krohvitud.

Keldri ja esimese korruse vahelagi võib olla:

- puittaladel, liiva täitega;
- metall-taladel tellisvõlviga;
- raudbetoonist, metallist I-taladel (võib esineda nii võlvitud kui lamedal kujul).

Puitvahelagesid kasutati rohkem tõenäoliselt pigem 19. sajandi lõpul. Tellisvõlvi ja raudbetooni on kasutatud 20. sajandi algusest, kui majade kellerdamine tavaliseks sai.<sup>163</sup>

<sup>158</sup> Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981, lk 70-71.

<sup>159</sup> Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981, lk 47-49, 52-53.

<sup>160</sup> Vestlus kunstiteadlase Oliver Orroga juulis 2007. a.

<sup>161</sup> Varasemad majad võisid olla ka kellerdamata või osaliselt kellerdatud. Kogu majaalust hakati keldriks välja ehitama sajandivahetusel. Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981, lk 50.

<sup>162</sup> Sageli on tänavapind niipalju tõusnud, et algselt kõrged soklid tunduvad täna juba keskmisest madalamad.

<sup>163</sup> Vestlus kunstiteadlase O. Orroga ja restaureerimisarhitekti H. Adrikorniga, augustis 2007. a.

## Seinad

Seinakonstruktsioon on rõhtpalkkonstruktsioon, tappühendusega. Palkide vahe takutati nii seest kui väljast, tagamaks palkseina läbipuhuvuse vähendamine. Kuna palkmaja, isegi kui ehitada kuivast palgist, „mängib” (kuivab mõnes osas rohkem, mõnes kohas vähem), pandi laudis hoonele aasta-paari pärast, et maja jõuaks oma põhilise mängimise ära teha ja viimistlust palkmaja vajumine ja kuivamine ei oluliselt kahjustaks. Samuti järeltakutati tekkinud palgipraod. Seetõttu oli sajandivahetuse tänavapildi eripäraks voodrilaudadeta fassaadide rohkus.<sup>164</sup>

Selleks, et tagada fassaadi tuulutavus, kinnitati laudis seinakonstruktsioonile peenikeste puitlippide peale, mitte otse seinapinnale.<sup>165</sup>



31. Õle 26. Foto: A. Nool, september 2005.

## Katus

Juba 1843. aastal anti luba kasutada katusekattematerjalina J. W. Donate paberivabrikus toodetavat katusepappi ning agulimajade katusekattematerjalina hakkas 1870. aastaist domineerima katusepapp, mille eest varasemad kattematerjalid – lauad, sindlid, laastud kiiresti taandusid.<sup>166</sup> Üldjuhul on nn Lenderi maja katus lihtne madalakaldeline viilkatus. Tänapäevaks on Lenderi majadele nii omane valtsplekk pandi majadele valdavalt eesti ajal. Katuse konstruktsioon on puidust, sarikate-pennide süsteemil. Sageli toetuvad sarikad toolvärgile. See on ehitatud kahele poole pööningu pikema külje keskelge katuseharja ja räästa vahelisele ala umbes poole peale (st toolvärg jagab pööningu mõtteliselt kolmeks osaks). Sarikad on poomkanttaladest – lõigatud palgi välimisest küljest ning ei ole seepärast neljakandiline, ainult 1 külg on sirge saelõige, teine pool sarikast on ümar palgiosa.<sup>167</sup> Katusekonstruktsiooni selline “odav” lahendus on seletatav sellega, et konstruktsioon, mida ta pidi algselt kandma oli kerge. Väljast nähtavad laiad saelõikelised

<sup>164</sup> Nermann, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, 1996, lk 72.

<sup>165</sup> Vestlus restaureerimisarhitekti H. Adrikorniga, augustis 2007. a.

<sup>166</sup> Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981, lk 42.

<sup>167</sup> Vaatlused objektidel ning vestlus restaureerimisarhitekti Henno Adrikorniga augustis 2007. a.

sarikaotsad on butafooria, mis ei ole vajalik funktsionaalsuse pärast, vaid on lisatud maja välisilme tõttu. Sarikaotsad on sarika külge kinnitatud enamasti poldi või naeltega.

### 3.3.7. Fassaad

Eri tüüpi saagide kasutuselevõtuga hakkas ulatuslikult levima saelõikeornament, mida rakendati viiluväljadel ja rippkarniisidel, sarikaotstes, jms kaunistustes. 19. sajandi teise poole puitehitiste „ülepuistamine” ohtra saelõikeornamendiga oli otsekui puitarhitektuuri stiililise sõltumatuse demonstratsioon.<sup>168</sup>

Olenemata tüübist ja hoone sisemisest plaanilahendusest on vaadeldava perioodi puitelamud eeslinnades välisilmelt küllaltki sarnased, erinedes osaliselt vaid dekoorivõtete poolest. Fassaadikäsitlus lähtub neoklassitsismist ja oli sümmeetriline. Vaesematel üürimajadel kasutati dekoori fassaadil vähe, et vältida liigseid



32. Väike-Ameerika 29. 1911, A. Uesson.  
Foto: A. Nool, august 2002.

kulutusi ning ainsateks dekoratiivseteks elementideks kujunesid valgmikuga ja nikerdatud detailidega tiibuks ning välisukse kohal asuv sepiavarikatus, tagasihoidliku saelõikeornamendiga aknaraamistused ja otsaviiludel ehispennid.<sup>169</sup> Korrustevahelised ning ukse- ja aknakarniisid võisid olla kaunistatud ažuurse puitdekooriga. Sandrik oli tavaliselt profileeritud ja moodustas akna kohale justkui omaette karniisi. Osadel sandrikel esines sakilisi pealiskaunistusi, saki keskel võis lisaks olla ka väljalõigatud ring(id). Enam kaunistatud sandrikud toetusid dekoreeritud tugelede. Profileeritud karniisilaadsed sandrikud toetusid lengile.<sup>170</sup>

<sup>168</sup> Hallas, K. Puitarhitektuur stiiliajaloo kandjana. Eesti Puitarhitektuur. Eesti Arhitektuurimuuseum, 1999, lk 22-23.

<sup>169</sup> Tohvri, E. Eesti Puitarhitektuur. Eesti Puitasumite kujunemisest ja elamutüüpidest. Tallinn, Eesti Arhitektuurimuuseum, 1999, lk 97.

<sup>170</sup> Jüristo, A. Pelgulinna Lenderi maja akende kujundusest. Kunstiakadeemia restaureerimisteaduskond. Bakalaureusetöö. Tallinn 2007, lk 36.



Vooderdis oli tavapäraselt rõhtne, soklikorruse kohal paikneb sageli kitsast püstlaudadest vöö, samasugune vahevöö võib olla ka korruste vahel. Vahevööl oli lisaks fassaadi ilmestamisele ka funktsionaalne eesmärk. Selle paigaldamine võimaldas probleemseid kohti (sokli peale ja II korruse vahelae talad) remondi käigus lihtsamini avada ja korrastustööd teostada. Sageli oli vahevööd paigaldatud ainult tänavafassaadile, jõukamad majaomanikud lasid need paigaldada ka otsaseintele ning ainult harvadel kordadel on vahelduva laudisemustriga ilmestatud tagafassaadi.



33. Timuti 18. 1910, V. Lender. Foto: A. Nool, august 2006. Fassaadilahenduses on pikad piirdeliistud ja nende vahel vertikaalsed osad.

Piirdelaudade pikkused on erinevad – enamik neist on sama pikad kui aken ise, kuid osa piirdelaudu ulatuvad üle fassaadi teise korruse aknale ka liigendades nii dekoratiivselt fassaadi. Maja otste ning akna ja ukse piirdelauad ja karniisid on enamasti värvitud fassaadi värvist paar tooni tumedam.<sup>171</sup>

Rikkalikum puitdekoor kõneleb enamasti jõukamast omanikust. See kehtib nii üksikute majade puhul kui jõukama klassi üürielamute puhul üldiselt. J. Köleri tänava ja Tööstuse, Sügise tänava jõukama klassi üürielamud on kaunistatud uhkete sandrike ja piirdelaudadega. Puitpitsivahtu on uppunud Allika 8 ja Ravi 10 elamud.



34. Allika 8. 1903. E. Bernhard. Foto: O. Kärmas, august 2007.

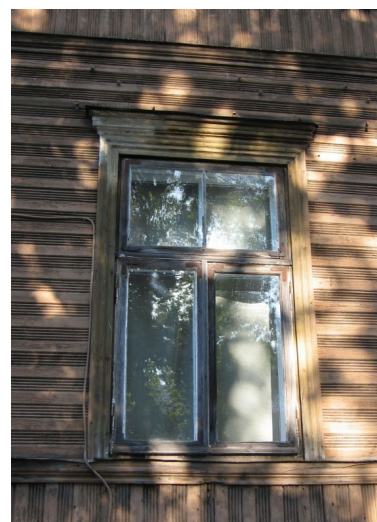
<sup>171</sup> Jüristo, A. Pelgulinna Lenderi maja akende kujundusest. Kunstiakadeemia restaureerimisteaduskond. Bakalaureusetöö. Tallinn 2007, lk 38.

Arusaadavalt on võrreldes teiste Tallinna puitrajoonidega Pelgulinna kui vaesema eeslinna elamud suhteliselt lihtsamad. Historitsistliku puitornamenti on siin harvem (Telliskivi 8/10). Ka see on üldjuhul vaesem kui mujal. Piirkondliku eripärana on Pelgulinna elamute puhul kasutatud puitpinna elustamise võttena tihedasoonelist horisontaal- ja verikaallaudvooderdus (Õle 26, 28, Õle 33 õuehoone, Timuti 13, Telliskivi 8/10).<sup>172</sup>

Arhailisemat ja seega erandlikumat detailikäsitlust on säilinud Kassisaba asumis (vanemat tüüpi sandrikud ja pits. Hammaskarniis on Luise 11 ja 18 ning Wismari 45 majadel).

Nn Lenderi majade ehitamise ajal osatakse juba valmistada suuri klaasiruute, kaheraamilised sihvakad ja elegantsed aknad avanevad sisse- ja väljapoole. Kuna aknad sulguvad üksteise vastu, siis neil akendel imposte ei ole. Akende suurimaks väärtuseks on selle profileeritus. Puitakende puhul võib väärtuseks pidada ka tuuleliistu olemasolu, sest moodsatel plastikakendel seda pole.<sup>173</sup> Vanemad nn Lenderi majad on 6 ruuduga akendega. Valdav osa aga juba lihtsate kahepoolsete ilma täiendavate liistudeta. Aknal võib samuti olla ülemises osas horisontaalne jaotus ja lahti käib see aken ainult osaliselt.

Tänapäevaks on kõige rohkem algupäraseid aknaid säilinud trepikoja ja pööningu osas. Rohkem dekoreeritud majadel on ka trepikoja aknad suurema dekoratiivsuse astmega. Sageli imiteerib see ukse kujundust.<sup>174</sup> Pööninguaknad, mis on enamasti väiksemad kui maja ülejäänud aknad võivad olla väga lihtsad kahese jaotusega, kuid võivad olla ka tihedama jaotusega. Samuti võivad pööninguakendel esineda diagonaalliiste. Pööninguakende kujunduses esineb



35. Õle 28 tihedasooneline laudis.  
Foto: A. Nool, august 2006



36. Rohu 22. Trepikoja aken järgib valgmikuakna kuju. Foto: A. Nool, veebruar 2007

<sup>172</sup> Lindmaa, S. Põgusalt Pelgulinna ehitustavadeist. Vana Tallinn VI (X), Estopol, Tallinn, 1996, lk 119.

<sup>173</sup> Jüristo, A. Pelgulinna Lenderi maja akende kujundusest. Kunstiakadeemia restaureerimisteaduskond. Bakalaureusetöö. Tallinn 2007, lk 31, 32.

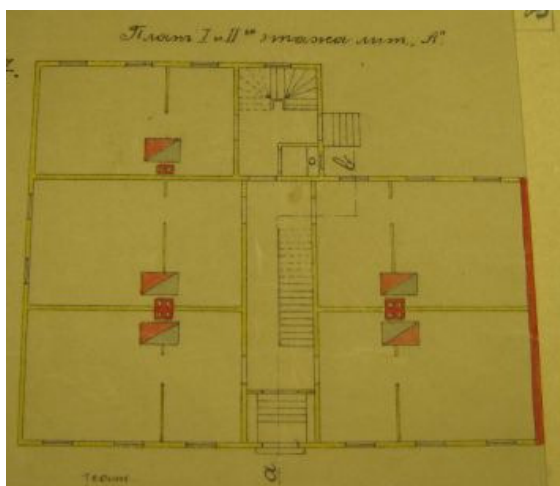
<sup>174</sup> Jüristo, A. Pelgulinna Lenderi maja akende kujundusest. Kunstiakadeemia restaureerimisteaduskond. Bakalaureusetöö. Tallinn 2007, lk 29.

piirkondlike erisusi, mis ei sõltu inseneri isikust, seega võib seda pidada omanike sooviks. Näiteks on Kassisaba ja Uue-Maailma asumile on omane ümmarguse pööninguakna kasutamine (Väike-Ameerika 20, 29, 39, Luise 17, Villardi 3, Wismari 31), Hagudi tänavale aga kitsas horisontaalne pööninguaken (Hagudi 5 ja 10). Villardi tänava majadel on iseloomulik kitsam ja lahjem frontoon (Villardi 15, 17, 18).

Dekoreeritud välisukse võttestikus võib näha nii neoklassitsistlike, neoampiirseid, neist kohandatud lihtsaid geomeetrilisi lahendusi kui sissetulevaid juugendmotive.<sup>175</sup>

### 3.3.8. Korter, planeering

Lihtsamate töölistkorterite majaplaan olid valdavalt ristkülikukujuline, mahutades endas neli kööktuba korrusel. Korterite suurus varieerus 9–25 m<sup>2</sup> vahel. Korterite kõrgus nn Lenderi



37. Kungla 44. 1908. V. Lender. L-kujulise põhiplaani lahendus.

majas oli valdavalt 2.70–2.90 m. Põhiplaani võis olla ka L-kujuline, sel juhul oli hoovitrepikojast ühele poole mahutatud veel üks väike kööktuba. Kesksest koridorist pääses ilma esikuta korterisse ning läbi köögiosa (mis mõnikord oli säärvandi või kerge vaheseinaga toast eraldatud) tuppa.

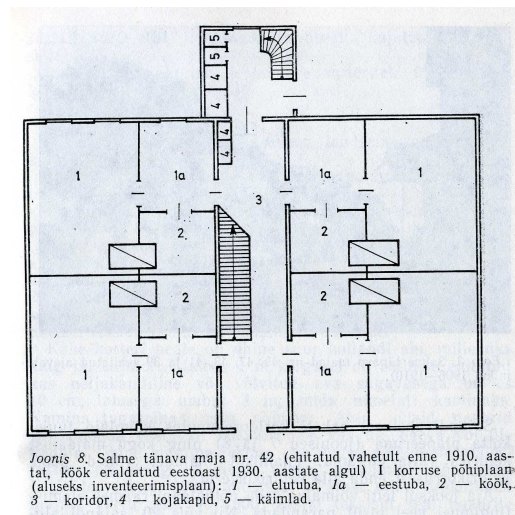
Veel nõukogude perioodil 60. aastatel arvestati nn hruštšovkade planeerimisel elamispinna kohta 7,5 m<sup>2</sup>, mille järgi pisike kahetoaline korter oli sobilik maksimaalselt kolmeliimelisel perele.<sup>176</sup> Eesti aegsete Tallinna tüüpi majade kahetoaliste korterite üldpind jäi vahemikku 37–44 m<sup>2</sup> ja kolmetoalistel 47–55,2 m<sup>2</sup>. Kaasaegsete

<sup>175</sup> Lillemägi, I. Tallinna tööliselamud 19. sajandi II poolest 1940. aastani. Arhitektuuriajalooline ülevaade. Tallinn, 2002, lk 5-6.

<sup>176</sup> Volkov, L. Elanikud elamust. Elamuehituse küsimusi. Tallinn: Riiklik Ehituse ja Arhitektuuri Komitee, 1963, lk 27.

normatiivide järgi peetakse rahuldavaks elamispinna normatiiviks inimese kohta 15 m<sup>2</sup> ja rohkem.<sup>177</sup>

1905. aasta paiku hakati uutes ehitatavates majades keedukollet elutoast säärvandiga (ülalt lahtine kergvahesein) eraldama. Ka vanemates majades hakkasid mõned üürikuud suuremates kööktubades köögiosa säärvandiga eraldama. 20. sajandi teisel kümnendil oli säärvandiga tube juba peaaegu niisama palju kui kööktube. Säärvandi asemele võidi ehitada ka laeni ulatuv vahesein ning eraldada keedukolle kas vahekardinaga või kerge vaheseinaga eraldi köögiks, mille tulemusena saadi kahest eluruumist ja aknata köögist koosnev korter.



Joonis 8. Salme tänava maja nr. 42 (ehitatud vahetult enne 1910. aastat, köök eraldatud eestost 1930. aastate algul) I korruse põhiplaan (aluseks inventeerimisplaan): 1 – elutuba, 1a – eestuba, 2 – köök, 3 – koridor, 4 – kojakapid, 5 – käimlad.

5- ja 7- teljeliste nn Lenderi majade korterite plaanilahendus oluliselt ei erinenud. Viimases

oli korter lihtsalt suurem, kuid korteri ülesehitus jäi samaks. Jõukama klassi üürielamutes oli korrusele paigutatud vähem kortereid, toad olid läbikäidavad ja kesksed koridoris valdavalt.

Nn Lenderi maja tüübiliselt teistsuguste lahenduste puhul, käsitlesin plaanilahenduse ülesesehitust ja erinevust magistritöö punktis 3.2.

Plaanilahenduselt ja arhitektuuriliste tunnuste poolest sarnased samateljelised majad võivad aga teineteisest oluliselt erineda külgede pikkuse osas. Nt võib 5-teljelise maja pikem külge olla 15,7 m ja lühem 7,2 m<sup>178</sup> (A. Adamsoni 29) aga ka 13,13 m ja 9,80 m<sup>179</sup> (Villardi 17). 7-teljelisel hoonel võib tänavapoolse külje pikkus olla 16,65 m ja lühema külge pikkus 8,8 m<sup>180</sup> (Kungla 38 L-kujulise põhiplaani) või vastavalt 14,95 m ja 9,04 m<sup>181</sup>

<sup>177</sup> Sepp, M. Tallinna maja elamutüübi säästev renoveerimine. Eesti Kunstiakadeemia Restaureerimisteaduskond. Tallinn, 2004, lk 41.

<sup>178</sup> A. Adamsoni 29 pööningukorruse ümberprojekteerimise rekonstrueerimise eskiisprojekt. Arhitekt Viivi Karu, Tallinn 2003.

<sup>179</sup> Villardi 17 inventariseerimisjoonised. Koostanud Tallinna Tehnilise Inventariseerimise büroo, 1977. a.

<sup>180</sup> Kungla 38 korterelamute rekonstrueerimisprojekt. Casa Projekt OU, arhitekt A. Ksenofontov. Tallinn 2003.

<sup>181</sup> Valgevase 4 korterelamu rekonstrueerimise projekt. OÜ Casa Projekt, arhitekt A. Ksenofontov. Tallinn 2003.

(Valgevase 4), aga samuti 18 m ja 9 m<sup>182</sup> (Tehnika 9) ning ka 12,80 m ja 9,6 m<sup>183</sup>(Kalamajas, Uus-Kalamaja 9). Arusaadavalt mõjutas maja suurus korterite plaanilahendust ja elamismugavust.

Pärast küttekollete viimist koridorist tubadesse muutusid koridorid ruumikamaks ja külmaks. Enamik peremehi ehtas nüüd igale korterile koridori u 1 m laiuse kojakapi, mis keldri kõrval olid hädavajalikud toiduainete hoidmiseks. Sel ajal puudus agulites veel elektrivalgustus ning kasutati petrooleumilampe. Pidev lahtisel tulel keetmine ja suitsevad petrooleumlambid muutsid kööktoad kiiresti mustaks ja räpaseks.<sup>184</sup>

Rohkem kui sajanditaguses kontekstis oli nn Lenderi maja mugavuse suhtes üüriturul siiski suur samm edasi. Iga korter sai omaette küttekolde (st sõltumatuse naabrite suvast või võimest kütta), seinad naaberkorterite vahel ehitati laeni kinni, külm vesi toodi pesukööki (harvem ka koridori), kanalisatsioon õuele või pesukööki, käimlad tagatrepi juurde tuulekotta (mõnikord ka mõlemale korrusele), korteritesse ehitati pliidad, pööningut enam eluruumina kasutusele ei võetud,<sup>185</sup> seda võis külmal ja märjal ajal kasutada pesukuivatuskohana. Sajandivahetusel hakati kogu majaalust keldriks välja ehitama, mis andis lisavõimalused toiduvarude hoiustamiseks ja panipaikade tekkimiseks.<sup>186</sup>

Tööliskorteri sisusustusest on andnud põhjaliku ja meeleoluka ülevaate Ene Mäsak<sup>187</sup> ja Rober Nerma<sup>188</sup>.

---

<sup>182</sup> Tehnika 9 pööningu väljaehitus korteriks. Arhitekt T. Mikson. Tallinn 2004.

<sup>183</sup> Uus-Kalamaja 9 katusekorteri rekonstrueerimisprojekt. Eelprojekt. Casa Projekt OÜ, arhitekt A. Ksenofontov. Tallinn 2004.

<sup>184</sup> Nermann, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, 1996, lk 74.

<sup>185</sup> Varasematel üürimajadel oli ka pööning üldjuhul kasutusel üürikorteritena (nt Heina 7, 1885. a, A. Gabler) ja pesu tuli kuivatada kas õues või toas, kus oli niigi kitsas.

<sup>186</sup> Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981, lk 50.

<sup>187</sup> Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981, lk 53-64

<sup>188</sup> Nermann, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, 1996, lk 75.

## **4. SENISED REMONTTÖÖD JA TÄNAPÄEVASED KAASAJASTAMISE VÕIMALUSED**

### **4.1. Varasemad uuendused**

Esimese maailmasõja järgne meeleolu ja rahva üldine vaesus jättis oma jälje ka eeslinnadele – fassaade ei jõutud värskendada, kulukamaid remonttöid teha, kõnniteede, hoovide ja aedade heakorrastus jättis soovida. Ka tehnovõrgud olid halvasti hooldatud.<sup>189</sup>

Jätkus petrooleumlambilt elektrile üleminek, mis oli alanud juba enne I maailmasõda. Elektri jõudmine elumajja sõltus piirkonna asukohast ja linna üldistest prioriteetidest. Vaesemates piirkondades, näiteks Kitsekülas, said elumajad elektrivalguse alles 1920. aastatel ning alguses viidi elekter sisse tehase asulatesse.<sup>190</sup>

1930. aastatel hakati jälle tegelema linna heakorrastusega. Tänavad olid puhtad ja hooned värskelt värvitud. 1930. a lõpul oli elumaja seinte värvina kõige levinum roheline (21%), kollane (20,7%), ning pruun (20,3%).<sup>191</sup> Majade tõrvapappkatuseid vahetati massiliselt valtspleki vastu välja. Kütteviisina säilis Eesti ajal ahiküte. Alustati Kalamaja tänavate asfalteerimisega. Samal ajal jätkus munakiviteede ümbersillutamine. Koos sillutustöödega korrastati või rajati uus kanalisatsioon.<sup>192</sup> Kui tsaariajal ei olnud jõutud veevärki ja kanalisatsiooni krundile rajada, siis viidi külm vesi ja kanalisatsioon pesukööki või majade keldritesse, mõnikord isegi koridori. Seal kus majaomaniku jõukus lubas, ehitati koridoridesse vesiklosetid, näiteks Katusepapi 5 majas tehti seda näiteks 1937. a.<sup>193</sup>

Puitmajade Teise maailmasõja eelne olukord oli niivõrd hea, et sõjajärgsed uued majaomanikud, ei pruukinud kaua aega kulutada vahendeid hoonete korrastamiseks.

### **4.2. Majavalitsuste kapitaalremontide aeg 1950. – 80. aastatel**

Pärast Teist maailmasõda läbi viidud natsionaliseerimist<sup>194</sup> sai uueks majaomanikuks täitevkomitee. Elumajade haldamiseks moodustati rajoonide Ehitus- ja Remondikontorid, hilisemad Remondi- ja Ehitusvalitsused,<sup>195</sup> mida üldistavalt kutsuti majavalitsusteks.

---

<sup>189</sup> Nerman, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, 1996, lk 125.

<sup>190</sup> Kunstiteadlase Orro, O. 1914. a sündinud vanaisa mälestuste kohaselt.

<sup>191</sup> Nerman, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, Tallinna Raamatutrükikoda, 1996, lk 180, 198.

<sup>192</sup> Nerman, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, Tallinna Raamatutrükikoda, 1996, lk 182.

<sup>193</sup> Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ehitusprojektide arhiivi toimik nr 2545.

<sup>194</sup> Natsionaliseerimine viidi agulites läbi võrdlemisi hilja, alles 1950. aastatel ja haruldane polnud seegi, et kui peremees küüditati Siberisse, siis abikaasa jäi edasi majaomanikuks. Natsionaliseerimisele ei kuulunud

Majavalitsuste algusaastate remondid on tehtud olemasolevaid maju suhteliselt arvestavalt. Valitses veel eestiaegne mentaliteet. Nõukogulik tööstiil hakkas ilmema pikaleveninud reageerimisajas ja tööde tegemata jätmises, aga mitte veel töö üldises kvaliteedis. Näitarvude tagaajamine ning vastutuse hajumine muutsid seaduspäraseks ebakvaliteetsete materjalide kasutamise (toores puit põrandate, akende ja uste valmistamisel) ja juurdekirjutuste vohamise.

Tõsiselt kahjustasid puitmaju alates 1960. aastatest teostatud majavalitsuste remondid, mis olid halva kvaliteediga ning millega moonutati kümneid elumaju.<sup>196</sup> Välisvoodriks pandi kitsas, ilma karniiside ja vertikaalsete osadeta horisontaalne laud. Massiliselt vahetati välja välisuksi. Asemele pandi peenelaulised ilma jaotuseta ukсед. Välisuste väljavahetamise peamist põhjust tasub otsida ilmselt varikatuste kadumises, mistõttu välisüksed olid ilmastikumõjudele rohkem avatud ja veekahjustused kergemad tekkima. Samuti võisid vanad ukсед olla ära vajunud või käia halvasti lukku. Akende vahetamisel ei järgitud enam aknajaotust ega kuju. See võis olla tingitud kõige käepärasema tüüpsuurusega akende kasutamisest või elanike nõudmisest rohkema valguse järele tubades. Sellise majavalitsuse remondi on läbi teinud näiteks Kõie 1b ja Graniidi 26 ning 28 majad Kalamajas ja Heina

11b Pelgulinnas. Majade moonutavale remondile võib ajendit otsida ka soovis muuta paremaks nende nõukogude inimeste korterid, kes pidid elama mugavusteta puumajades. Ühtlase horisontaalse laudise kasutamine, tsariaegse saelõikelise iganenud dekoori asendamine ning moodsate



39. Majavalitsuse kapitalremondi järgne Graniidi 26 elamu.  
Foto: A. Nool, mai 2006.

akende paigutamine oli vastavuses toonase arusaamisega heast elukvaliteedist.

---

väikesed ühekorruselised hooned ja hoovimajad kogu nõukogude perioodi vältel kuna neid ei vastanud elamufondi nõuetele. - Vestlus kunstiteadlase Oliver Orroga, juuli 2007. a.

<sup>195</sup> Põhja-Tallinnas alustas 1. juulil 1953. aastal tööd Kalinini Rajooni Ehitus-Remondikontor, mis alates 1. jaanuarist 1961 kandis nime Kalinini Rajooni Remondi- ja Ehitusvalitsuse - Nerman, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, Tallinna Raamatutrükikoda, 1996, lk 310.

<sup>196</sup> Nerman, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, Tallinna Raamatutrükikoda, 1996, lk 11.

Majavalitsuse remonti viidi läbi nii väiksemas (vahetati katus, vahetati ja värviti välisvooder) kui ka suuremas mahus. Viimasel juhul koliti elanikud seniks ümber manööverpinnale.<sup>197</sup> Majavalituste remondis kasutati katusekattematerjalina eterniiti, värvimiseks ilmselt tollel ajal kõige kättesaadavamad ja odavamad pruuni värvi ning agulid muutusid välisilmelt monotoonseteks. Vesi ja kanalisatsioon toodi koridori, mõnikord isegi korterisse, ehitati ümber ahjusid, pliite, soemüüre ning liideti kortereid, köögid eraldati vaheseinaga toast. Majavalitsuse perioodil toodi paljudesse eeslinna piirkondadesse sisse gaasivarustus ning parandati ja uuendati elektrisüsteeme.

Kapitaalremondi käigus läks siseruumides sageli kaduma peeneprofiiliga lae- ja seinalaudis, mis krohviti üle või kaeti soome papiga. Viimasega kaeti samuti korterite põrandad. Köökides kasutati ohtralt aga linoleumkatet.

Suure hoobi asumite identiteedile andis piirdeaedade massiline lammutamine 1960. aastate teisel poolel. Majavaldajad kohustati kahe kuu jooksul lammutama poollagunenud piirded.<sup>198</sup> Tuletõrjenõuete ja prügiveo parema korraldamise ettekäändel langesid käimapandud masinavärgi ohvriks ka suur osa tervetest piirdeaedadest. Selle lühinägeliku otsuse tagajärjel muutusid paljud intiimsed hoovid ja aiad läbikäidavateks, mis vähendas kohalike elanike huvi koduümbruse korrastamise vastu.<sup>199</sup> Ebaperemeheliku suhtumise paratamatu tagajärg oli aga see, et edaspidi kulus suurem osa remonditööde vahenditest avariide likvideerimisele. Instantsid, kes osalesid puitasumite järkjärgulises allakäigus, võtsid sel ajal nende kohta kasutusele mõiste - "kõdurajoonid".<sup>200</sup>

Paradoksaalne on, et 21. sajandi alguseks olid nn Lenderi majadest paremini säilinud need, mis jäid majavalitsuse remondist puutumata. Majavalitsuse remondid olid mõeldud ajutistena, tagamaks seal inimeste majutamine, kuni paneelelamute magalarajoonid valmis ehitatakse ja unistus "kõigi mugavustega" korterist kõigile nõukogude inimestele realiseeritakse.

---

<sup>197</sup> Vestlus kunstiteadlase Oliver Orroga, juuli 2007. a.

<sup>198</sup> Kalinini Rajooni TSN Täitevkomitee 24. veebruarist 1964. a korraldus nr 9. – Nerman, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, 1996, lk 319.

<sup>199</sup> Nerman, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, Tallinna Raamatutrükikoda, 1996, lk 319-320.

<sup>200</sup> Nerman, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, Tallinna Raamatutrükikoda, 1996, lk 11.



Majavalitsuse remondiaeg eeslinnades lõppes valdavalt 1990. aastatel, kuni Eesti taasiseseisvumiseni. Majade remondikavad jäid ootama omandisuhete stabiliseerumist ja omanike majandusliku olukorra paranemist.

### **4.3. Kaasaegne renoveerimispraktika ja säästev renoveerimine**

#### **4.3.1. Probleemistik ja kontseptsioon**

Puitasumite ja nn Lenderi majade uuestisünnil on esmaseks võtmeküsimuseks – kuidas säilitada immateriaalset, elamise ja mõtteviisi pärandit? Kuidas peegeldada minevikust 11–14-tunniseid tööpäevi tegeva töölise ja tema perekonna tarbeks kiiresti üles ehitatud ülerahvastatud korteritega magalate elu koos agulitele nii omase kapsasupilõhna ja kassikusehaisuga? Kas lihtsa üürikorteritega tööliselamu eksklusiivelamuks renoveerimine on pettus või paratamatus?

Nn Lenderi maja renoveerides on vältimatu mentaalse pärandi hävimine ja ruumilahenduste kardinaalne muutmine. Tillukesi ühetoalisi kööktube õnnestuks elamufondis hoida võib-olla üliõpilaste ühiselamutena või pensionäride elukorteritena. Kuid kust võtta see algatus, et realiseerida pisikorteritega üürimajade kontseptsioon ühiselamuna? Või kust võtavad pensionärid maja üldiseks remondiks rahalised vahendid?

Alternatiivne lahendus oleks nn Lenderi maja ümbermõtestamisel lähtuda ökoloogiliselt otstarbekast elamise viisist. Ökoloogiline jalajälg nende majade kasutamisel sada aastat tagasi oli ilmselt oluliselt väiksem kui tänapäeval - küttena kasutati taastuvenergiat (puit), transpordikulud olid väikesed kuna vahemaad kodu-töö-kool-kõrts-kirik olid suhteliselt lühikesed, vett kasutati minimaalselt,<sup>201</sup> prügi oli looduses lagunev, bioloogilised jäätmel muudeti aianurgas kompostiks, pesemas käidi ühistes linnasaunades jne. Seega tuleks ka tänapäeval otsida ökoloogiliselt paremaid võimalusi majade kasutamisel – päikesepatareid vee soojendamiseks,<sup>202</sup> keldritesse paari-kolme pesumasina kaasaegse pesuköögi rajamine,<sup>203</sup> ühistranspordi kättesaadavuse sidumine nõutava parkimiskohtade arvuga jms. Puitagulites on üldiselt ühistransport võrdlemisi hästi kättesaadav. Selle asemel, et nõuda

---

<sup>201</sup> Inimene on loomult laisk - ämbritega vee tупpa tassimine ja solgipangega jälle välja tassimine eeldab kokkuhoidu ja kulutamise läbi mõtlemist.

<sup>202</sup> Päikesepatareid ilmade osakaal, mis päikesepatareid jaoks vajalik on, on Eestis sama suur kui Küprosel. - Standberg, M. Keskkond, ressursid, energiatehnoloogiad. Eesti Kunstiakadeemia, märts 2005. a.

<sup>203</sup> Kokkuhoid tuleks pesumasinate tootmise arvukuse pealt, kuna iga korter ei peaks ostma eraldi pesumasinat.

majade ümberehitamisel suurte parkimisnormatiivide tagamist, tuleb autoomanikel elu raskemaks muuta ja autoga liiklemine ebamugavaks teha. Kui autoga liikuda ja parkida on raske, alles siis hakatakse mõtlema alternatiivsetele liikumisviisidele, sh kergliiklusele ja ühistranspordi aktiivsemale kasutamisele.

Nn Lenderi maja renoveerimiskontseptsiooni probleem on, et majade plaanilahendust, sageli ka mahtu, muutmata ei ole võimalik tagada nende kaasajastamist. Ühest küljest teeb selle võimatuks korterite väiksus, teisalt aga riigi ja linna praktiliselt olematu kaasabi eraomandi korrastamisel. Lisaks on need alad, kus nn Lenderi majad tänapäeval asuvad, küllalt arvukad ja suured, et seal museaalset linnaruumi tekitada. Nn Lenderi majade tööliskorteritest vähem või rohkem eksklusiivsete keskklassi elamuteks renoveerimine on paratamatus ja pettus samavõrd kui igasuguse ajaloolise hoonestusala ümbermõtestamine teises ajastus ja/või kontseptsioonis. Ilmekas näide on Tallinna vanalinn, kus sajandeid tagasi ehitatud maju ja alasid uutele vajadustele ja vahenditele vastavaks muuta on saavutatud seeläbi, et otsene side toonase elulaadi, majade elanike ja hoonete kasutamisega on katkenud. Carl-Dag Lige on täna vanalinna iseloomustanud: “Vanalinn, õigemini kuvand temast, näikse olevat ammendamatu rahakaev ja kultuurisümbol, millega saab müüa nii kilusid kui ka konverentse, nii kinnisvara kui ka spordiüritusi. Vanalinn on alati keskaegne. Vanalinnas on alati kirikud. Vanalinnas on päike ja vanaaegsetes rõivastes inimesed. Vanalinnas on kõik rõõmsad. Vanalinnas ei ole autosid(!). Vanalinnas on turvaline. Vanalinn on VÕLUMAAILM. Me kõik teame, et see on pettus, kuid ei võta ka midagi ette selle paljastamiseks”.<sup>204</sup>

Nn Lenderi majade ulatuslik ümberehitamine on traagiline tänastele restauraatoritele, muinsuskaitsetajatele, arhitektidele ja ajaloolastele, sest nähakse nüüd samas vääramatu jõuga toimuvaid muutusi nende alade ja majade juures, kuid puudub kindlustunne, et läbiviidavad protsessid tagavad väärtusliku linnaruumi ja ajastuhõngu säilimise ning järjepidevuse. Tajutakse sotsiaalset vastutust, sest protsess käib nüüd ja praegu ning hilisemad arvamused saavad olla vaid tagantjärele tarkuseks. Osalt teadvustatakse, et positiivne programm on juba nende piirkondade üldine säilimine, kuid kartus muutuste ees tuleneb sellest, et muutused on võrdlemisi radikaalsed ja hoomatavad. Ajaloolise hoonestuse ümbermõtestamisel oleks emotsionaalselt lihtsam harjuda

---

<sup>204</sup> Lige, C. Püha siluett ja surnud Tallinn. Eesti Päevaleht. 30. september 2006. a.

restaureerimisprintsipiide rakendamisega kui oluliselt suuremaid muutusi kaasa toovate renoveerimise kategooriatega.<sup>205</sup>

Nn Lenderi majadega hoonestatud alade uuendamise käsitlemisel on aluseks võetud tervikliku linnaruumi kui väärt elukeskkonna säilitamise tagamise vajadus ning nn Lenderi majade kaasajastamisel lähtutakse renoveerimise printsiipidest. Juriidilise aluse selleks annab Tallinna üldplaneering ja planeerimisseadus, kus tuuakse välja mõiste “miljööväärtusega hoonestusala”, mis on mõtestatud kui kohaliku tähtsusega ajaloolised tervikpiirkonnad.

Nn Lenderi maja renoveerimine kaasaja olukorras, mil seaduslik regulatsioon majade korrastamiseks on nõrk, on olulisteks aspektideks omandivormi muutused ja kinnisvaraturu suundumused. Eesti vabariigi taastamisega 1991. a tagastati nõukogude okupatsiooni ajal riigistatud varad omanikele või nende õigusjärglastele. See tähendas puitpiirkondade ja nende elanike jaoks konfliktset perioodi, kuna omanikud, kellele majad tagastati, olid tihti järgmise või ülejärgmise põlve pärijad, kellel puudus maja, asumi ja sealse eluviisiga emotsionaalne side. Samas kui aastakümneid puumajades elanud inimesed, kellel see side säilinud oli, sattusid äkki sundüürniku staatusesse, kes takistasid uute omanike vara kasutamist. Sundüürniku staatus riigipoolse kehtestamisega sätestati maksimaalsed üüri piirmäärad, mis jäid üürituruhindadest kordades väiksemaks. Riik veeretis probleemi lahendamise oma õlult erasektorisse, kes pidi üle 10 aasta oma maju üürihinnast tunduvalt odavamalt välja üürima. See omakorda pärssis maja kordategemiseks rahaliste vahendite kogumist ja õhutas vaenu elanike ja omanike vahel. Sundüürnikust vabaks jäänud korter müüdi sageli esimesel võimalusel maha ja seepärast on tänapäeval nn Lenderi majal sageli igal korteri ise omanik. Erinevatel omanikel on remondi vajadusest ja ulatusest isesugused arvamused ning maja välisilme ja tehniline seisund sõltub otseselt omanike suutlikkusest omavahel koostööd teha. Teisalt on mitme omanikuga maja kinnisvaraarendajatel ja ärimeestel raskem “üles osta” ja maha lammutada. Viimastel aastatel on üha levinumaks saanud trend, kus arendaja ostab ära terve maja ja rajab oma äriplaani vana maja

---

<sup>205</sup> Restaureerimine (ld. restaurätio – ennistamine ehk taastamine esialgsel kujul) – tööde kompleks, mis tagab hoone autentse ajaloolis-arhitektuurse seisundi fikseerimise väärtusetute ja ilmet rikkuvate lisandite (kihistuste) eemaldamisega ning puuduvate osade taastamisega teaduslikult põhjendatud kujul.

Renoveerimine, renoveerima (pr. rénover – uuendamine/kordaseadmine) – asja (objekti) ümbertegemine (osaliselt või täielikult) teises stiilis ja/või uue projekti järgi. Konserveerimise vastand ning mälestise puhul lubamatu. - Puustak, Ü. Ettekanne “Mälestiste ja muinsuskaitsealade säilimise tagamine”. Tallinn, 13. oktoobril 2006. a.

lammutamisele ning uue ehitamisele. Põhjusi võib siin otsida nii selles, et miljöölalad on kinnisvaraturul hinnas eelkõige oma asukoha ja keskkonna pärast ning vana maja uuendamine on kordades keerukam ja ehitusmaksumus raskemini prognoositav.

Kuna Euroopas kulutatakse 40% energiast aastas hoonetega soetud kulutustele,<sup>206</sup> tegeletakse tänapäeval üha enam energiasäästu küsimustega. Alates 2009. aastast hakkab Eestis kehtima ehitiste energiatõhususe nõue,<sup>207</sup> mis tuleneb Euroopa Liidu vastavast direktiivist<sup>208</sup> ning mille kohaselt on kõik Euroopa Liidu liikmesriigid võtnud endale kohustuse liituda energiasertifikaatidega. See tähendab, et iga remondi, ümberehituse, uusehitise projekt tuleb energiasäästu kohaselt läbi arvutada. Riikides, kus see juba kehtib (Taani, Norra, Suurbritannia, Soome jpt) on kogemus näidanud, et vanades majades tuleb projektide koostamisel ja ehitustööde kavandamisel rohkem arvutama hakata.<sup>209</sup> Samas on olemas oht, et reaalselt ei süveneta vanade majade olemusse piisava põhjalikkuseta ning hakatakse kasutama pealtnäha kõige lollikindlamaid lahendusi. Puitmajade puhul tähendab see suuremat survet majade väljast soojustamisele, akende väljavahetamisele jms. Üldjuhul on ükskõik millise vana maja remont kordades energiasäästlikum kui vana maja lammutamine ja uue ehitamine. Igipõlises vastuseisus vana *versus* uus on vanadel detailidel ja materjalidel ka see väärtus, et valiti puitu hoolikamalt ning funktsioonist lähtuvalt. Näiteks peeti toorme hankimisel enam silmas puude langetamisaega jms, mis tagab toote kvaliteeti. Tänapäeval võib sellest kõigest vaid unistada.

Loodan, et energiatõhususe nõudest ei sünni “püha lehma”, mis ei arvesta ajalooliste piirkondade arhitektuurset ja kultuurilist aspekti, vaid selle küsimusega suudetakse tegeleda koostöös linna- ja riigiasutustega ja leitakse optimaalseimad võimalused.

Puitmajad on keskkonna muutustele väga vastuvõtlikud. Kui katus hakkab läbi jooksuma, siis konstruktsioonid kahjustuvad kiiresti ja maja hääbub lühikese perioodi vältel. Kiviarhitektuuris tuttavad romantilised varemed on puitarhitektuuri puhul seda võluvamad, et protsessid on kiired ja pöördumatud. Tänapäevaks on enam kui saja aasta vanused nn Lenderi majad kannatanud kroonilist hooldamatust ja viletsat remonti. Majade tehniline seisukord võib olla väga erinev ning nende säilitamine sõltub tihti omaniku, arendaja või

---

<sup>206</sup> Eestis on vastav osakaal 50% - Mauring. T. Ettekanne “Mis on madal energiatarve? Trendid ja näited Euroopast” 3. augustil 2007. a Viinistu Kunstimuuseumis.

<sup>207</sup> Määrus pole augustiks 2007. a lõpuni valmis. Eelnõu menetleb Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

<sup>208</sup> [http://kokkuhoid.energia.ee/failid/EL\\_ehitusdirektiiv\\_2002\\_91.pdf](http://kokkuhoid.energia.ee/failid/EL_ehitusdirektiiv_2002_91.pdf). 1. 08. 2007. a.

<sup>209</sup> Liisa Pakosta e-kiri, juuni 2006. a.

ehitaja mõttemallidest ning valmisolekust vana asjaga tegeleda. Vanade majade korrastamine ja uuendamine ei ole esimeses järjekorras mitte tehniline küsimus, vaid sõltub kõige enam inimeste suhtumisest ning ühiskonna küpsusest ja tarkusest.<sup>210</sup>

Nn Lenderi majade tänapäevastamisel on sobilikum lähtuda säästva renoveerimise printsiibist. Säästev renoveerimine on vana maja kohandamine uueks kasutuseks, säilitades maksimaalselt seal peituvat väärtuslikku materiat, võttes arvesse ja rakendades vanas majas peidus olevaid väärtusi ja võimalusi. Mõiste “säästev” on oluline kaasaegse mõtteviisi väljendus<sup>211</sup> ning kannab endas ideed, et loodusressursside piiratud tõttu tuleb kõiki materjale ja detaile, mida on võimalik, remontida, säilitada ja mitte kergekäeliselt asendada.

Suurimaks probleemiks nn Lenderi majade renoveerimisel on ruumi puudus. Kööctoaga korterid ei vasta tänapäevasele arusaamale väikekorterist ning plaanilahenduse muudatused on seega paratamatud. Riik ja linn ei ole siiani vanade majade korrastamisele olulisi rahalisi vahendeid eraldanud. Kui majas on vaja saada juurde ruumi, tasub esmajärjekorras otsida kasutamata ressursi olemaasoleva hoone sees. Üldine trend 21. sajandil on olnud pööningute väljaehitamine ja keldrikorruse eluruumina kasutusele võtmine. Selle arvelt on võimalik suurendada olemasolevaid või moodustada eraldi kortereid. Viimaste müügist saadud tulud võimaldavad korrastada maja tehnovõrke, fassaadi, katust jms.

#### 4.3.2. Kruut

Tallinna puitasumeid väärtustatakse neis säilinud tervikliku elukeskkonna tõttu, mis ei koosne üksnes majadest, seda kujundavad samavõrra haljastuse osakaal, tänavatevõrk, hoonestusviis jm eripärad. Nn Lenderi majade kruntidele on üldjuhul iseloomulik abihoonestuse rohkus ja haljastatud õueala olemasolu. Oma roheline aialapp on väheste kesklinna piirkonna kortermajade privileeg ja lisaväärtus, millest suuresti



40. Timuti 13 hoov.  
Foto: A. Nool, kevad 2006.

<sup>210</sup> Elvisto, T, Pere, R. Kodu vanas majas. Säästva renoveerimise põhitõed. AS Ajakirjade Kirjastus, Tallinn 2006, lk 11.

<sup>211</sup> Elvisto, T, Pere, R. Kodu vanas majas. Säästva renoveerimise põhitõed. AS Ajakirjade Kirjastus, Tallinn 2006, lk 35.

sõltub “kõdurajoonide” muutumine miljöövärtuslikeks, kõrgelt hinnatud elukeskkonnaks. Õuemuru toimib rohelise elutoana – võrkiiges, pingil või murul saab raamatut lugeda või päikest võtta, naabritega juteldes hoida sotsiaalset kontakti, “rohenäpud” võivad lillepeenarde ja iluaedade eest hoolt kanda, lastel on koht, kus nad mängida saavad, õues saab pesu kuivatada jne. Uus trend ökoloogilises linnaplaneerimises ja -kasutamises on tulnud välja ideega kasvatada maitserohelist, puuvilju, marju jms jõukohast linnades. Sellega hoitakse kokku transpordikulutusi ja tarbijale tagatakse värskem toode.<sup>212</sup> Nn Lenderi majade krundikasutus võimaldaks sellise idee realiseerumist ideaalselt.

Krundikasutuse probleem on üldine autostumistaseme tõus ja parkimine. Eesti praegune parkimismormatiiv näeb olenevalt korteri suuruselt ette 0,6–0,9 parkimiskohta ühele korterile,<sup>213</sup> mida tuleb tagada nii hoone ümberprojekteerimisel kui ka planeerimisel. Sellise parkimismõõde tagamine on nn Lenderi majade juures üldiselt võimalik.<sup>214</sup> Nii säilib krundil ka haljastuse mõistlik osakaal. Paraku otsustas Tallinna Transpordiamet 2006. aastal reguleerida autostumist Tallinnas uue parkimise arengukava<sup>215</sup> ettevalmistamisega, mis volikogu poolt ka heaks kiideti. Arengukava kohaselt tuleb nüüdsest tagada norm 1,2–1,5 parkimiskohta ühele korterile. Sisuliselt toob see kaasa kruntide lausafalteerimise. Transpordiamet ise põhjendab oma sammu asjaoluga, et autostumine on vältimatu valglinnastumise protsessis ning parkimismõõde karmistamine on ainus võimalus vähendada ummikuid ja tõhustada autoliikluse sujumist.<sup>216</sup>

Sisuliselt puudub puitmajade piirkondades vajadus sellise rangusega parkimismormatiivi järele, kuna alad asuvad linnakeskuse vahetus läheduses, neis on hea ühistranspordiühendus ning koolide, lasteaedade, seltsimajade jm sotsiaalsete infrastruktuuriobjektide võrgustik. Parkimismormatiivi karmistamine on lühiajaline leevendus ja ei likvideeri autostumise probleemi tervikuna – ummikud tiptundidel säilivad ka olukorras, kus kõigile autodele on tagatud 1,5 parkimiskohta.

Tegelikkuses ei pruugi ümberehitusprojekti planeeritud parkimine krundil täies mahus realiseeruda. Seda põhjusel, et arendajad näevad parkimiskohtades lisateenimise võimalust.

---

<sup>212</sup> Nõlvak, R. Ettekanne “Kas linn saab üldse olla öko?”. Viinistu Kunstimuuseum, 3. augustil 2007. a.

<sup>213</sup> Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad.

<sup>214</sup> Parkimismõõdeid on praktiliselt võimatu täita nende kvartalite ja majade puhul, kus on krundil kaks kortermaja.

<sup>215</sup> Tallinna Linnavolikogu 16. oktoobri 2006. a otsus nr 329 „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006–2014”.

<sup>216</sup> Koosolekul Tallinna Kultuuriväärtuse Ameti ja Transpordiameti vahel, aprill 2007. a.

Nii maksab parkimiskoht näiteks renoveeritud Salme 3 hoovis 100 000 krooni.<sup>217</sup> Kui ostja ei pea võimalikuks korteri ostusummale lisaks parkimiskoha eest maksta, pargitakse auto tänavatele ning üllas eesmärk – autod tänavalt ära koristada – on jällegi vett vedama läinud.

Krundil paiknevaid abihooneid (kuurid, pesuköögid, tallid) on võimalik kohandada kaasaegsetele vajadustele – ratta varjualusteks, aiatööriistade kuuriks, küttepude hoidmiseks jms. Kui vanad kuurid on tehniliselt väga amortiseerunud, siis tasub kaaluda ka ainult metallosade taaskasutamist - hinged, riivid, tabad jne. Abihoonestust võib kasutada ka lisaeluruumi loomiseks. Näiteks Roopa 2a krundil on endisse pesukööki rajatud väike, kahetoaline korter. Sellise lahenduse puhul tuleb eelnevalt kindel olla, et elanike arvu suurendamine ei vii konflikti krundi üldise kasutamisega (täiendav parkimisvajadus, hooviala kasutamise võimalikkus ka teiste omanike poolt jms).

### **4.3.3. Ruumi- ja mahuplaneering**

Üldjuhul on nn Lenderi majade kaasajastamisel olnud oluline linnaruumi ja majade välisime säilitamine. Sisemistele ümberehitustele pole valdavalt piiranguid seatud.

### **Pööningukorrus**

Seni väljaehitamata pööningukorruse kasutuselevõtmisel ei ole enamasti võimalik ilma katusekuju muutmata normaalsuurusega eluruumi kavandada. Tänapäeval on eksperimenteeritud erinevate lahendustega, kuidas on võimalik nn Lenderi maja kaasajastada. Esimeste lahenduste puhul oli arendajate ja omanike loomulik soov ehitada olemasolevatele majadele korrus peale. Sel viisil oleks olnud võimalik maksimaalselt kasutada maja potentsiaali ning see lähenemine kõneles asukoha, mitte vana keskest väärtustamisest. Arhitektuuriloolisest aspektist ei ole nn Lenderi maju kunagi projekteeritud ega ehitatud kolmekorruselisena. Korruse pealeehitamine ei haaku maja üldise ideoloogia ega proportsiooniga. Miljööväärtuslikes piirkondades suutsime valdavalt vältida sellise praktika elluviimist. Erandiks on omavolilised ehitused. Näiteks ehitati 2002–2003. aastal omavoliliselt kolmas korrus peale Pelgulinnas Õle 2/Telliskivi 29 majale

---

<sup>217</sup> <http://www.vanaasum.ee/projektid.htm>. 17.08.2007.

(1911, M. Klibanski) ning edaspidi on maja nimetatud iseloomustavalt “Õle tänava pilvelõhkujaks”.

Järgmine idee, mida omanikud ja arhitektid välja pakkusid, oli pealeehituse vormistamine mansardkatusega – katusekorrus projekteeriti täiskorruse mõõtmetes ja seinapind vormistati katusekattematerjaliga. Tulemuseks olid “mätaskatused”, mis naeruvääristasid

olemasolevat vana maja ja linnaruumi. Sellegi idee levimisele suutsime piiri panna põhjendades seda katustetüübi sobimatusega olemasoleva maja ja piirkonnas levinud traditsioonidega.<sup>218</sup> Kujundasime Tallinna Kultuuriväärtuste Ametis pööningukorruse ümberehitamise peamiseks printsiibiks, et nii ruumist seest kui väljast peab ümberehituse järgselt olema tajutav, et tegemist on pööningu-, mitte täiskorrusega.<sup>219</sup>

Viimane idee, millega varasematel aastatel katsetati, oli räästa ja katuseharja tõstmised. Eksperimendi käigus ilmselg, et nn Lenderi majadel on mõistlik tõsta katuseharja kuni 1 meeter, ning säilitada räästajoon alguses kohas. Katuseharja mõõdukas tõstmine ei mõjuta oluliselt linnaruumi ja hoone proportsioone, kuid räästa tõstmine küll. Sellise lähenemise miinuseks on, et katuseharja tõstmisel muutub katusekalle ja hävitatakse olemasolev katuse konstruktsioon.



41. Õle 2/Telliskivi 29 põhimahule ehitati korrus peale ja madal maht sai “mätaskatuse”. Foto: A. Nool september 2006.



42. Kõie 16. 1m võrra on tõstetud nii räästast kui harja. Rek. pr. 2003, Casa Project OÜ. Foto: A. Nool, talv, 2004.

<sup>218</sup> Sellise mätaskatuste on aga saanud mõned varasemalt valmishitatud ühekorruselised majad, näiteks Õle 2/Telliskivi 29 Telliskivi tänava poolne maja.

<sup>219</sup> Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti kirjavahetus arhitektide ja omanikega alates 2003. a, register 4-1.



Tuginedes varasematel aastatel teostatud katsetustele nn Lenderi maja ümberehitamisel, on tänaseks loobutud tänavapoolsete katuse väljaehituste tegemisest. Varasemalt lubati tänava poole teha väiksemamahulisi väljaehitusi, samuti ehitada kõrgemaks trepikoja kohal olevaid frontoone (katuseharja tõstmisega oli loogiline põhjendus frontooni katuseharja tõstmiseks olemas). Jällegi näitas praktika, et selline lahendus ei ole pretensioonitu



43. Wisamri 34. Tõstetud on nii harja kui räästast, frontoonist on saanud “kuldnokapuur”. Foto: I. Martin, august 2007.

üürielamu laadiga kooskõlas. Frontoonidest said nn kuldnokapuurid ja tänavaäärsed väljaehitused hakkasid fassaadil ja katusemaastikul domineerima.

Aasta-aastalt on tugevnenud eestlaste rõduihalus Tallinna puitpiirkondades. Ehkki Eesti kliima rõdude kasutamist ei soosi, võib olenevalt majatüübist kaaluda nende lisamist. Majafassaadist eenduvad, ripprõdud, nn Lenderi majale kui vaesema töölisklassi üürielamule põhimõtteliselt ei sobi. Rõdusid võib võtta kasutusele majamahu sees, tavaliselt pööningukorrustel. Neid võib kavandada eenduva hoovitrepikoja mahus või katusest sisselõigetena.



44. Süda 14. Rõdu on lahendatud hoovitrepikoja mahus. Rek.pr. Adrikorn & Rets, 2006. a. Foto: L. Jänes, kevad 2007.

### **Ruumiplaneering**

Sisemiste ümberehituste käigus kaotatakse üldjuhul senine plaanilahendus nii korterites kui koridorides, hävitatakse algsed viimistlusmaterjalid ja -detailid. Raskeimaks ülesandeks on olnud pisikeste kööktubadega korteritesse pesemisvõimaluste loomine. Ühest küljest on see väljakutse napile ruumiprogrammile, teisalt arhitekti ja ehitaja oskusele ning teadmistele sellest, kuidas vanasse puitmajja märgasid ruume kavandada.

Ümberehitusprojekte analüüsid tundub, nagu oleks mõnikord ruumiplaneeringus mindud samm tagasi. Köögid, mille toast eraldamiseks aastaid võimalusi otsiti, on kaasaja moele vastavalt avatud. Kesksed koridorid on üldjuhul osaliselt või täielikult kinni ehitatud, teine trepp välja lõhutud ning evakuatsioonivõimalusi teise korruse korterites sellega oluliselt halvendatud. Korteri plaanilahenduste muudatustest on üldjuhul paremad need, mille puhul on korterid liidetud horisontaalselt, mitte vertikaalselt. Vertikaalne liitmine raiskab korteri sisetrepi mahus ruumi ja muudab planeeringud funktsionaalselt keerukamateks kui korterite horisontaalne liitmine. Samas, kui sooviks on olemasolevatele korteritele lisapindade tekitamine – olgu siis keldrisse või pööningule – tuleks pigem eelistada vertikaalset liitmist ning säilitada majas korterite arv ja elanike sotsiaalne kooslus.

Kui pööningukorrus võetakse kasutusele omaette eluruumina, on kõige lihtsam võtta alumise korruse korteritele pesuruumide jaoks tarvilik pind keskse koridori arvelt, säilitades mõlemad trepid. Tänaväärsetele korteritele säilib sissepääs tänavalt, hoovipoolsetele korteritele hoovitrepikojast. Sellise lahendusega küll kaotatakse maja läbiv koridor, kuid säilitatakse korterite struktuur. Probleem tekib, kui maja teine trepp on vormistatud ühe trepi marsina koridori keskelt.

Kui maja pööningukorrus müüakse arendajale maha, siis on nende loomulik soov saadud pinnast maksimum võtta. Näiteks Valgevase 4 pööningule projekteeriti neli 20–26 m<sup>2</sup> suurust kööktuba,<sup>220</sup> Kungla 38 krundil asetsevasse kahte kortermajja aga kokku 6 pööningukorterit. Esimesel juhul suurenes krundil korterite arv 1/3, teisel 1/4 võrra, mis on krundi kasutamise ja parkimisküsimuste osas oluliseks kasvuks.

Üldjuhul on pööningupinda mõistlik kasutusele võtta ühe, maksimaalselt kahe suurema korterina. Siis on katuse väljaehitusi, frontoone jms võimalik siseruumi hüveks hästi ära kasutada ning korter ei hakka oma kaldpindade ja madalate lagedega rusuvalt mõjuma.

Pööningukorruse eluruumide projekteerimist mõjutavad eluruumide nõuded,<sup>221</sup> mille kohaselt peab katusekorruse kaldseintega eluruumis vähim kõrgus (2,50 m) olema tagatud vähemalt poole ruumi põrandapinna ulatuses. Selle järgimine tagab üldjuhul pööningule suuremate korterite (või suuremate tubadega korterite) kavandamise. Kaldpinnaga kaetud

---

<sup>220</sup> Valgevase 4 korterelamu rekonstrueerimise projekt, Casa Projekt OÜ, 2003.

<sup>221</sup> "Eluruumidele esitatavad nõudeid", kehtestatud Vabariigi Valitsuse 26. 01. 1999. a määrusega nr 38.

ruumides arvestatakse kasulikku pinna hulka vähemalt 1 m laiune ja 1,60 m kõrgune ruum.<sup>222</sup>

Korterite planeeringumuudatuste puhul tuleb arvestada ka tuleohutus-<sup>223</sup> ja heliisolatsiooni nõuetega.<sup>224</sup> Tuleohutuse tagamiseks peab iga korter moodustama omaette tuletõkkeseksiooni. Korteritevahelised seinad ja korteri lagi tuleb viimistleda kas kahekordse kipsplaadiga, ühekordse tulekindla kipsplaadiga või 1,5 cm paksuse krohviga.<sup>225</sup> Kui pööningukorterite sissepääsud viiakse teisele korrusele või kui pööning võetakse kasutusele teise korruse lisapinnana, on Päästeameti nõuded samasugused kui kahekorruselisele puitmajale üldiselt. Kui aga pööningukorterite sissepääsud on kolmandalt korruselt, on üldised tuleohutusnõuded karmimad kogu majas (sprinkler-tulekustutussüsteem trepikojas, karmimad nõuded evakuatsiooniteede ja treppidele, korterite välisuste materjalivalikule jne). See on põhjendatav mitmeti. Pööningu kasutamisel teise korruse lisapinnana on pööningult võimalik evakueerida korteri siseseid ühendusi kasutades ning nõutavad normid on seega täidetud. Kui pööningukorrusele on ehitatud omaette korter, mille sissepääs on teisel korrusel (ning korteriüksed vastavad tuletõkke sektsiooni nõuetele), lõigatakse trepikoja õhuruum teise korruse tasandilt läbi ja välditakse alumise korruse põlengu korral tule kiiret levikut ülemistele korrusele.<sup>226</sup> Sprinkler tulekustutussüsteemi väljaehitamist soovitakse üldjuhul nn Lenderi maja ümberehitamisel vältida. Selle rajamise teeb kalliks asjaolu, et majja sissetuleva veetoru läbimõõt ja surve peavad tagama sprinklerite tööks vajaliku vee surve ja hulga. Paraku on olemasolevad majade peatorud liiga väikese läbimõõduga ega taga vajaliku survet. Läbimõõdu suurendamine eeldab aga vee-ettevõtjaga lepingute kulukat muutmist.<sup>227</sup> Samuti ei taga kõikides piirkondades vajaliku surve olemasolu tänavate torustik.<sup>228</sup> Tuleohutusnõuetest mõjutab katusekorruse eluruume seegi, et häda korral peab saama väljuda ka akna kaudu. Selleks peab aken olema maapinnast maksimaalselt 8,50 m

---

<sup>222</sup> Ehitusteave, ET-1 0105-0009.

<sup>223</sup> "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", kehtestatud Vabariigi Valitsuse 27. 10. 2004. a määrusega nr 315. Määrus on väga mahukas ja pakub olenevalt hoone tüübist, kasutusfunktsioonist jms palju erinevaid kombineerimisvõimalusi, mida on võimalik lõplikult fikseerida iga maja ümberehitusprojektiga. Seetõttu ei ole käesolevas magistritöös kõiki nõudeid ülesse loetletud, vaid on tuginetud senisele praktikale, milliste nõuete (koos)järgimist on Päästeamet nn Lenderi majade ümberehitamisel nõudnud.

<sup>224</sup> Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest. ET-1. 0403-0277.

<sup>225</sup> Vestluses arhitekti Edward Ekkeriga, august 2007. a.

<sup>226</sup> Vestluses restaureerimisarhitekti Henno Adrikorniga, august 2007. a.

<sup>227</sup> Vestluses restaureerimisarhitekti Henno Adrikorniga, august 2007. a.

<sup>228</sup> Vestluses J. Köleri 10 majaomaniku Jaak Herodesega, oktoober 2006. a.

kõrgusel,<sup>229</sup> mida on vajadusel võimalik tagada mõne otsaakna nn prantsuse rõduks või redeli hoone välisseinale projekteerimisega. Samas suurendab selline tule tõrjeredel potentsiaalsete varguste ohtu kogu hoones.

Heliisolatsiooniks on võrdlemisi hea säilitada korruste vahel liivtäide.<sup>230</sup> Teise korruse ja pööningu vahel võib konstruktsiooni massiivsuse vähendamiseks eemaldada pool olemasolevast liivtäitest ja asendada see kivi- või tselluvillaga.<sup>231</sup> Korteritevahelise müra summutamiseks on parim võimalus korteris nn ujuvpõrandate kasutamine. Selleks paigutatakse põrandalaagide peale heliisolatsioonikile ning sellele naelteta parkett,<sup>232</sup> kuid niiviisi hävitatakse olemasolev puitpõrand. Pigem soovitan kasutada lae täiendavat isoleerimist. Korteriseinte heliisoleerimisel annab häid tulemusi erinevate materjalide kombineerimine. Massilt kerged ja pehmed materjalid (villad) summutavad hästi kõrgeid helisid, samas kui massilt rasked materjalid (krohv) omakorda madalaid helisid. Nii võib korterivaheliste seinte puhul kasutada villa ja krohvi kombinatsiooni. Samuti on efektiivne õhkvahega topeltseina rajamine. Sel juhul tuleb olemasolevast seinast (mida võiks mürapidavuse parendamiseks eelnevalt ka krohvida) 3–5 cm kaugusele ehitada uus sein, mis ei tohi mingil viisil olla ühenduses olemasoleva seinaga. Uus sein võib olla puitkarkassil ja villa täitega ning kas krohvi või topelt kipsplaadiga vormistatud.<sup>233</sup>

Täielikult heliisolatsiooni probleeme puitmajas vältida ei õnnestu. Kuna heli levib hästi piki puidukiudu, on problemaatiliseks bassihelide (*subwoofer*, kodukinod jm) võnkumine ja võimendumine. Siin on abiks hea läbisaamine naabritega ja vastastikune teineteisemõistmine.

#### 4.3.4. Fassaadid

Maja fassaadil ei ole mitte ainult esteetiline, elukeskkonda ilmestav roll, vaid tema ülesandeks on ka konstruktsiooni külma ja niiskuse eest kaitsmine. Fassaadide

---

<sup>229</sup> “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”, Kehtestatud Vabariigi Valitsuse 27. 10. 2004. a määrusega nr 315.

<sup>230</sup> Vanades majades on võrdlemisi suured silded, liiva eemaldamine muudab vahelaed kergemaks ja paneb maja õõtsuma, ning samuti suureneb läbikostvus. - Vestluses arhitekti Edward Ekkeriga, august 2007. a.

<sup>231</sup> Kivivill on tuleohutusaspektist parem materjal.

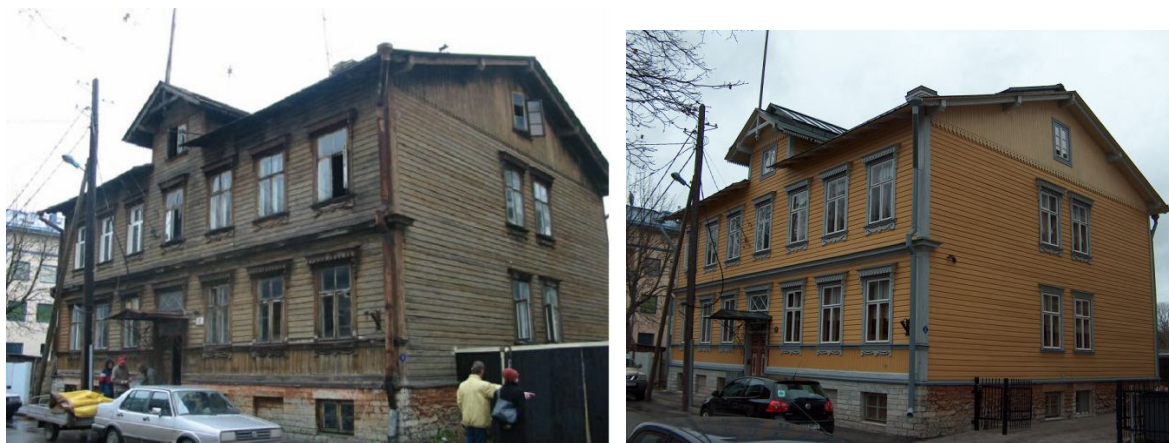
<sup>232</sup> Sepp, M. Tallinna maja elamutüübi säästev renoveerimine. Magistritöö, EKA Restaureerimisteaduskond, Tallinn, 2004, lk 66.

<sup>233</sup> Vestluses restaureerimisarhitekti Henno Adrikorniga, august 2007. a.

korrastamine sõltub eelkõige maja konstruktsiooni ja laudise tehnilisest seisukorrast ning normatiividest hoonete soojapidavusele ja läbipuhumisele.

### Laudis

Säästva renoveerimise aspektist on õige säilitada olemasolev fassaadilaudis, mida võib vajadusel osaliselt, probleemsetest kohtadest (raskemates ilmastikuoludes olevad osad – sokli laud, veelauad, vihmaveetorude ja rennide puudumisel suuremate veekahjustustega kohtades jne), välja vahetada ja seejärel värvida. Fassaadilaudise säilitamine on problemaatiline kui seinakonstruktsiooni või laudise enda tehniline seisukord on suures ulatuses amortiseerunud. Tehnilise seisundi hindamist, ka laudise puhul, peaks tegema vastav spetsialist. Mahakoorunud, kulunud värv ning ilmastikust kahjustatud laudis võib jätta mulje, et kogu maja laguneb.<sup>234</sup> Esmamulje võib olla aga petlik ning ebaadekvaatne.



45. Roopa 2a. November 2003 ja september 2004. Majal säilis originaallaudis ja fassaadidetailid. Fotot: A. Nool, sügis 2003, 2004.

Hoone konstruktsiooni kohta on üldjuhul võimalik vajalik info saada maja seestpoolt uurides. Seda juhul kui renoveerimisse läheb kogu maja korraga. Samuti saab infot koguda majas korterite kaupa viimastel aastatel läbi viidud remontide põhjal. Kuna nn Lenderi maja konstruktsioon on 14-16 cm paksune rõhtpalk, siis levivad olulised kahjustused kogu palgi ulatuses ja on seega ka seestpoolt jälgitavad. Samuti võib väljast teostada osalist fassaadi avamist problemaatilistes kohtades. Kui maja tehniline seisund on halb ja puitkonstruktsioon vajab olulises osas asendamist, on laudise eemaldamine vältimatu. Kuid sellisel juhul tuleb eelnevalt olla veendunud, osalist fassaadi avamist ja/või sisemist uuringut kasutades, et see on absoluutselt hädavajalik. Kogu laudise eemaldamist võib

<sup>234</sup> Elvisto, Tarmo ja Pere, Renè. Kodu vanas majas. Säästva renoveerimise põhitõed. AS Ajakirjade Kirjastus, Tallinn 2006, lk 62.

kaaluda ka majavalitsuseaegse remondi läbiteinud majade juures. Sel juhul võib seda teha juba puht esteetiliselt kaalutlustel – taastamaks algupärast, ilmekamat laudisemustrit. Kui laudisemustrit ei asendata, siis ei ole mõtet ka kestvate materjali välja vahetada ning selle töö võib lükata edasi ajaks, mil laudise tehniline seisukord on halvenenud.

Majavalitsuse remondi läbi teinud majade juures tuleks uurida, kas laudise alla on paigutatud tõrvapapp, mida nõukogude ajal aeg-ajalt tuuletõkkena kasutati. Tõrvapapp on puitmajale kahjulik, kuna see takistab olmeniiskuse majast täielikult väljumist ja tekitab soodsa keskkonna konstruktsiooni hallitamiseks ja mädanemiseks. Kui laudise all on tõrvapappi kasutatud, tuleb kogu laudis ja tõrvapapp eemaldada.

Fassaadilaudise säilitamine ei ole oluline üksnes energiaressursi kokkuhoidmise mõttes. See on oluline ka esteetilisest ja identiteedilisest aspektist. Nn Lenderi majad on üldjuhul lihtsa ja lakoonilise arhitektuurikeelega. Lihtsust ilmestavad profileeritud laudise ja piirdelauad, saelõikelised sarikaotsad, ukсед ja aknad ning jõukamate majaomanike puhul ka saelõikelised aknasandrikud. Kui maja korrastamisel kogu algupärane dekoor eemaldada, siis muutuvad nad barakilaadseteks ning raske on näha konkreetse maja ja



46. Vesivärava 26. Uus “vana” puitpits. Foto: A. Nool. 2005. a



47. Telliskivi 8 originaalne aknavormistus.

piirkonna väärtust, samuti “lugeda” majalt tema ehitustraditsiooni ja töövõtteid. Sajand tagasi valisid ehitusmeistrid puitu väga hoolega ning seetõttu on vanad detailid kordades väärtuslikumad ja vastupidavamad kui tänapäevased toorest, valimata puidust tehtud asendused. Lisaväärtuseks on samuti

see, et puitmaterjali ettevalmistus ja detailid ise on valdavalt endiste puusseppade poolt käsitööna valmistatud. Garantii vanade detailide vastupidavusele on antud juba nende pikaealisusega. Samuti ei suudeta kaasajal üks-ühele järele teha kunagisi profiile.

Tänapäevase ehitaja oskamatus, süvenematus ajaloolise fassaadi konstruktsiooni ning pimesi moodsate lahenduste eelistamine võib oluliselt kahjustada maja üldist seisukorda ja väärtust. Fassaadilaudise suurim ülesanne

on takistada niiskuse pääsemist konstruktsiooni. See on vanade fassaadide puhul tagatud laudise profiilide kuju ja kalletega. Näiteks horisontaal- ja vertikaallaudise üleminekukohal kasutatav karniis ei oma pelgalt ilufunktsiooni, vaid selle kuju ja kalle peavad tagama vihmavee konstruktsioonist eemale juhtimise. Tänapäeval paigaldatakse vahekarniisi pelgalt ilu pärast ja seejuures ei pöörata tähelepanu selle funktsioonile ega profiilile.<sup>235</sup> Ehkki väliselt saavutatakse “nagu vanasti” efekt, siis tegelikult võib fassaadiremont maja eluiga selle pikendamise asemel oluliselt lühendada.



48. Vabriku 19 soklilaua, vertikaalse laudise ja karniisi ühendus näitab ilmekalt, et selline lahendus ei väldi vee fassaadilt konstruktsiooni sattumist.

Foto: Raidma, E-L, kevad 2007.

Elumajade välisvooder peaks kindlasti olema hõõveldatud laudadest, mille pind on siledam kui hõõveldamata laual. Siledalt pinnalt valguvad sademed

kergemini maha. Voodrilaud tuleb alati kinnitada seinale, südamikud väljapoole, et kindlustada nende vetthülgav toime.<sup>236</sup>

Väga oluline on laudise juures tuulutus. Õhk peab pääsema sokli juurest välisvoodri alla ning ülalt uuest välja. Välisvoodri taha tuleks jätta kuni 1,5 cm laiune tuulutusvahe, räästa ja voodri ülaserva vahel peaks aga olema umbes 1 cm tuulutuspiilu.<sup>237</sup>

Laudise puhul on probleemiks saanud Päästeameti nõuetest tulenev kangem tulepüsisivusklass, mida valdavalt nõutakse siis, kui majadevaheline kuja on alla 8 meetri või kui kahekorruselisele puumajal ehitatakse pööningukorrus välja omaette korteritena. Sel juhul nõutakse majasisest sprinklersüsteemi<sup>238</sup> ja laudise tuletõkkevõõbaga viimistlemist. Laudise võõpamise nõue toob enamasti endaga kaasa fassaadi asendamise. Ehitajal on lihtsam osta vabrikust juba tulekaitsevõõbaga viimistletud laudis kui hakata olemasolevat fassaadi puhastama, värvima ja võõpama.

<sup>235</sup> Vaatlus Vabriku 19 objektil, märts 2007. a.

<sup>236</sup> Elvisto, Tarmo ja Pere, Renè. Kodu vanas majas. Säätva renoveerimise põhitõed. AS Ajakirjade Kirjastus, Tallinn 2006, lk 61.

<sup>237</sup> Elvisto, Tarmo ja Pere, Renè. Kodu vanas majas. Säätva renoveerimise põhitõed. AS Ajakirjade Kirjastus, Tallinn 2006, lk 63.

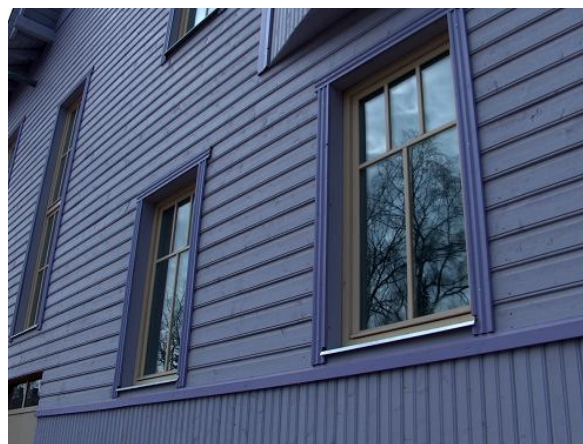
<sup>238</sup> Sprinkriteritest oli juttu eespool.

Alternatiivse lahendusena pakub Päästeamet<sup>239</sup> välja räästa alla veetorstiku paigutamise, mis tulekahju korral veekardinana tööle hakkab ja fassaadi märgab. Selle süsteemi kahjuks aga räägivad samad argumendid, mis sprinklersüsteemilgi (nõuab suurt vee survet ja hulka, mis ei pruugi võimaldada maja- ja tänava peaveetorud) ja teiseks on tõsine küsimus, kuidas sellist veekardinat tööle aktiveerida? Kui süsteem on manuaalne, on tast ilmselt vähe abi. Kui süsteem reageerib fassaadi kuumuse tasemele, siis kuidas tagada, et see ei hakkaks tööle lõunapoolsetel fassaadidel iga kuuma ilma korral?

### Soojustamine

Probleemiks on puitmajade väljast soojustamine. Küttekulu kokkuhoiu ja maja soojapidavuse tõstmise seisukohast tundub see olema möödapääsmatu. Majade soojustamisvajadust hakkab propageerima ilmselt ka energiatõhususe direktiivi kehtestamine.<sup>240</sup> Neid arvutusi tehes ei arvestata materjali soojaakumulatsiooniga, st soojuse talletumisvõimega, mis oluliselt kompenseerib soojajuhtivuse puudujääki.<sup>241</sup>

Praktiline kogemus puitmajade puhul ei näe vajadust majade lisasoojustamise järele. Kasutegur, mis saadakse olemasoleva fassaadi lammutamise, utiliseerimise, uue soojustuse ja fassaadimaterjali tootmise ning paigaldamisega, nõuaks tasuvusuuringuid, mis tõestaks mitme aastaga lisasoojustamine küttekuludes ennast ära tasub. Maja väljast soojustamisega tehakse suur rahaline ja energiakulu. Kas see annab pikemas perspektiivis ka oodatud kokkuhoiu, on küsitav. Juhul kui soojustusmaterjali valik osutub puitmajale täiesti sobimatuks<sup>242</sup> või kui uus laudis



49. Härjapea 26 maja pärast soojustamist.  
Foto: A. Nool, kevad 2006.

<sup>239</sup> Vestluses Päästeameti juhtivinspektori Vassili Hartšukiga, november 2004. a.

<sup>240</sup> Vastav õigusakt on alles koostamisel ning konkreetseid nõudeid ja norme ei saa käesolevas magistritöös seetõttu välja tuua, kuid energiasäästu eesmärgil on oht olemas, et otsitakse kõige lihtsamaid ja arvuliselt tõestatavaid lahendusi ja ei süveneta hoonete konstruktsioonilistesse eripäradesse ja iseärasustesse.

<sup>241</sup> Vestluses Eesti ehitusinseneride liidu liikme, inseneri Maari Idnurmega, august 2007. a.

<sup>242</sup> Tehnika 123 ja Vaniku 4 puitmajade soojustamiseks kasutas ehitaja vahtpolüstireeni, mis on puitmajale täiesti sobimatu materjal, kuna ei taga niiskuse liikumist majast väljapoole ja soodustab konstruktsiooni hävimist 5-10 aasta jooksul. - Vestlus ehitusinsener Maari Idnurmega augustis 2007. a.



paigaldatakse ebakvaliteetselt ja niiskus jääb konstruktsiooni (või ka ainult soojustusmaterjali) pidama, tekib soodus elukeskkond seenhaigustele ja mädanikele. Kõik see lühendab oluliselt vana maja eluiga ja raiskab seega energiaressurssi.

Uuringutega on tõestatud, et soojakadu ei ole kõige suurem mitte läbi seinte, vaid lagede, põrandate ja tihendamata akende.<sup>243</sup> Soojakadude vähendamiseks tuleb leida lahendused katuslae ja keldri soojustamiseks ning akende tihendamiseks (näiteks lõigatakse aknaraami sisse soon, kuhu paigaldatakse tihend).

Vanade majade soojapidavuse kontekstis tuleb silmas pidada, et nad on ehitatud loomuliku ventilatsiooni põhimõttel. Olmeniiskuse loomuliku väljumise ja värske õhu juurdepääsuks on paratamatu ka teatav soojakadu. Kui me muudame maja väga õhutihedaks, ei pääse niiskus enam senisel viisil – akende kaudu – välja ja leiab oma tee konstruktsiooni, hakates seda rikkuma. Alternatiiv oleks paigaldada hoonetesse sundventilatsioon. Niivõrd töömahukas protsess ei pruugi lõpptulemusena olla otstarbekas paigaldamiskulude maksumuse ja energiakulu kokkuhoiu aspektist.

Püüded vana maja kaasaegsete materjalide ja tehnoloogiatega uuendada, ilma maja olemusse süüvimata, viib enamasti selleni, et oluliselt halveneb elamu sisekliima ja suureneb nn haige hoone sündroom.<sup>244</sup>

Lisaks tehnilistele aspektidele, on puitmaja väljast soojustamine esteetiliselt halb lahendus. Enamasti jäetakse aknad siis vanasse asukohta ning need paiknevad fassaadi suhtes “augus”. Majast jääb “täissöönud hamstri” mulje, sest puitmajadel ei ole kunagi aknapõski olnud. Maja väljast soojustamisel on võimalik tõsta aknad fassaadi tasapind, kuid see on teostuselt keerukas ja rahaliselt kulukas. Väljast soojustamisel tuleb soojustada ka vundament<sup>245</sup> ja pikendada räästast. Vastasel juhul moonduv maja proportsioon oluliselt<sup>246</sup> ja tulemus on maja üldist väljanägemist naeruvääriv.

---

<sup>243</sup> Energiasääst korterelamus, <http://www.kredex.ee/esk/?id=1077>, 10.06.2007. a.

<sup>244</sup> Haige hoone sündroomi (Sick building syndrome, SBS) põhjustajateks on kütte, ventilatsiooni ja konditsioneeride kasutamisel loodav tehiskeskkond hoones sees, mis põhjustab elanike sagedamat haigestumist. 1984. a Maailma Terviseorganisatsiooni raportis toodi välja, et üle maailma 30% uutest või kaasaajal uuendatud hoonetest põhjustavad SBS sündroomi. - [http://en.wikipedia.org/wiki/World\\_Health\\_Organization](http://en.wikipedia.org/wiki/World_Health_Organization), 06. 08. 2007.

<sup>245</sup> Sokli lisasojustamine võib kaasa tuua kastepunkti konstruktsiooni liikumise ja sokli tehnilise seisundi halvendamise. Kui maja väljas soojustamisel sokkel soojustamata jäetakse, kannatab hoone esteetiline väärtus. Maja seisaks justkui “kanajalgadel”.

<sup>246</sup> Kõrvits, M. Ettekanne: “Põhilised hoonestustingimused miljöölaladel ja peamised projekteerimisvead puithoonete rekonstrueerimisel”. 03. 05 2007. a Säästva Renoveerimise Infokeskuses, aprillis 2007. a.

Vajadusel võib puitmaja seestpoolt soojustada (kuni 5 cm ulatuses).<sup>247</sup> Sellisel juhul on aga oht nihutada kastepunkti,<sup>248</sup> kus olmeniiskus ei välju enam hoonest, vaid jääb konstruktsiooni pidama, luues soodsad elutingimused hallituste ja mädanike vohamiseks.

Juhul kui tehnilistel põhjustel on tarvilik laudise eemaldamine fassaadilt, võib kaaluda uue laudise alla tuuletõkkepaberi või -plaadi paigaldamist. Viimase puhul tuleb meeles pidada, et ka ainult tuuletõkkeplaadi lisamine muudab hoone fassaadi ca 10 cm paksemaks ning sellisel juhul tuleb aknad tõsta soojustuse tasapinda.

### Värvilahendused

Värvilahenduse uuendamisel tuleb valida vana majaga sobiv värvitüüp ja -toon.

Nagu teistegi kaasaegsete materjalidega, kehtib siingi reegel, et alguses odavana tunduvad lahendused, osutuvad pikemas perspektiivis oluliselt kallimateks. Sünteetiline, vesipõhine lateksvärv on algselt välja töötatud sõja ajal tankide värvimiseks.<sup>249</sup> Lateksvärvi pealekandmine on kiire ja mugav, aga värvi aluspinnal püsimisele ei maksa pikaajalisi ootusi rajada. Sünteetiliste värvide probleem on selles, et majast välja aurustuv niiskus ei pääse värvikilest läbi<sup>250</sup> ja lükkab seetõttu värvi laudisest lahti. Nii hakkab lateksvärv maja raskemates tingimustes olevatest kohtadest (soklilaua juurest, lõunafassaadilt) kooruma paari–kolme aastat pärast värvimist võrdlemisi suurte pindadena.



50. Ao tn 3 fassaad u 4 a pärast lateksvärviga värvimist.  
Foto: I. Martin, august 2007.

Traditsiooniline puitmajade värvitüüp – linaõlivärv, tundub teiste värvitüüpide kõrval hinnalt kallis, kuid

värv kantakse peale õhemate kihtidena ning värvikulu on oluliselt väiksem kui lateksvärvil. Lõppkokkuvõttes osutub linaõli- ja lateksvärvi hinnasuurusjärk samasuguseks.<sup>251</sup> Linaõlivärvi kasuks räägib seegi, et värv püsib laudisel oluliselt paremini, kuna värvikile

<sup>247</sup> Vestluses ehitusinseneri Maari Idnurmiga, august 2007. a.

<sup>248</sup> Temperatuur, milleni jõudes õhk jahtub ning temas sisalduv veeaur muutub küllastunuks auruks, st veeks.

<sup>249</sup> Servet, A-R. Vivacolori värvikool, aprill 2004. a.

<sup>250</sup> Elvisto, T ja Pere, R. Kodu vanas majas. Säätva renoveerimise põhitõed. AS Ajakirjade Kirjastus, Tallinn 2006, lk 65.

<sup>251</sup> Vestluses restaureerimisarhitekti Henno Adrikorniga, august 2007. a.

hingab ja laseb veeauru läbi. Kui värv kuluma hakkab, koorub ta fassaadilt maha väiksemate osadena, moodustades iseloomuliku “krokodillinaha”.



51. Kulunud linaõli värv Kevade 2 majal.  
Foto: I. Martin, august 2007.

Vana linaõlivärvi on laudiselt mehaanilise kaapimise teel kerge eemaldada (eemaldada tuleb ainult lahtine osa värvist, seina küljes tugevalt kinniolevat värvi ei ole vaja eemaldada). Sünteetilise värvi fassaadilt eemaldamine on aga oluliselt energia- ja rahakulukam. Lateksvärv tuleb eemaldada kogu pinnalt. Vana lateksvärvi kiht kogub enda alla jällegi niiskust, mis lükkab värvikile aluspinnast lahti olenemata sellest, mis tüüpi uus värv lateksile peale kantakse. Sünteetilise värvi mehaaniline eemaldamine on aga oluliselt raskem kui õlivärvi puhul. Lihtsam viis sünteetilise värvi eemaldamiseks on kuumapuhur või infrapunakiirgusel töötav värvieemaldaja või puitpinna keemiline töötlus.<sup>252</sup>

Vana maja ja paikkonna miljöoga sobiva värvitooni valik ei ole niivõrd oluline küsimus, kui õige värvitüübi kasutamine. Värvivalik on pigem ajastu, asumi, muutunud identiteedi peegeldaja. Agulimajade tonaalsus oli murtud, sordiini all olev.

Väljastpoolt värviti majad enamasti tuhmides, määrdunud toonides (pruun, beež, hall, tumeroheline),<sup>253</sup> mitte säravad ja heledad mõisavärvid nagu neid tänapäeval sageli kohtab. Maja värvitooni valikul võib lähtuda ajaloolisest tõetruudusest või jääda vana-aja-hõngulise tonaalsuse juurde, kuid töötada välja kaasaegsed lahendused.

Tsaariaegsete üürikorteritega majadest on tänaseks saanud kesklassi elamud. Visalt hoonete algupärast värvilahendust säilitades püütakse justkui eitada nende muutumist ajas.<sup>254</sup> Värv on siiski ka pisut moe ja rutiini murdmise küsimus. Arusaadavalt on nõukogude ajal valdavalt pruuniks võõbatud majade elanikud sellest toonist tüdinenud ja soovitakse vaheldust. Värvitoon on kõige piltlikum erinevate omanike poolt jäetav jälg,<sup>255</sup> mida on lihtne ülevärvimise teel asendada. Värvivalikul tuleks vältida tänapäevaseid tooreid ja

<sup>252</sup> Elvisto, T ja Pere, R. Kodu vanas majas. Säätva renoveerimise põhitööd. AS Ajakirjade Kirjastus, Tallinn 2006, lk 65.

<sup>253</sup> Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, 1981, lk 42.

<sup>254</sup> Välja, L. Miljööväärtusliku puitasumi väärtuste määratlemine ja kaitse. Kunstiakadeemia restaureerimisteaduskond. Magistritöö. Tallinn, 2004, lk 88.

<sup>255</sup> Sepp, M. Tallinna maja elamutüübi säästev renoveerimine. Eesti Kunstiakadeemia Restaureerimisteaduskond. Magistritöö. Tallinn, 2004, lk 59.

intensiivseid toone ning skandinaavialikku lähenemist (tumedam põhitoon ja valged piirdelauad).

Kui majal on säilinud vana laudis, tasub hakatuseks uurida, milliseid värvitoone on varasemalt kasutatud ja teha otsused sellelt pinnalt.

Vanade majade teadvustamise ja väärtustamise kontekstis, aitab moodsamate värvilahenduste kasutamine rõhutada maja väärtuslike detaile, mida ilma värviga “vigurdamata” märkavad ainult spetsialistid. Sellisest hoiakust lähtuvalt värviti “Vana maja korda!” kampaania käigus restaureeritud välisüksed teadlikult mitmevärviliseks ja uhkemaks kui nad iial olnud on (pälvides sellega spetsialistide pahameele). Eesmärk oli tõmmata tähelepanu vana ukse ilule ja detailsusele ja hoida ära nende väljavahetamine lamedate raudustega.

### **Katusekate**

Katusekatte vahetamisel on nn Lenderi maja puhul soovitatav kasutada valts- või sileplekk katust. Ehkki hooned on algupäraselt olnud tõrvapappkatustega, on tõrvapapi kasutamine linnaoludes, sh tuleohutuse ja -leviku seisukohalt, tänaseks ebasoovitatav. Suur osa nn Lenderi majadest said valtsplekk-katused juba eesti ajal, enam kui 70 aastat tagasi, seega on õigustatud selle materjali edasine kasutamine. Enne katusekatte väljavahetamist tasub uurida selle tehnilist seisukorda. Vaatamata pikale eale, võib valtsplekk katus olla tehniliselt rahuldavas seisukorras ja vajada ainult ülevärvimist.

Kui valtsplekk-katust omaniku rahakott välja ei kannata,<sup>256</sup> võib kasutada ka sileplekk katust.

Pööningute väljaehitamisel on eksperimenteeritud topeltkatuse ideega. Sellise katuse tegemise eesmärgiks on säilitada algne katusekonstruktsioon, et pööningukorruse muidu “uues” korteris ka midagi algupärasest oleks. Selleks, et lahendada katuste soojustamise küsimus, pannakse soojustus katuse peale ning, et kogu katus ei muutuks paksuks “mättaks” lõpetatakse soojustuskiht enne räästani ja



52. Põhikatuse osas jääb topeltkatus nähtavaks kaugvaadete korral – Wismari 8 on A. Kapi tupiktänava sihil. Foto: I. Martin, august 2007.

<sup>256</sup> Valtspleki teeb kalliks tema keerukas paigaldamistehnoloogia ja oskajate katusepanijate puudus.

katuseservani jõudmist. Läbi proovitud näidete põhjal (Roopa 2a, Wismari 8) saab tõdeda, et topeltkatust ei tasu panna frontooni osale (jääb igal juhul vaadeldavaks ja kentsakaks) ning katuse servad ja räästad tuleb hea tulemuse saavutamiseks korrektselt vormistada.

### **Kelder, soklid**

Viimistluses on kasutatud nn Lenderi maja puhul nii puhasvuugil kui krohvitud soklit. Kui puhasvuugil ehitatud sokkel on hilisemalt ülekrohvitud, võib krohvi soklilt eemaldada ja müüritise nähtavale jätta. Kui sokkel on kohe alguses krohvitavana ehitatud, on tema ladu enamasti ebahühtlasema kvaliteediga kividest ning siis on õige säilitada krohvitud viimistlus. Krohviparanduste tegemisel tuleb leida olemasoleva krohvi võimalikult sarnane koostis.

Paekivist soklite uuendamisel tuleks normatiividest lähtuvalt näha soklile ette lisasoojustus. Kuid arvestades sokliseina massiivi, soojaakumulatsiooni ja praktilist kogemust ei ole lisasoojustamine õigustatud.<sup>257</sup> Sokli soojustamisega võidakse tuua kastepunkt konstruktsiooni ja halvendada konstruktsiooni seisukorda.

### **Avatäited**

Kõige kurioossemad vead majade välisilmes seostuvad akendega. Odavuse ettekäändel seinatükkide auk ja sinna vahtplastiga kinnitatud ilmetud plastaknad<sup>258</sup> tekitavad tunde, et omanik on oma maja peale vihane.<sup>259</sup> Kõige rohkem rikuvad maja harmoonilist üldilmet mitut erinevat tüüpi akende kasutamine, vale materjalivalik (plast) ja ilma jaotuseta uued aknad. Aknad ei ole pelgalt esteetika küsimus – nende kaudu toimub ka maja loomuliku ventilatsiooni tagamine ja värske õhu juurdepääs tubadesse.

Üldjuhul on vanad aknad, vaatamata oma soliidsele eale, restaureerimiskõlbulikud ning nende kergekäeline väljavahetamine lühinägelik. Tänapäevane materjal ja toodang ei ole tehtud suunitlusega kesta maksimaalselt kaua. Ka ei osata tänapäevaste puitakende tegemisel järgi teha vanu profiile. Prussid tehakse kas liiga õhukesed või liiga paksud, raamid ja prossid on profileerimata, lamedad ja ilmetud.

---

<sup>257</sup> Vestluses ehitusinseneri Maari Idnurmega, august 2007. a.

<sup>258</sup> Põhjajalik analüüs sel teemal on esitatud Muinsuskaitseameti infovoldikus. Koostaja: Loit, M. Hea aken. Miks eelistada puitakent plastaknale.

<sup>259</sup> Elvisto, T ja Pere, R. Kodu vanas majas. Säätva renoveerimise põhitõed. AS Ajakirjade Kirjastus, Tallinn 2006, lk 62.

Enne akende vahetamist tasub 9 korda mõelda ja 1 kord otsustada, kas nende vahetamisest on rohkem kahju või kasu.

Akende restaureerimisel tasub kindlasti taastada akende metallosad – hinged, kremoonid ja nurgikud. Ehkki omaaegne masstoodang, on nendes oma ilu ja ajalooõlu. Neid võib kasutada ka siis kui aknad ise osutuvad tehniliselt amortiseerunuks ja otsustatakse uute akende kasuks.

Välis- ja siseuksed on nn Lenderi majadel samuti tugevast materjalist, hästi tehtud ja vastupidavad. Majade välisuksi tänapäeval naljalt enam välja ei vahetata, kuid korteriuustega on teine lugu. Need kaovad turvalisuse kaalutlusel või Päästeameti nõuetele tulenevalt majade ümberehituste käigus. Olemasolevaid korteri välisuksi on võimalik muuta Päästeameti nõuetele vastavaks. Selleks tuleb raami sisse soon teha, paigaldada sinna suitsutihendid ning viimistleda uks tulekaitsevõõbaga.<sup>260</sup>

Maja välisuste säilimiseks on oluline olemasolevate varikatuste korrastamine. Kui varikatus on hävinud, tuleb see taastada analoogide eeskujul. Varikatus kaitseb välisust ilmastikuolude eest ja tagab selle pikema eluea.

### Detailid

Välisilmes domineerivad ja jõulised kaasaja detailid on korterite lokaalse gaasikütte turbotorud ja ventilatsiooni avad. Nn Lenderi majadega hoonestatud piirkondades on valdavalt olemas tsentraalne gaasitrass, mistõttu ahjuküte vajadus tänapäeval puudub, kuid mõnikord kasutatakse olemasolevaid lõõre kamina tarbeks. Nii nagu maja üldise remondi osas on majaomanikel erinev nägemus, nii on ilmselt omanikel erinev suhtumine ka majasisese gaasikütte uuendamisest. Mõistlik oleks lahendada maja gaasiküte kogu majale ühiselt, kuid millegipärast on mitmel puhul otsustatud korterikeskse gaasikatla kasuks, mille õhu sissetõmbeks fassaadile rohmakas toru paigaldatakse. Alternatiivne oleks gaasikatla hankimine, mis kasutab sissetõmbeks ruumi siseõhku ja väljapuhkeks saab kasutada olemasolevaid korstnalõõre. Parim koht sellisele katlale on pööning – nii saab



53. Härjapea 1 turbotoru.  
Foto: A. Nool, talv 2006.

<sup>260</sup> Vestluses restaureerimisarhitekt Henno Adrikorniga, august 2007. a.

ventilatsioonitoru katusest välja viia.<sup>261</sup>

Remondi käigus kipub kaduma minema ka nn Lenderi majale nii iseloomulik peeneprofiililine lae- ja seinalaudis. Laudise värvist puhastamine ja värvime on sedavõrd aeganõudev töö, et lihtsam on see kas kinni katta või uue samaväärsega asendada. Soovitan laudist säilitada kasvõi koridori osas, kuna see ilmestab oluliselt sein- ja laepinda. Ümberehituste käigus kiputakse välja lõhkuma ka kojakappe. Koridorid nn Lenderi majades ei ole niivõrd kitsukesed, et seda peaks tegema ruumipuuduse pärast. Kui keskne koridor säilitatakse avatuna, tasub alles hoida ka kojakapid. Need liigendavad ruumi päris meeleolukalt ning on funktsionaalsed elanike nipet-näpet hoidmisel.

Ümberehituste käigus õnnestub enamasti säilitada koridori puutrepp (olenevalt projektist kas ühte või mõlemat) ja põrandalaudu. Viimaste kasuks räägib põrandalaua paksus ja laius, mis on tänapäeval haruldane. Moodne on eksponeerida nii põrandate kui seinte puhul nende “konstruktsiooni” ilu. Vana materjal ja meistrite käsitööjäljed on tänapäeval küll väärtuseks omaette, kuid vanasti on konstruktsioon funktsionaalsuse huvides inimesilma eest varjul olnud ja viimistluses kasutatud värvi, tapeeti või krohvi. Siingi tasub hoida mõõdukat joont. Põrandate vanast värvist puhastamine ja õlitamine on mõistlik korteri siseruumis, samas kui käidavamates kohtades (nt ühine koridor, trepikoda, sh trepid) tasub ilmselt kaaluda värvimist. Seintekonstruktsioonide paljastamisel tasub vältida kõikide seinte paljastamist ja materjalikakofoonia presenteerimist kitsastes tubades.



54. Sügise 14. Renoveeritud puutrepp koos maja restaureerimisarhitekti Henno Adrikorniga. Foto: A. Nool, september 2006.

Samuti tasub alles hoida ja säilitada igasuguseid algupäraseid meeleolukaid “vidinaid”: majaomaniku uksekella silt, lipuvarde hoidik, ukseingid, puidust elektrikapid (mis sest, et

<sup>261</sup> Sepp, M. Tallinna maja elamutüübi säästev renoveerimine. Magistritöö, EKA Restaureerimisteaduskond, Tallinn, 2004, lk 58.

need pole majade algusajast, tänapäeval on uunikumiväärtusega needki) jms. Kõigil neil detailidel on rääkida lugu oma aja elanikest, omanikest ja ehitusmeistritest.



55. Silt majaomaniku kellanupu juures. Paekivi 3. Foto: A. Nool, august 2007.



56. Sügise 14. I korruse korteris on osaliselt eksponeeritud palkseina. Trepp viis keldrikorruse puhkeruumi. Foto: A. Nool, september 2006.



57. Roo 38 puidust elektrikapp. Foto: A. Nool, sügis 2005.

#### 4.3.5. Kokkuvõtvalt

Vanade majade korrastamine säästva renoveerimise printsiibil ei ole midagi muud kui terve talupojamõistus, mis pani meie esivanemaid enne vana asja väljavahetamist või ära viskamist kaaluma – ega sest midagi kasulikku teha anna? Majade remontimisel on nii maja tervise kui esteetilise tulemuse tagamiseks parem säilitada kõiki vanu materjale ja detaile kui need ei ole olulisel määral kahjustunud ning olla äärmiselt ettevaatlik uute materjalide ja tehnoloogiate lisamisel. Korralike kodanike kombel majade “ilusaks ja viisakaks” tegemine võib lõpuks end hoopis kurjasti kätte maksta ja kalli remondi tulemusena maja eluiga pikendamise asemel oluliselt lüheneda. Moodsad, igikestvad kunstmaterjalid ja plastikud võivad küll olla igavesed selles mõttes, et nad ei mädane



kunagi, kuid kasutades neid puumajade juures tähendab see, et neid ei ole võimalik lihtsalt remontida.<sup>262</sup>

Kui maja väljast kordategemisel tasub kinni pidada hüüdlausest: *less is more*, siis siseruumides võiks seda parafraseerides öelda, et mida rohkem [vanu detaile], seda uhkem!

---

<sup>262</sup> Elvisto, T ja Pere, R. Kodu vanas majas. Säätva renoveerimise põhitõed. AS Ajakirjade Kirjastus, Tallinn 2006, lk 13.

## **5. SEADUSANDLIK RUUM JA MUUD VAHENDID NN LENDERI MAJADE SÄILITAMISEKS**

### **5.1. Juriidilised alused**

Nn Lenderi maja kaasajastamist mõjutavad seadusest tulenevad piirangud võib jagada kolme gruppi. Esimesse gruppi kuuluvad mälestised, mille piirangud tulenevad muinsuskaitseseadusest. Teise gruppi kuuluvad miljööväärtuslikel hoonestusaladel paiknevad majad ning kolmas grupp nn Lenderi maju ei paikne täiendavate piirangutega aladel. Viimase kahe grupi hoonete ümberehitamisele seatakse piirangud ehitusseadusega ning planeerimistegevusele planeerimisseadusega. Miljööalade puhul on täiendavaks nõudeks projektide ja planeeringute kooskõlastamine Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti miljööalade osakonnaga.<sup>263</sup>

Miljööalade loomise mõte oli selekteerida ajaloolised ning terviklikud linnaruumi kooslused, mille karakterit, mahtu ja hoonestust tasub säilitada, kuna nad pakuvad linnale mingit lisaväärtust, mida mujalt leida pole võimalik. Miljööalad ei ole muinsuskaitsealad, kus ehitusele ja planeerimisele esitatakse väga järgad reeglid. Piirkonnale omase miljöö hoidmisel tuleb arvestada kahe põhilise kriteeriumiga: olemasoleva maksimaalne säilitamine ja piirkonnale omastest hoonestusmahtudest ja -laadist lähtuv uushoonestamine. Uus maja peab väljakujunenud keskkonnas positsioneerima end olemasoleva linnaruumi taustamängijana. Samuti on tarvis maksimaalselt säilitada vanade majade võimalikult suur osakaal. Kadrioru asumis eksperimenteeriti 21. sajandi algul teemaga, kas miljöö säilimist on võimalik tagada uue, mahult sobiva, asumile omast materjalikäsitlust järgiva uushoonestusega. Tulemus näitas, et miljööd ei ole võimalik säilitada ainult krundistruktuuri, haljastust, hoonestuse mastaapi ja materjalikäsitlust järgides, vaja on ka vanade majade säilitamine. Seetõttu tuleb võidelda miljööaladel iga vana puumaja lammutamise vastu ja säilimise eest.

Muinsuskaitse tegevuse klassikalise võtme – mälestise mõiste läbi – käsitletakse nn Lenderi maju loetud juhtudel: Ravi 10 (1908, V. Lender), Lauupeo 8 (1911, M. Klibanski) ja 12 (1911, K. Jürgenson) ning Allika 4 (1903, K. Wilcken), 6 (1903, E. Bernhard) ja 8

---

<sup>263</sup> Tuleneb Tallinna ehitusmäärusest, kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003. a määrusega nr 35.

(1903, E. Bernhard) objektidel. Ravi ja Allika tänava mälestised on esinduslikud, jõukama klassi tarbeks ehitatud dekooririkkamad ja arhitektuurselt ilmekamad eksemplarid. Lauupeo 8 ja 12 hooned on mälestisteks tunnistatud ansambllisuse printsiibil, säilitamiseks arhitektuurselt väärtuslike Lauupeo 6, 10 ja 14, mälestiste tänavafrendis kontekstikohast linnaruumi ja miljööd. 1997. a kui miljööväärtusliku ala mõistet õigusaktides polnud, kasutas muinsuskaitse puitrajoonides kvartali või tänavaloõigu säilitamiseks kõigi majade kaitse alla võtmise praktikat. Seega ei ole Lauupeo 8 ja 12 majad kaitse alla võetud kui väärtuslikud üksikobjektid, vaid oluline on eelkõige nende mahuline sobivus tänavafrendis. Fassaadikompositsioonilt sarnanevad nn Lenderi maja juugendlikumatele esindajatele insener A. Uessoni poolt projekteeritud mälestised Liivalaia 43 (1912), Wismari 10 ja 12 (1911). Kuid need on väga suurte ja luksuslike korteritega esindusmajad, kus on eraldi teenijate- ja paraadtrepikojad, vannitoad ning sageli hõlmab omanikukorter terve korruse. Erinevalt Allika, Tööstuse ja Sügise tänava esinduslikest nn Lenderi majadest, on nendel fassaadid tavalisest oluliselt rikkalikumad, keerukama ülesehitusega ning juugendlikud. Siin avaldub selgelt oma ajastut manifesteeriv arhitektuurikeel, ambitsioon luua puidust “suurt arhitektuuri”.<sup>264</sup>

1997. a mälestisteks arvamised toimusid Muinsuskaitseinspektsiooni ametnike Andri Ksenofontovi ja Janis Tali initsiatiivil, kes tuginesid varasematele uurimistele ja isiklikele eelistustele. Silvi Lindmaa 1988. a koostatud kohaliku<sup>265</sup> kaitse alla võtmise ettepanekutes<sup>266</sup> on nn Lenderi majadest ainsatena ära toodud Tööstuse 2, 4, 6, 10 ja 12. Lindmaa ettepanekutele võeti ekspertarvamused Karin Hallaselt ja Mart Kalmult. Hallas on kaitse alla võtmise nimekirjast Tööstuse tänava paariskülje majad välja jätnud. Kalm teeb aga ettepaneku moodustada Tööstuse tänava algusest kuni Valgevase tänavani reservaat, omamoodi väike muinsuskaitseala.<sup>267</sup> Ilmselt peeti olulisemaks arvestada K. Hallase arvamusega ja maju kaitse alla ei võetud.

Allika tänava majad võeti kaitse alla 2002. aastal koos Tatari 21a, 26, 28, 32 ja 34 ning P. Süda 8 majadega. Majade massilise muinsuskaitse alla võtmise tingis lammutamistaotluste aktiivne kasv ning piirkonna elanike vastuseis lammutustegevusele ja mastaapsele

---

<sup>264</sup> Vestlus kunstiteadlase Oliver Orroga, augustis 2007. a.

<sup>265</sup> Nõukogude liidus oli mälestistel 3 klassi: üleliidulised, vabariiklikud ja kohalikud.

<sup>266</sup> Lindmaa, S. KRPI, “Ettepanekud kohaliku kaitse alla võtmiseks Tallinna Kalinini, Oktoobri ja Mererajoonis. Töö nr I-86190. Tallinn 1988. a. - Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti arhiiv, toimikud 8/86-A, 8/86-B, 8/86-C.

<sup>267</sup> Kalm, M. Arvamus S. Lindmaa töö “Ettepanekud väärtuslike hoonete Tallinnas kohaliku kaitse alla võtmiseks” kohta, Tallinn 1988, lk 3.

uushoonestusele.<sup>268</sup> Kuna majade lammutamist ei olnud võimalik ära hoida läbi Süda-Tatari miljööala regulatsiooni, võeti mälestisena kaitse alla kõik arhitektuurselt väärtuslikud majad Tatari ja Allika tänavates. P. Süda 2, 3, 5, 7, 9 ja 15 majad olid mälestiseks tunnistatud 1997. aastal. Allika tänava majad on ainsad nn Lenderi majad, mille puhul on mälestiseks tunnistamisele eelnenud arhitektuuri-ajalooliste ekspertiiside koostamine.<sup>269</sup>

Eeltoodust nähtub, et nn Lenderi majadest on muinsuskaitse all suhteliselt juhuslik valik. Muinsuskaitse instantsid on pigem olnud äraootaval seisukohal, kuidas üldiselt suhtuda nn Lenderi maja säilitamisse ja kaasajastamisse. Muinsuskaitseaduses kehtestatud piirangud mõjutavad seega marginaalset osa nn Lenderi majade ümberehitustest.

Oluline osa nn Lenderi majadest paikneb miljööväärtuslikel aladel ning regulatsioon toimub kohaliku omavalitsuse poolt, järgides planeerimis- ja ehitusseadusi. Tallinna puitasumid said "miljööväärtuslike piirkondade" määratluse ja teatud õigusliku staatuse Tallinna üldplaneeringuga<sup>270</sup> 2001. aastal. Üldplaneeringus märgiti miljööalad graafilisel kaartidele ja neile pühendati peatükis "Muinsuskaitse" kaks lauset: "Miljööväärtuslike piirkondadena käsitletakse alasid, kus on ajalooliselt välja kujunenud ühtne, kindlatele kriteeriumitele vastav hoonestus, tänavatevõrk ja haljastus, mille kvalitatiivne tase väärrib säilitamist. Selleks töötatakse välja mitmesuguseid reguleerivad dokumendid (tsoneerimisskeem, ehitusmäärus jne), mis määratlevad ehitustegevust antud piirkonnas, eesmärgiga säilitada konkreetsele alale iseloomulik hoonestusviis ja keskkond."<sup>271</sup> Üldisi, juriidiliselt toimivaid raamdokumente pole puitasumitele tänini kehtestatud. 2004. a alustas linnavalitsus Kalamaja, Kadrioru ja Pelgulinna ehitusmääruste koostamisega, kuid otsustas õiguskantsleri sekkumise tõttu ehitusmääruste koostamisest loobuda<sup>272</sup> ning seada miljööaladele planeerimisseadusest tulenevad kaitse- ja kasutustingimused linnaosade

---

<sup>268</sup> 1999. a moodustati elanike initsiatiivil MTÜ "Süda-Tatari Koda", mille eesmärk oli pidurdada ala täisehitamist plekkseintega kipsplaadist arhitektuuriväärtusetute "silotornidega" - [http://et.wikipedia.org/wiki/S%C3%BCda-Tatari\\_Koda](http://et.wikipedia.org/wiki/S%C3%BCda-Tatari_Koda). 15. 08. 2007. a.

<sup>269</sup> Sildre, A. "Allika t. 4. Ülevaade arhitektuurist, ehituskonstruksioonidest ja ajalooliselt väärtuslikest detailidest", Tallinn, 2002. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti arhiiv, toimik nr 9/1635.

Sildre, A. "Allika t. 6. Ülevaade arhitektuurist, ehituskonstruksioonidest ja ajalooliselt väärtuslikest detailidest", Tallinn, 2002. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti arhiiv, toimik nr 9/1636.

Sildre, A. "Allika t. 8. Ülevaade arhitektuurist, ehituskonstruksioonidest ja ajalooliselt väärtuslikest detailidest", Tallinn, 2002. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti arhiiv, toimik nr 9/1638.

<sup>270</sup> Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001. a määrusega nr 3.

<sup>271</sup> Tallinna Üldplaneering, ptk 10, lk 42.

<sup>272</sup> Tallinna Linnavolikogus jõuti 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 5 kehtestada Pelgulinna ehitusmäärus, mis Tallinna Linnavolikogu 15. juuni 2006 määrusega nr 34 soovituslikuks tunnistati.

üldplaneeringute raames.<sup>273</sup> See tähendab miljöölade üldiste raamdokumentide kehtestamise teadmata ajaks edasi lükkamist.<sup>274</sup> Üldplaneeringud, isegi kui neid koostatakse väiksemate linna üksuste kohta, käsitlevad suurt teemaderingi, mis kõik vajad lahendamist ja huvigruppide konsensuslikke otsuseid.

Juristid on viimastel aastatel seadnud kahtluse alla Tallinna miljöölade legitiimsuse üldiselt. Probleem on selles, et Tallinna üldplaneeringuga kehtestati miljöölad kaks aastat enne kui need planeerimisseaduses fikseeriti,<sup>275</sup> mis juriidilises keeles tähendab, et planeerimistegevust Tallinna miljööladel ei saa reguleerida planeerimisseaduse sätteid. Samuti ei avalda miljööala mõiste mingit mõju majade ümberehitamist reguleerivale ehitusseadusele. Keeruline on seegi, et oma olemuselt on miljöölad lokaalse tähtsusega muinsuskaitse ideoloogia rakendamine, aga ehitus- ja planeerimistegevust reguleeritakse mitte läbi muinsuskaitseaduse, vaid planeerimis- ja ehitusseaduste. Teoreetiliselt võib see paradoks tunduda tühine, aga praktikas tähendab see seda, et mõisted (restaureerimine, renoveerimine jne) ning üldised printsiibid on lahti kirjutatud muinsuskaitseaduses, mis ei oma mingit mõjusfääri reaalses ehitus- ja planeerimistegevuses. Ehitusseadus, mis määrab ehitamise tingimused, kehtestab ainsa ümberehituse tähenduses oleva mõistena “rekonstrueerimine”<sup>276</sup> ning ei taga ümberehitusprojektides fikseeritud tööde ja mahtude realiseerimist. See on omakorda viinud täieliku kaoseni ehitusjärelvalves ja tekitanud õigusvaakumi, kus projekti järgimine ei ole mitte elementaarne, vaid ehitaja ja omanikupoolne suur vastutulek. Ehitusjärelvalve ametnike sõnul ei ole võimalik ehitusseadusega nõuda hoonete arhitektuurse välisilme ja ehitusdetailide säilitamist. Projekt võib sätestada tingimused fassaadide säilitamise, soojustamise mittelubamise kohta, samuti nõuded räästa ja harjakõrgusele, kuid kooskõlastatud projekti järgi ehitamine ei ole

---

<sup>273</sup> v.a. Keslinna linnaosa, millele üldplaneeringu koostamisest loobuti ja hakati koostama eraldi miljööladele teemaplaneeringut: “Tallinna keslinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määramine ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine” lähteülesanne. - Kinnitati Tallinna Volikogu 13. detsembri 2006 korraldusega nr 2499-k. Avalikustamise ega kehtestamiseni jõudnud ei ole.

<sup>274</sup> Nõmme linnaosa üldplaneering algatati Tallinna Linnavolikogu 22. veebruari 2001. a otsusega nr 46, Pirita oma algatati esmakordselt volikogu poolt 7. märtsil 1996. a ning uuesti 18. oktoobril 2001. a. Kumbki neist pole tänaseks kehtestatud.

<sup>275</sup> Planeerimisseadus võeti Riigikogus vastu 13.11.2002. a ning jõustus 1. jaanuarist 2003. a. Seaduses puudub miljööväärtuslike hoonestusalade mõiste definitsioon, kuid nähakse ette rangemad protseduurireedid planeerimisprotsessis, sh suurem avalikustamise nõue, mis peaks tagama planeerimisprotsessi laiapõhjalisema kaasaráärmisõiguse. See aga pikendab planeerimise kestvust ja suurendab probleemide ringi.

<sup>276</sup> “Ehitise rekonstrueerimine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine. Ehitusseaduse § 2 lg 8.

kohustuslik.<sup>277</sup> Pikemalt olen seda teemaderingi analüüsinud miljööaladel ehituskontrolli tõhustamiseks moodustatud komisjoni tegevusaruandes.<sup>278</sup>

Kui miljööväärtuslikel aladel ohjatakse teataval määral ehitus- ja planeerimistegevust läbi Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti kooskõlastuskohustuse, siis nn Lenderi majade kolmanda grupi esindajad, mis ei ole mälestised ega asu miljööväärtuslikel aladel, on sedavõrd keerulisemas olukorras. Asumid, kus sellised majad valdavalt paiknevad, on Sikupilli, Torupilli ja Kitseküla. Samuti on säilinud nn Lenderi maju linnaehituslikult irdsetes kohtades, kus nende pikemaajaline säilimine on küsitav. Torupilli ja Kitseküla asumi osas näeb Kesklinna miljööväärtuslike alade teemaplaneering ette miljööalade moodustamist ja kaitse- ning kasutustingimuste seadmist. Sikupilli piirkonda ootab aga suure tõenäosusega täiesti uus linnaehituslik visioon. Väljapool miljööalaseid kooskõlastab majade ümberehitusprojekte ja uusehituste planeeringuid Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Üldine praktika on kujunenud selliselt, et väljaspool miljööalaseid nn Lenderi majadele viimaste aastate jooksul kujundatud ümberehituspõhimõtted ei kehti. Lubatud on peaaegu kõik lahendused, mida omanikud ja arhitektid välja mõelda oskavad.

## **5.2. Muud vahendid nn Lenderi majade kaitse suunamisel**

Aktiivse teavitustöö tulemusena on märgatavalt kasvanud miljööteadlike linnakodanike ja majaomanike hulk, kes samuti suunavad planeerimis- ja ehitustegevust. Oluliseks versta-postiks puitasumite renessansis sai Tallinna Kultuuriväärtuste Ametisse omaette osakonna<sup>279</sup> loomine, mille põhiliseks ülesandeks sai linna kultuuriajaloolise eripära ja miljööväärtusega hoonestusalade säilitamine, kaitsmine ning teadvustamine. Sellega võeti ette reaalsed administratiivsed sammud Tallinna puitasumite säilitamiseks ja jätkusuutlikuks arendamiseks. Aastast 2001 on osakond läbi viinud projekti “Vana maja korda!”, mille raames tehti esimestel aastatel infomaterjalidega otsepostitusi miljööalade elanikele, restaureeriti ajaloolisi välisuksi ning koostati majadele välisviimistluspassi.

---

<sup>277</sup> Ehitusseaduse § 12 lg 1 fikseerib, et ehitamine peab toimuma vastavalt ehitusprojektile, kuid Tallinna Linnaplaneerimise Ameti hinnangul on probleem selles, et omanik saab taotleda ehitusprojekti korrigeerimist (näiteks laudisemustri muutmist, soojustuse lisamist, akende vahetamist jms) ka ehitusloa väljastamise järgselt. Uue projekti kooskõlastamisest keeldumiseks ei olevat piisav argument, et maja asub miljööalal.

<sup>278</sup> Tallinna Linnavalitsuse 21.03.2007. a korraldus nr 495-k “Ajutise komisjoni tegevusaruanne ettepanekute esitamiseks miljööväärtuslikes piirkondades teostatava ehituskontrolli ja järelevalve tõhustamiseks”. <http://tallinn.andmevara.ee/oa/page.Tavakasutaja?c=1.1.1.1&id=107473>. 7.08.2007.

<sup>279</sup> 2000-2004 kandis osakond nimetust “linnakujunduse osakond” ja tegeles muuhulgas linna väikevormide temaatikaga, 2004. aastast kannab nimetust “miljööalade osakond”.

Osakonna eestvedamisel kutsuti ellu Säästva Renoveerimise Infokeskus (SRIK), mis korraldab teoreetilisi koolitusi ja praktilisi õpitubasid elanikele, omanikele ja huvilistele ning kirjastab jõudumööda säästva renoveerimise probleematikaga seotud trükiseid.<sup>280</sup> SRIK tegeleb ka vana materjali taaskasutusse suunamisega ja osaleb üle-eestilise SRIK-ide koostöövõrgustikus. Ka Muinsuskaitseamet on hakanud jõudsasti koostama ja välja andma voldikuid teemadel, kuidas vanu maju säästvalt ja ajastutundlikult korrastada. Suure populaarsuse saavutas Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti ja Muinsuskaitse Ameti poolt rahastatud telesaatesari “Muinas TV”.

Linna tasandil on olnud otsustavaks sammuks ka 2005. aastast üldplaneeringute teenistuse moodustamine Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juurde. Teenistus on hakanud süstemaatiliselt tegelema miljöölade küsimustega ja linna üldiste arengute suunamisega. See annab lootust, et senine sajandipikkune Tallinna omapära – linnaplaneerimise sörkimine ettevõtliku arendaja sabas – muutub sedavõrd, et linnast saab eraomanikele võrdväärne partner.

### 5.3. Ettepanekud edasisteks tegevusteks

Läbi miljöölade on seni suudetud reguleerida ehitus- ja planeerimistegevust. Miljööväärtuslike alade poolt räägib nende üha kasvav populaarsus elanike hulgas ja väärtuse tõus kinnisvaraturul. Nii on tekkinud teatud surve ja ootused olemasolevate miljöölade laiendamiseks ja uute määramiseks. Uusi miljöölalasi soovitakse näha Järvel, Pirital, Väike-Õismäel<sup>281</sup> jm. Seetõttu on ilmselt loogiline, et nn Lenderi maja säilitamine ja kaasajastamine võiks ka edaspidi toimida läbi miljöölade määratluse. Sellest lähtuvalt saab olema kõige olulisemaks eesmärgiks Tallinna puitasumite kaitsel üldiste normdokumentide koostamine ja kehtestamine. Seda on vaja nii ametnikele, poliitikutele, elanikele kui ka arendajatele. Samuti tuleb laiapõhjaliselt (linna erinevate ametite esindajad, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Siseministeerium,

---

<sup>280</sup> Henriksson, M ja Elvisto, T. Ilus Vana maja. Säästva Renoveerimise Infokeskuse väljaanne, Tallinn 2002 (kordustrükk 2003);

Elvisto, T ja Pere, R. Kodu vanas majas. Säästva renoveerimise põhitõed. AS Ajakirjade Kirjastus, Tallinn 2006.

<sup>281</sup> Järvel soovisid miljööala loomist elanikud, kellele Tallinna Linnaplaneerimise Ametist vastati, et ettepanekut kaalutakse Kristiine linnaosa raames. Pirital said Maarja Värvil kodanikuinitsiatiivil uued alad küll üldplaneeringusse kantud, kuid linnaosa üldplaneeringu koostamine on veninud nii kaua, et terviklikust kooslusest pole tänaseks enam palju järel. Väike-Õismäe miljööalaks tegemise idee käis viimaste riigikoguvallimiste kampaanias populistlikel kaalutlustel välja Haabersti Linnaosa halduskogu esimees Taavi Rõivas.

Kultuuriministeerium, õiguskantsler jt) analüüsida olemasolevate seaduste kitsaskohti ning korrigeerida ja täiendada seadusi selliselt, et üldine regulatsioon miljööladel oleks võimalik.

Oluliseks tegevuseks on teavitustöö jätkamine. Praeguses õigusruumis on esmatähtis fokuseerida informatsioon esmajärjekorras poliitikutele ja ametnikele. Vähemolulised ei ole ka omanikud ja elanikud, kuna teadlik omanik on parim “vahend” ohjamaks ehitaja kirge ehitada võimalikult palju ja odavalt. Majaomanikule on oluline ka linna- ja riigipoolne rahaline tugi majade korrastamisel. Seni on see olnud suhteliselt marginaalne. 2007. aastast on võimalused avardunud – “Vana maja korda!” projekti raames on võimalik linnavalitsuselt taotleda osalist toetust<sup>282</sup> kõikide originaaldetailide restaureerimiseks. Tihti ei mõelda akende, uste jm puitdetailide restaureerimisele, kuna katus jookseb läbi või maja üldise remondieelarve kõrval moodustavad need oluliselt väiksema mahu. Samas on restaureerimistöödega seotud asjaajamine ja oskustööjõu leidmine kordades vaeva- ja aeganõudvam.

Muinsuskaitse aspektist tuleb hakata süstemaatiliselt tegelema nn Lenderi majade uurimise ja dokumenteerimisega. Muinsuskaitse roll ei ole pelgalt mälestiste nimekirja koostamine ja projektdokumentatsiooni kooskõlastamine. Süstemaatiliselt tuleks tegeleda ka uurimistööde koostamise ning nende publitseerimisega. Tänapäevase muinsuskaitse süsteemi suureks puuduseks on see, et Muinsuskaitseameti kohustused<sup>283</sup> on väga administratiivset laadi ja teadusliku poole tegemiseks napib nii rahalisi vahendeid kui inimressurssi.

Nn Lenderi majade ulatuslik mälestiseks võtmine ei saa olla eesmärk omaette. Mälestise staatuse peaks olema eelkõige tunnustus, mitte karistus, nagu ta tänapäeval sageli juhtub olema. Viimaste aastate üha tõusev majanduskasv on pannud inimesi aktiivsemalt maju korrastama. Tänapäevane remont tähendab enamasti kogu vana välis- ja siseviimistluse hävitamist – laudis, sandrikud, saelõikelised sarikad, tapeedid, laelaudis, ahjud-pliidi jms. Kaotsi läheb hinnaline arhitektuuri-ajalooline informatsioon oma ajastu inimeste eluolust, ajastu moevooludest, käsitööoskustest.

---

<sup>282</sup> Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006. a määrus nr 65: “Restaureerimistoetuse taotlemise ja menetlemise kord”. Määrus jõustus 1. jaanuaril 2007. a.

<sup>283</sup> sh halduslepingutega kohalikele omavalitsustele pandud funktsioonid.



Valim nn Lenderi majades, mida tuleks uurida ja dokumenteerida eesmärgiga selgitada välja väärtuslikud objektid ning potentsiaalsed mälestisekandidaadid tuleks moodustada järgmiste valikute põhjal:

- 2004–05 asumite põhjal koostatud inventeerimistes<sup>284</sup> “väärtuslike” ja “väga väärtuslike” hinnanguga majad;
- täiendavalt lisada iseloomulikud tüübid, mida inventeerimisel väärtuslikuks peetud pole.

Uurimistulemuste põhjal on võimalik moodustada süstemaatiline ja laiapõhjaline nimekiri, mille alusel otsustada, kas objektid vajavad mälestiseks tunnistamist või on võimalik säilitada neid muid valikuid tehes.

Omaette küsimus on, kuidas suhtuda väärtuslikesse objektidesse, mis on linnaruumiliselt irdsed – kaotanud oma ajastu ja hoonestusmahtude taustsüsteemi. Augustis 2007 on Kultuuriväärtuste Amet tellinud arhitektuuriajaloolised ekspertiisid Paekivi 2 ja 9 ning Raua 30 kohta, mis on kõik võrdlemisi unikaalsed nn Lenderi maja esindajad, kuid mille linnaline kontekst on tänaseks teisenenud või oluliselt teisenemas. Kui on võimalik valida, tuleks eelistada mälestiste nimekirja täiendamist majadega, mis asuvad miljööväärtuslikel aladel.

Hindamatu võimaluse uurimiseks ja dokumenteerimiseks annavad samuti lammutamisele minevad majad. Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale<sup>285</sup> tuleb enne Teist maailmasõda püstitatud ehitise lammutusprojekt kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga. Seni oleme lammutusprojekti kooskõlastamise<sup>286</sup> eeldusena nõudnud maja kohta arhitektuuriajaloolise õiendi koostamist (harvadel juhtudel ka mõningast mõõdistamist) ja materjalide taaskasutusse suunamist. Lammutustöödele eelnev uurimustöö maht peaks olema senisest mahukam ja sisaldama detailset mõõdistamist. Seesugune nõudmine tuleb fikseerida mõne täiendava linna õigusaktiga (nt teemaplaneeringu või linnaosade üldplaneeringute raames) kuna jäätmehoolduseeskirja juriidilisest “haardest” jääb siinkohal väheseks.

---

<sup>284</sup> Uuesti tuleks koostada Pelgulinna asumi inventeerimine. Pelgulinna ehitismäärusele ei eelnenud hoonete põhjalikku analüüsimist ning väärtushinnangud on teiste asumitega võrreldes vähemdiferentseeritud ja juhuslikumad.

<sup>285</sup> Kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 16. 09. 2004 määrusega nr 34. <http://tallinn.andmevara.ee/oa/page.Tavakasutaja?c=1.1.1.1&id=97753>. 19. 08. 1007.

<sup>286</sup> Puudub juriidiline ja linnaehituslik alus, mis lubaks keelduda lammutusprojekti kooskõlastamisest kui maja ei asu mälestise kaitsevööndis või miljööväärtuslikul hoonestusalal.

Linnaehituslikel põhjustel lammutatavate majade baasilt võiks moodustada muuseum-tänav Vabaõhumuuseumisse. See oleks loogiline jätk senisele ekspositsioonile – eestlaste maalt linnatuleku “küla”.

Tänaasel päeval tagab majaomanikele mingisuguse linnapoolse abi (välisviimistluspass, originaaldetailide restaureerimistoetus) paiknemine miljööalal. Kuid mälestiste puhul sama süsteemi ja “rahakotti” kasutada ei saa. Mälestiste remontimine, uurimustööde maht, tegijate kvalifikatsioon jm tuleb läbi viia vastavalt muinsuskaitseaduse kõrgendatud nõuetele. Kuigi me soosime läbi SRIKi tegevuse inimeste isetegemist (akende jm detailide restaureerimiseks korraldatakse koolitusi ja õpipäevi), siis mälestise omanikul ei ole mingit õigust oma vanu aknaid ise remontida. Seega, enne kui hakatakse nn Lenderi maju arvukalt mälestiseks tunnistama, tuleb välja mõelda mehhanism, mis tagaks majadel linna ja riigipoolse abi. Riik, linn ja omanikud ei tohiks käest lasta võimalust taotleda suuremahulisi rahalisi vahendeid Euroopa Liidust, kust raha küsimisele on loodud tugevad eeldused elamuaseme valdkonna arengukava<sup>287</sup> kaudu. Kui linn panustaks vastava projekti koostamisse ja taotleks raha vanade majade korrastamiseks ning töötaks välja regulatsiooni, mis motiveeriks inimesi juba korrastatud majja heaperemehelikult suhtuma, poleks vast niivõrd oluline ka mälestistenimekirja täiendamine.

---

<sup>287</sup> Arengukava on välja töötatud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumis aastateks 2007-13. <http://www.mkm.ee/index.php?id=1733>. 21. märts. 2007. a.

## 6. KOKKUVÕTE

Magistritöö üheks eesmärgiks oli analüüsida 19.–20. sajandi vahetusel Tallinna eeslinnadesse massiliselt ehitatud tööliselamu kujunemist, tänapäeval levima hakanud nimetuse “nn Lenderi maja” poleemikat ning kaardistada hoonetüübi variatsiooniderohkus. Teise ülesandena oli töölistmaja kaasajastamise võimaluste leidmine läbi säästva renoveerimise printsiipide.

Mõiste “(nn) Lenderi maja” kasutamine on võrdlemisi kaasaegne ning vaidlused nimetuse sellisel kujul kasutamise üle jätkuvad. Ilmselt ei ole see levima hakanud mitte pelgalt seepärast, et mingil kindlal perioodil ehitatud maju oleks sellevõrra kergem ja lühem nimetada, vaid seetõttu, et “Lenderi maja” tähistab teatud perioodil ehitatud, kindlatele tunnusjoontele vastavat hoonetüüpi. Seda arvesse võttes kasutasin töös Tallinna agulites 20. sajandi alguses arvukalt ehitatud pisikorteritega puumajade kohta terminit “nn Lenderi maja”, kus liides “nn” rõhutab nimetuse kokkuleppelisust.

Võrreldes lähinaabrite pealinnadega: Riia, Helsingi ja Peterburi, kus linnade keskustesse rajati suured kiviellamud, esinduslikud ühiskondlikud hooned ja ka heakorrastatud kvartalid, oli Tallinna linnaehituslik areng sootuks teistsugune. Enamik Tallinna suuri tööstusettevõtteid ja kaubanduskompaniisid kuulusid välisfirmadele, kes viisid kapitali välja ning ei investeerinud seda linna väljaehitamise huvides. Kuna linn ja tööstussektor olid tööliste eluaseme probleemide lahendamisel suutmatud, hakkas korterikriisile leevendust pakkuma peamiselt eesti soost väikekodanlus, ehitades ühe- ja kahekorruselisi üürimaju kõige kättesaadavamast ja ka nende jaoks tuntumast materjalist – puidust.

Nn Lenderi maja kasvas välja ühe- ja kahekorruseliste koridortüüpi majadest (nimetatud ka nn Lenderi eelseteks majadeks), kus maja läbis keskelt koridoritaoline pikk ühisköök ja kummalgi pool koridori asetsesid väikesed korterid. Nn Lenderi maja kujunemist suunas tuleohutuseeskirjade täiendamine. Vastavad kitsendused rajanesid Tallinna linnavolikogu otsusel 24. veebruarist 1893. a, milles nõuti, et teise korruse korteritel peab olema kasutada kaks otseväljapääsuga treppi. Nn Lenderi maja klassifitseerimine kindlateks tüüpideks on keeruline, kuna erinevate tunnustega hooneid on võrdlemisi palju ning leidub ka ridamisi

erandeid. Nn Lenderi maju võib tüpologiseerida nii teljelisuse, iseloomulike tunnuste puudumise, liitmahtude esinemise kui ka ainulahenduste läbi. Kõigi nende puhul on omakorda võimalik välja tuua ridamisi levinumaid alltüüpe. Maja tüübiline analüüs näitas, et Nn Lenderi maja varieerub võrdlemisi laial skaalal, mis ei sõltu otseselt hoone ehitusaastast, asumi iseärasustest, omaniku või projekteeija isikust.

Ajaloolise linnaruumi kvalitatiivse taseme tagamiseks on tarvis maksimaalselt säilitada vanade majade osakaal. Kadrioru asumis eksperimenteeriti 21. sajandi algul teemaga, kas miljöö säilimist on võimalik tagada uue, mahult sobiva, asumile omast materjalikäsitlust järgiva uushoonestusega. Tulemus näitas, et lisaks krundistruktuurile, haljastuse osakaalule, hoonestuse mastaabile ja materjalikäsitlusele on hädavajalik ka vanade majade säilitamine. Seetõttu tuleb ajaloolistes piirkondades võidelda iga vana puumaja lammutamise vastu ja säilimise eest.

Nn Lenderi majadest on muinsuskaitse all suhteliselt väikearvuline ja juhuslik valik ning valdav osa majadest paikneb Tallinna üldplaneeringuga kehtestatud miljööväärtuslikes piirkondades. Seega on rangete restaureerimisprintsipiide asemel paindlikuma renoveerimiskontseptsiooni kasutamine mõisteta. Primaarseks on nn Lenderi majadega hoonestatud aladel peetud linnaruumi ja majade välisilme säilitamist, seega maja- mitte mentaliteedikeskset lähenemist. Pisikorteritega üürimajade ümbermõtestamisel on mentaliteedi hävimine vältimatu. Immateriaalse pärandi seisukohalt oleks alternatiivne lähtuda keskkonnasõbralikumast elamise viisist. Ökoloogiline jalajalg nende majade kasutamisel sada aastat tagasi oli ilmselt oluliselt väiksem kui tänapäeval – küttena kasutati taastuenergiat, transpordikulud olid väikesed, sest vahemaad kodu-töö-kool-meelelahutus olid suhteliselt lühikesed, prügi oli looduses lagunev, bioloogilised jäätmed muudeti aianurgas kompostiks, pesemas käidi ühistes linnasaunades. Seega tuleks tänapäeval otsida keskkonna seisukohalt paremaid võimalusi majade kasutamisel – päikesepatareid vee soojendamiseks, keldritesse või krundi abihoonestusse paari-kolme pesumasinaga kaasaegsete pesukööki rajamine, maitserohelise kasvatamine omal krundil jms.

Samuti on ajastu mõtteviisi võimalik elus hoida, lähtudes majade kaasajastamisel säästva renoveerimise printsiipidest. Mõiste “säästev” on oluline tänapäevase mõtteviisi väljendus ning kannab endas ideed, et loodusressursside piiratuse tõttu tuleb kõiki materjale ja

detaile, mida on võimalik remontida, säilitada ja mitte kergekäeliselt asendada. Nn Lenderi majad on olemuselt lihtsa ja lakoonilise arhitektuuriga, mida ilmestavad üksikud hoolikalt viimistletud detailid – nikerdatud väljaulatuvad sarikaotsad, profileeritud voodri- ning akna piirdelauad, profileeritud aknaraamid, sepistatud varikatus ning dekoreeritud uks. Kui maja korrastamise käigus kõik need kergekäeliselt asendatakse, siis lisaks mõttetule ressursiraiskamisele kaob paratamatult ka see miljööd tegelikult loov “miski”. Äärmiselt ettevaatlik tasub olla uute materjalide ja tehnoloogiate kasutamisel, kuna valitseb suur oht, et maja seisukorra parendamise asemel võib nende mõtlematu kasutamine oluliselt hoone eluiga lühendada.

Ruumipuuduse leevendamiseks ja lisa pinna arvelt täiendavate finantside hankimiseks on viimastel aastatel hakatud pööninguid ja keldreid eluruumidena välja ehitama. Nn Lenderi maja pööningukorrus on võrdlemisi madalakaldeline ning ilma mahulisi muudatusi tegemata on pööningu kasutuselevõtt äärmiselt raske. Üldjuhul annab paremaid lahendusi see, kui pööningukorrus võetakse kasutusele 1 – 2 korterina või alumise korruse lisapinnana. Katusealuste kaldpindadega ruum mõjub paremini avaramate ja suuremate ruumide korral. Maja arhitektuurse üldilme seisukohalt võiks olla eelistatud lahendused, kus räästas on säilitatud algses asukohas ja mõõdukalt tõstetakse vaid katuseharja ning katuseväljaehitusi tehakse hoovi poole. Sellisel juhul on hoone proportsioonid ning linnaruumi tervik kõige vähem häiritud. Ruumide ümberplaneerimisel on üldjuhul paremad need, kus korterid on liidetud horisontaalselt, mitte vertikaalselt. Väikeste korterite ja tubade puhul raiskab vertikaalne liitmine korteri sisetrepi mahus ruumi ja muudab planeeringud funktsionaalselt kohmakateks.

Oluline osa nn Lenderi majadest paikneb miljöövärtuslikel aladel, mis said määratluse ja deklaratiivse staatuse Tallinna üldplaneeringuga 2001. aastal. Üldisi, juriidiliselt toimivaid raamdokumente pole puitasumitele tänini kehtestatud. See on saamas tõsiseks ohuks Tallinna ajalooliste eeslinnade säilimisele üldiselt. Õigusruumi kitsaskohaks on “miljööala” mõiste, mis ei avalda mingit mõju majade ümberehitamist reguleerivale ehitusseadusele. Ainsa ümberehituse tähenduses oleva mõistena kasutatakse seal “rekonstrueerimine”, mis aga ei taga ümberehitusprojektides fikseeritud tööde ja mahtude realiseerimist. See on omakorda viinud täieliku kaoseni ehitusjärelevalves ja tekitanud õigusvaakumi, kus projekti järgimine ei ole mitte elementaarne, vaid ehitaja ja omanikupoolne suur vastutulek.

Muinsuskaitse aspektist lähtudes tuleb hakata süstemaatiliselt tegelema nn Lenderi majade uurimise ja dokumenteerimisega. Muinsuskaitse roll ei ole pelgalt mälestiste nimekirja koostamine ja projektdokumentatsiooni kooskõlastamine. Tegeleda tuleb ka uurimistöode koostamise ja nende publitseerimisega.

Viimaste aastate üha tõusev majanduskasv on pannud inimesi aktiivsemalt maju korrastama. Tänapäevane remont tähendab enamasti kogu vana välis- ja siseviimistluse hävitamist. Lisaks maja esteetilise välisilme sandistamisele, läheb kaotsi hinnaline arhitektuuri-ajalooline informatsioon oma ajastu inimeste eluolust, moevooludest ja käsitööoskustest. Kui maja väljast kordategemisel tasub kinni pidada hüüdlausest: *less is more*, siis siseruumides sootuks vastupidisest põhimõttest, et mida rohkem [vanu detaile], seda uhkem!

Linnaruumist ei saa kujundada muuseumi. Linn kui elav organism on seda elujõulisem, mida rohkemate inimeste vajadustele suudab ta elukeskkonnana vastata. Kuigi nn Lenderi maja on ilma olulisi muudatusi tegemata peaaegu võimatu kaasajastada, on nendel majadel kultuurilooliselt oluline roll omaaegse argiarhitektuuri esindajana. Ehitiste säilimise ja analüüsimise kaudu on võimalik mõista toonast ühiskonda ja olustikku, millest on välja kasvanud valdav osa esimese ja neile järgnenud põlvkondade linlasi ja haritlasi. Samavõrd kui me ülistame rehielamut maainimeste juurte ja identiteedi sümbolina, tuleb meil väärtustada nn Lenderi maja analoogset rolli linnainimese jaoks.

## 7. KASUTATUD ALLIKAD JA KIRJANDUS

### KIRJANDUS

- Eesti kunsti ja arhitektuuri biograafiline leksikon. Eesti Entsüklopeediakirjastus. Tallinn 1996.
- Lühientsüklopeedia Tallinn, "Valgus", Tallinn, 1979, lk 122
- Tallinna Entsüklopeedia A-M. Eesti Entsüklopeediakirjastus, Tallinn, 2004, lk 283.
- The Wooden Heritage of Riga. Riga, Neptuns, Latvia Nostra, Preses nams, 2001. Oliveril on koostajaks P.Blums.
- **Bruns**, Dmitri. Tallinn. Linnaehituslik kujunemine. Tallinn, Valgus, 1993.
- **Burnett**, John. A Social History of Housing 1915-1985. Second edition. London and New York, Routledge, 1986.
- **Elvisto**, Tarmo ja **Pere**, Renè. Kodu vanas majas. Säätva renoveerimise põhitõed. AS Ajakirjade Kirjastus, Tallinn 2006.
- **Hallas**, Karin. Puitarhitektuur stiiliajaloo kandjana. Eesti Puitarhitektuur. Tallinn, Eesti Arhitektuurimuuseum, 1999, lk 11-71.
- **Henriksson**, Magnus ja **Elvisto**, Tarmo-Andre. Ilus Vana maja. Säätva Renoveerimise Infokeskuse väljaanne, Tallinn 2002 (kordustruk 2003).
- **Kalm**, Mart. Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tallinn. Prisma Prindi kirjastus, 2001.
- **Ksenofontov**, Andri. Fromgold Kangro. Ehitusinseneri sajandialguse Tartust. Kunstiteaduslike Kunstiteaduslike uurimusi 8. Tallinn, Teaduste Akadeemia kirjastus, 2000, lk 196-216.
- **Lender**, Elfriede. Minu lastele. Lenderi kooli lugu I. Stockholm, EMP, 1967.
- **Lindmaa**, Silvi. Põgusalt Pelgulinna ehitustavadest. Vana Tallinn VI (X), Estopol, Tallinn, 1996, lk 117-127.
- **Martna**, Mihkel. Meie korterid – missugused nad on ja missugused nad peaksivad olema. Revel, 1903.
- **Martna**, Mihkel. Oma kodu. Korterihäda ja abinõud selle vastu. Tallinn, Kaja, 1915.
- **Mäsak**, Ene. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, Eesti Raamat, 1981. a

- **Mäsak**, Ene. Tallinna asustuse kasv aastail 1840-1940. Vana Tallinn VIII (XII), Estopol, Tallinn 1998, lk 154-164.
- **Nerman**, Robert. Kalamaja ajalugu. Tallinn, Tallinna Raamatutrükikoda, 1996.
- **Nerman**, Robert. Kopli: miljö, olustik, kultuurilugu 1918-1940. Tallinn, Tallinn, Tallinna Raamatutrükikoda, 1995.
- **Nerman**, Robert. Pelgulinn. Kultuurikeskkonna kujunemine ja areng. Tallinn, Tallinna Raamatutrükikoda, 2000.
- **Nerman**, Robert. Süda - Tatari puitasum: haritlaste linnaosa Tallinnas. Tallinn, Tallinna Raamatutrükikoda, 2004.
- **Pihlamägi**, Mai. Eesti industrialiseerimine 1870-1940. Tallinn, Ajaloo Instituut, 1999.
- **Pullat**, Raimo. Eesti linnad ja linlased XVIII sajandi lõpust 1917. aastani. Tallinn: Eesti Raamat, 1972.
- **Pullat**, Raimo. Tallinna ajalugu: XIX sajandi 60-ndate aastate algusest 1965. aastani. Tallinn, Eesti Raamat, 1969.
- **Pullat**, Raimo. Tallinnast ja tallinlastest. Nihked elanikkonna sotsiaalses koosseisus 1871-1917. Tallinn, Eesti Raamat, 1966.
- **Siilivask**, Mart. Tartu arhitektuur 1830-1918. historitsism ja juugend. Arhitektuuriideed ja stiilieeskujud kohalike arhitektide loomingus 19.sajandil ja 20. sajandi algul. Tartu 2006.
- **Summerson**, John. The classical language of architecture. London, Thames and Hudson, 1993, lk 53.
- **Tohvri**, Epi. Eesti Puitarhitektuur. Eesti Puitasumite kujunemisest ja elamutüüpidest. Tallinn, Eesti Arhitektuurimuuseum, 1999, lk 72-112.
- **Vilde**, Eduard, 1865-1933. Teosed. Kaks sõrme; Kuhu päike ei paista; Röövitud tiivad. Tallinn. Eesti Riiklik Kirjastus. 1960.
- **Volkov**, Leonid. Elanikud elamust. Elamuehituse küsimusi. Tallinn: Riiklik Ehituse ja Arhitektuuri Komitee, 1963.



## ARTIKLID

- **Gens, Leo.** Tallinn ei ole ainult vanalinn. Sirp ja Vasar. 6. 12. 1968. a, nr 36.
- **Hallas, Karin.** Eestlane ja suurlinn. Kunstiteaduslikke uurimusi 8. Tallinn, 1995, lk 90-117.
- **Hallas, Karin.** Juugendstiilne üürimaja Tallinnas: kaks põhitüüpi. Kunstiteaduslikke uurimusi 9. Tallinn, 1998, lk 161-186.
- **Kalm, Mart.** Eestlaslik linnakultuur. Noorus 1988, nr 2, lk 8.
- **Kilumets, Margit.** Ita, armas luiskaja. Eesti Naine, 2006. a. detsember, lk 13.
- **Lapin, Leonhard.** Kalamaja rekonstrueerimine alaku juba täna. Õhtuleht, 07. 02. 1987.
- **Lige, Carl-Dag.** Püha siluett ja surnud Tallinn. Eesti Päevaleht. 30. september 2006 <http://www.epl.ee/artikkel/356855>. 1.08.2007.
- **Lindmaa, Silvi.** Mis saab Tallinna puitarhitektuurist. Sirp ja Vasar, 18. 11. 1977. a.
- **Nerman, Robert.** Majavalitsuste ajastu tõi räämas linna. Postimees, 13. aprill 2007.
- **Pihlak, Ülo.** Mõned elamuehitusprobleemid ja äärelinna maja. Sirp ja Vasar, 15. 03. 1985, nr 11.
- **Pihlak, Ülo.** Vanad puumajad: Olla või mitte olla... Sirp ja Vasar, 18. 11. 1983, nr 46.
- **Puustak, Ülo.** Ettekanne "Mälestiste ja muinsuskaitsealade säilimise tagamine" 13. oktoobril 2006. a Tallinnas.
- **Vahtre, Lauri.** Mis ei õnnestunud Ivan Julmal... [http://www.virumaa.ee/discuss/msgReader\\$6926](http://www.virumaa.ee/discuss/msgReader$6926); 7.juuni.2007
- **Халлас, Карин.** Архитекторы и архитектурная жизнь Таллинна в конце XIX - начале XX века. - Linnaehitus ja arhitektuur. Ehitusalased uurimused 1989, Tallinn ETUI, 1990, lk 20-44.

## KÄSIKIRJAD

- ENSV Arhitektide Liit. Tallinna seminar. 25.-27. aprill 1980. a. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti raamatukogu. Kootanud, toimetanud ning eessõna kirjutanud Ignar Fjuk.
- Inrestauraator Projekt, Lindmaa-Pihlak, S. Kassisaba asumi inventariseerimine. Töö nr: p-0591, Tallinn 2005.
- Kommunaalprojekt AS. Põhja-Tallinna linnaosa, Pelgulinna ja Kalamaja asumitehoonestuse tehnilise seisukorra iseloomustus. Töö nr T-116-98. Kommunaalprojekti arhiivis.
- OÜ T-Linnaprojekt. Kalamaja hoonestuse linnaehitusajalooline inventariseerimine. Tallinn. 2004. Töö nr 35-03.
- **Alamaa**, E, Kivi, A. Linna asustus- ja ehitusajaloolis materjal seitsmes köites. Tallinn 1966. Käsikiri Eest Ajaloomuuseumis.
- **Eensalu**, Monika, **Pihel**, Laur. OÜ Eensalu & Pihel. Uus-Maailma asumi inventariseerimine. Töö nr 05-07. Tallinn 2005.
- **Eensalu**, Monika, **Pihel**, Laur. OÜ Eensalu & Pihel. Tallinn-Väike Asumi inventariseerimine. Töö nr 05-08. Tallinn 2005.
- **Jüristo**, Anneli. Pelgulinna Lenderi maja akende kujundusest. Kunstiakadeemia restaureerimisteaduskond. Bakalaureusetöö. Tallinn 2007.
- **Kalm**, Mart. Arvamus S. Lindmaa töö "Ettepanekud väärtuslike hoonete Tallinnas kohaliku kaitse alla võtmiseks" kohta, Tallinn 1988.
- **Kõrvits**, Mihkel. Ettekanne: "Põhilised hoonestustingimused miljööaladel ja peamised projekteerimisvead puithoonete rekonstrueerimisel". 03. 05 2007. a Säästva Renoveerimise Infokeskuses, aprillis 2007. a. Loengukonspekt.
- **Lankots**, Epp. Torupilli asumi inventariseerimine. Tallinn 2005.
- **Lillemägi**, Ingrid. Tallinna tööliselamud 19.sajandi II poolest 1940. aastani. Arhitektuuriajalooline ülevaade. Tallinn, 2002. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti arhiivi toimik nr 9/3085.
- **Lindmaa**, Silvi. KRPI. "Ettepanekud kohaliku kaitse alla võtmiseks Tallinna Kalinini rajoonis. Töö nr I-86190. Tallinn 1988. a. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti arhiiv, toimik 8/86-A, 8/86-B, 8/86-C.

- **Mauring**, Tõnu. Ettekanne “Mis on madal energiatarve? Trendid ja näited Euroopast” 3. augustil 2007. a Viinistu Kunstimuuseumis. Loengukonspekt.
- **Nõlvak**, Rainer. Ettekanne “Kas linn saab üldse olla öko?” 3. augustil 2007. a Viinistu Kunstimuuseumis. Loengukonspekt.
- **Sepp**, Mark. Tallinna maja elamutüübi säästev renoveerimine. Eesti Kunstiakadeemia Restaureerimisteaduskond. Magistritöö. Tallinn, 2004.
- **Sildre**, A. “Allika t. 8. Ülevaade arhitektuurist, ehituskonstruksioonidest ja ajalooliselt väärtuslikest detailidest”, Tallinn, 2002. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti arhiiv, toimik nr 9/1638.
- **Sildre**, Andres. Allika t 4. Ülevaade arhitektuurist, ehituskonstruksioonidest ja ajalooliselt väärtuslikest detailidest. Tallinn, 2002. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti arhiiv, toimik nr 9/1635.
- **Sildre**, Andres. Allika t 6. ülevaade arhitektuurist, ehituskonstruksioonidest ja ajalooliselt väärtuslikest detailidest. Tallinn, 2002. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti arhiiv, toimik nr 9/1636.
- **Standberg**, Marek. Keskkond, ressursid, energiatehnoloogiad. Eesti Kunstiakadeemias märtsis 2005. Loengukonspekt.
- **Suits**, Maris. Luise ja Endla tänavate vahelise ala inventariseerimine. Tallinn 2005
- **Treier**, Heie. Ajalooline ülevaade Tallinna linnavalitsuse fondile 195. Arhiivi nimistu nr 1878-1889. Tallinn, 1983, lk 5.
- **Välja**, Leele. Miljööväärtusliku puitasumi väärtuste määratlemine ja kaitse. Kunstiakadeemia restaureerimisteaduskond. Magistritöö. Tallinn, 2004.

## SUULISED ALLIKAD

- Tallinna Kultuuriväärtuse Ameti ja Transpordiametiga koosolek aprillis 2007.
- **Adrikorn**, Henno - august 2007.
- **Ekker**, Edward. - august 2007.
- **Hartšuk**, Vassili - Päästeameti juhtivinspektor, november 2004.
- **Herodes**, Jaak - J. Köleri 10 majaomanik, oktoober 2006.
- **Idnurm**, Maari - Eesti ehitusinseneride liidu liige, insener, august 2007.
- **Orro**, Oliver - 14. juuni, juuli, august 2007.
- **Pakosta**, Liisa - e-kiri juuni 2006.

- **Servet**, Arto-Rendel. Vivacolori värvikool, aprill 2004.
- **Välja**, Leele – juuli 2007.

## KIRJALIKUD ALLIKAD

- Aadressijärgne projektdokumentatsioon Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti arhiivides.
- Eesti elamuaseme valdkonna arengukava 2007-20013. <http://www.mkm.ee/index.php?id=1733>. 21. märts. 2007.
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Kehtestatud Vabariigi Valitsuse 27. 10. 2004. a määrusega nr 315.
- Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest. ET-1. 0403-0277.
- Ehitusteave, ET-1 0105-0009.
- Eluruumidele esitatavad nõudeid. Kehtestatud Vabariigi Valitsuse 26. 01. 1999. a määrusega nr 38.
- Energiasääst korterelamus, <http://www.kredex.ee/esk/?id=1077>, 10.06.2007. a.
- Kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 16. 09. 2004 määrusega nr 34. <http://tallinn.andmevara.ee/oa/page.Tavakasutaja?c=1.1.1.1&id=97753>. 19. 08. 1007.
- Muinsuskaitseameti infovoldiku. Hea aken. Miks eelistada puitakent plastaknale. Koostaja: Loit, M.
- Tallinna ehitismäärus. kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003. a määrusega nr 35.
- Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti kirjavahetus arhitektide ja omanikega alates 2003. a, register 4-1.
- Tallinna Linnavalitsuse 21.03.2007. a korraldus nr 495-k “Ajutise komisjoni tegevusaruanne ettepanekute esitamiseks miljööväärtuslikes piirkondades teostatava ehituskontrolli ja järelevalve tõhustamiseks”. <http://tallinn.andmevara.ee/oa/page.Tavakasutaja?c=1.1.1.1&id=107473>. 7.08.2007.
- Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006. a määrus nr 65: “Restaureerimistoetuse taotlemise ja menetlemise kord”. Määrus jõustus 1. jaanuaril 2007. a.

- Tallinna Linnavolikogu 16. oktoobri 2006. a otsus nr 329 „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006–2014”
- Tallinna linnavolikogu otsus 24. veebruari 1893. a. Отчет об управлении гор. Ревеля. Ревел, 1894.
- Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006–2014. <http://tallinn.andmevara.ee/oa/page.Tavakasutaja?c=1.1.1.1&id=106241>. 5. august 2007.
- Tallinna Üldplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001. a määrusega nr 3.
- Tallinna üldplaneering.  
<http://tallinn.andmevara.ee/oa/page.Tavakasutaja?c=1.1.1.1&id=78647>. 19.07.2007. a.
- Губернские, ведомости, 20, 1903, § 57.
- [http://en.wikipedia.org/wiki/World\\_Health\\_Organization](http://en.wikipedia.org/wiki/World_Health_Organization), 06. 08. 2007.
- [http://et.wikipedia.org/wiki/S%C3%BCda-Tatari\\_Koda](http://et.wikipedia.org/wiki/S%C3%BCda-Tatari_Koda)
- [http://kokkuhoid.energia.ee/failid/EL\\_ehitusdirektiiv\\_2002\\_91.pdf](http://kokkuhoid.energia.ee/failid/EL_ehitusdirektiiv_2002_91.pdf). 1. 08. 2007. a.
- <http://tpr.tallinn.ee>
- <http://www.vanaasum.ee/projektid.htm>. 17.08.2007.

## 8. ILLUSTRATSIOONIDE NIMEKIRI

1. Voldemar Lender. <http://www.tallinn.ee/est/g424s6595>
2. Õle 42. 1909, V. Lender. Foto: I. Martin, august 2007.
3. Herne 21, säilinud koos originaalväravaga. 1903, N. Heraskov . Foto: O. Orro, talv 2005.
4. Heina 3 (1900, Heraskov) ja Kalju 4 (1901, K. Wilcken) 5-teljelised, eenduvate hoovitreplikodadega majade korruseplaanid.
5. Ravi 10. 1908, V. Lender. Foto: KVA (Kultuuriväärtuste Amet) elektroonilisest kogust.
6. Tartu mnt 31 põhiplaan. 1909, N. Thamm.
7. Timuti 4 foto ja korruseplaan. 1909, K. Jürgenson. Foto: A. Nool, august 2006. august.
8. Luise 20, 1892, R. O. Knüpfker. Mahapildistus originaalprojektist.
9. Koidu 57. 1901, K. Wilcken. Foto: KVA elektroonilisest fotokogust, kevad 2006.
10. Wismari 26. 1898, K. Wilcken. Foto: KVA elektroonilisest fotokogust, kevad 2006.
11. Graniidi 8a põhiplaan. 1909, V. Lender.
12. Katusepapi 3 ja 5. 1903, K. Wilcken. Foto: O. Orro, talv 2006.
13. Timuti 10. 1913, K. Jürgenson.
14. Herne 15. 1902, E. L. Christoph.
15. Telliskivi 10 kahekorruselise juurdeehituse fassaad ja plaan. 1913. a A. Bürger.
16. Salme 30 korruseplaan ja fassaad. 1903, E. L. Christoph.
17. Ristiku 46/Timuti 15. 1912, M. Klibanski.
18. Koidu 30 pesuköögi kokku ehitatud hoovihoone. 1907. A. Uljev.
19. Küti 15. Foto: O.Orro, kevad 2006.
20. Toompuiestee 26 fassaad ja plaan. 1890. N. Thamm.
21. Vabriku 21. 1909. V. Lender. Fassaad on 2007. a välja vahetatud.
22. Tööstuse 9 plaanilahendus. 1901, K. Wilcken.
23. Roo 47. 1911. K. Jürgenson. Foto: A. Nool, august 2006.
24. Ristiku 18. 1923, N. Thamm. Foto: Indrek Martin, juuli 2007.
25. Arhitekti järelevalve kohustuse tunnistus Kesk-Kalamaja 5 projektile. 1882, R. O. Knüpfker.

26. Kungla tänava vaade. Foto: L. Krigoltoi, september 1999.
27. Luise 11 asendiplaan.
28. Kungla 44 asendiplaan.
29. Uus-Kalamaja 39/ Salme 46 krunt 20. saj algul.
30. Õle 30 ja 32 majad ja piire 20. saj alguses. Nerman, R. Kalamaja ajalugu. Tallinn, 1996, lk. 201.
31. Õle 26. Foto: A. Nool, september 2005.
32. Väike-Ameerika 29. 1911, A. Uesson. Foto: A. Nool, august 2002.
33. Timuti 18. 1910, V. Lender. Foto: A. Nool, august 2006.
34. Allika 8. 1903. E. Bernhard. Foto: O. Kärmas, august 2007.
35. Õle 28 tihedasooneline laudis. Foto: A. Nool, august 2006.
36. Rohu 22. Trepikoja aken järgib valgmikuakna kuju. Foto: A. Nool, veebruar 2007.
37. Kungla 44. 1908. V. Lender. L-kujulise põhiplaaniga lahendus.
38. Salme 42 korterikasutus 30. a alguses. Mäsak, E. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940. Tallinn, Eesti Raamat, 1981, lk. 49.
39. Majavalitsuse kapitaalremondi järgne Graniidi 26 elamu. Foto: A. Nool, mai 2006.
40. Timuti 13 hoov. Foto: A. Nool, kevad 2006.
41. Õle 2/Telliskivi 29 põhimahule ehitati korrus peale ja madal maht sai "mätaskatuse". Foto: A. Nool september 2006.
42. Köie 16. 1m võrra on tõstetud nii räästast kui harja. Rek. pr. 2003, Casa Project OÜ. Foto: A. Nool, talv, 2004.
43. Wisamri 34. Tõstetud on nii harja kui räästast, frontoonist on saanud "kuldnokapuur". Foto: I. Martin, august 2007.
44. Süda 14. Rõdu on lahendatud hoovitrepijoja mahus. Rek.pr. Adrikorn & Rets, 2006. a. Foto: L. Jänes, kevad 2007.
45. Roopa 2a. November 2003 ja september 2004. Majal säilis originaallaudis ja fassaadidetailid. Fotot: A. Nool, sügis 2003, 2004.
46. Vesivärava 26. Uus "vana" puitpits. Foto: A. Nool. 2005. a
47. Telliskivi 8 originaalne aknavormistus.
48. Vabriku 19 soklilaua, vertikaalse laudise ja karniisi ühendus näitab ilmekalt, et selline lahendus ei väldi vee fassaadilt konstruktsiooni sattumist. Foto: E.-L. Raidma, kevad 2007.
49. Härjapea 26 maja pärast soojustamist. Foto: A. Nool, kevad 2006.
50. Ao tn 3 fassaad u 4 a pärast lateksvärviga värvimist. Foto: I. Martin, august 2007.

51. Kulunud linaõli värv Kevade 2 majal. Foto: I. Martin, august 2007.
52. Põhikatuse osas jääb topeltkatuse nähtavaks kaugvaadete korral - Wismari 8 on A. Kapi tupiktänava sihil. Foto: I. Martin, august 2007.
53. Härjapea 1 turbotoru. Foto: A. Nool, talv 2006.
54. Sügise 14. Renoveeritud puutrepp koos maja restaureerimisarhitekti Henno Adrikorniga. Foto: A. Nool, september 2006.
55. Silt majaomaniku kellanupu juures. Paekivi 3. Foto: A. Nool, august 2007.
56. Sügise 14. I korruse korteris on osaliselt eksponeeritud palkseina. Trepp viis keldrikorruse puhkeruumi. Foto: A. Nool, september 2006.
57. Roo 38 puidust elektrikapp. Foto: A. Nool, sügis 2005.



## 9. SUMMARY

The aim of this master's thesis is to trace the formation of the so called Lender building – type of the apartment house that has been massively erected in Tallinn suburbia in the turn of the centuries 19-20<sup>th</sup> also to analyze its different variations and to deal with the possibilities of the sustainable renovation.

The Lender buildings itself has been the material source of information in compiling this thesis, together with the building design documentation.

Due to their plain appearances, use of building materials, incommensurable rooms and massive spreading, the historical wooden districts of Tallinn have been rather in disgrace. The Estonian nation has defined itself so mainly through the rural origin. Lately initiated fight for the wooden district is the sign of the recognition of the town roots. The first generation of the town residents grew up namely in these cramped working class flats, but the next generations of them were already intellectuals and supporters of culture.

The architecture is not isolated from the rest of the world and can't be dealt with as such. It would be essential to understand also the economical, cultural and political context of the society back then. In the second half of the 19th century the economical expansion and relevantly the industry that needed lots of workforce brought along the urgent need for new apartments that in return renewed the architecture, construction and the urban planning.

In comparison with our next neighbours: Riga, Helsinki, St. Petersburg, where the city centres were filled with grand stone apartment houses for the upper classes and presentable non-residential buildings in the well-arranged quarters, Tallinn had quite different building and city development scenario. The majority of the big industrial enterprises and commercial undertakings in Tallinn belonged to companies from St. Petersburg, Moscow or were owned by the foreign companies who took the capital out of the country and didn't invest in the city development. While the city and the industrial sector were not able to solve the problem of the workers housing problems, the bourgeoisie, mainly of Estonian birth started to catch up with the situation. As this social class had no sufficient funds they built one or two storey houses out of the cheapest material they knew – wood.

The reason why building the more capacious stone houses were held back was also the fact that the latest fashion from Europe had reached Estonia- the garden cities. If in 1910 there were opinions that Tallinn was too diffuse and expanded like a big Russian village, as was

scornfully referred. Then as soon as four years later the opinion was changed and the now the city needed to grow again, but not in height but in width.

The unpretentious house from beginning of the 20<sup>th</sup> century that nowadays is known as “Lender building” has a simple ground plan, centralized passageway on the symmetry axis and the small chambers with kitchens in the same room. These houses were simple because they were designed by the engineers as there were no architects of the Estonian origin and the Estonian bourgeoisie didn’t dare to turn to the local German (german-balts) architects. The term “Lender House” is conditional and debatable, as Voldemar Lender after whom the building was named, was not the first and not by far the most productive designer of this building type. The name has sooner political significance than the productivity indicator of the engineer. Voldemar Lender was the first Estonian born mayor (1906-1913) of Tallinn and while in his position supported the building of the simple wooden rental houses with the intention to endorse the establishment of the Estonian bourgeoisie as a social class.

The Lender house began to develop after the fire safety rules were supplemented in 1893 with the requirement that the flats on the second floor must have two staircases with the direct way out.

The Lender house has a several clear architectural and contractive attributes, but also the wide range of type variations. It does not depend directly on the year of construction, the character of the urban region, the personality of the designer or owner, etc.

The descriptions of the different types and profiles have been presented in the third chapter of the masters thesis, such an analysis would be essential for bringing into consciousness the great variety and distinctness of the different types of this building.

The most essential question in respect of the heritage conservation requirements would be - how to maintain the intangible (immaterial) heritage of the concept and way of living in the wooden slums, Lender houses among them? How to treat the bedroom suburbia which was hastily erected for the use of the worker with 11-14 working hours and his family with tiny overcrowded flats that smelled of cat wee and cabbage soup? Is it cheating or pure necessity to try to convert them to be more exclusive? The present practise provides that it is allowed to alter the interiors more or less without restrictions and preserve the exterior

for the sake of the city environment. The 18 to 20 square metres' flats with kitchen included do not correspond to the today's concept of the small flat and the alterations in plan would be evident. For updating the Lender house in the context of the present, the renovation concept should be used. This means the substantive provisions for the alteration of the room and capacity design and also in the material selection. As a rule the best replanning solutions would be the ones where the flats are united horizontally but not vertically. In cases of the flats as small, it would be irrational to waste the precious square metres with the staircase inside the flat, which would also make the flat functionally clumsier. When, however there is the need to create some additional space, for example in the cellar or in the attic, the vertical ground plan should be used and the number of the flats in the building as well as the social community of the residents should be retained.

The main problem of the alteration of these houses is the ambition to take the maximum space out of the building. The very common trend is to convert the cellar and attics into the living quarters. It would be able to get finances for the maintenance of the building and also for extension of the existing living space. The Lender house attics have rather low tilted roofs and it would be rather impossible to use the attic without making alterations in capacity. Generally it would be advisable to use the attic as the additional space for one or two flats. The attic with the tilted roof is functioning much better when it is roomy and spacious. It should be also recommendable to use the solutions where the eaves of the roof have maintained its original location and when necessary the ridge of the roof is raised, and the addition development of the attic is made towards courtyard side. In this way the proportions of the building and the quality of the city environment would be less interfered.

The Lender house has rather plain and laconic architecture, decorated only with few carefully elaborated details, for example the carved projecting rafter ends, profiled lining boards and window boards, profiled window frames, forged roof-mantles and decorated front door. When these things will be replaced in the course of renovation – which often happens – the magic factor that makes the milieu value would also disappear.

When it comes to the new houses, it would be really important that they follow the exciting structure and manner. There is no room for the architectural “masterpieces” in the historically developed areas. The new building must take the position of the background player. It is essential to the quality of the historical city environment to preserve as much of

the old buildings as possible to maintain the right balance. In the cultural and environmental valuable area of Kadriorg the experimentations took place whether the building of the new houses with appropriate capacity and characteristic material use will disturb the milieu. The outcome has shown that it is not possible to maintain the milieu value only with adding the new buildings, even if they are maintaining all the necessary requirements of the milieu valuable area – the arrangement of plots, green zones, building capacity and materials. That is why we have to fight for preserving every wooden house in the milieu valuable areas.

Few of the Lender houses are monuments. The majority of them are located in the milieu valuable areas that are determined with the general planning. The idea of the milieu valuable area is to act as heritage conservation, but instead of the Heritage conservation Act, the construction and planning activities are regulated by the Planning and building Acts. In practise it means that the concepts (restoration, renovation, etc.) and the general principals are explained by the Heritage conservation Act have no effect in the real construction and planning activities. The Building Act that determines the principles and requirements of construction has the only term that means alteration -“reconstruction” and it does not have enough power to guarantee the volumes fixed by the alteration projects would be adhered. These circumstances have lead to the total chaos in the building surveillance and created the legal void, where the compliance with the plan is no longer elementary but enormous humouring from the side of the builder and the owner.

The greatest challenge in the updating Tallinn’s wooden urban region and Lender house is to introduce the functional cooperation between different interest groups and finally develop the common supporting document. It would give the clear signal of the interest group’s expectations. At the same time the public awareness campaigns must be continued, but the main target groups today are actually the politicians and the city officials who influence would the milieu valued areas the most with their everyday work. The citizens and otherwise interested persons have already acknowledged the issue of milieu value and are fighting quite actively for the quality of their living environment.

The city environment can not be a museum. The city is a living organism and the more powerful as such the more it can meet the needs of the residents for the living environment. Although it would be almost impossible to renew and update the Lender house with its

plan, its tiny flats and mental origin, without making dramatic alterations, these houses however, present an important example of the commonplace architecture in the cultural history. The preserving and analyzing these building makes it possible to understand better the former society and circumstances, which brought up the major part of the first and the following generations of citizens and intellectuals. The Lender House should be praised and valued as the cradle for the citizen's identity in the same way as we value the barn dwelling as the roots of the country people.

## 10. LISAD

- Lisa 1. Tallinna linna kaart 1897. a.
- Lisa 2. Tallinna linna kaart 1916. a.
- Lisa 3. Tallinna hoonestuse kasv 1860-1940. a.
- Lisa 4. Valdavalt nn Lenderi majadega hoonestatud alade levikukaart kaasajal
- Lisa 5. Olemasoleva välisseina konstruktsiooni joonis
- Lisa 6. Olemasoleva siseseina konstruktsiooni joonis
- Lisa 7. Pööningu uus välisseina konstruktsiooni joonis
- Lisa 8. Kungla 38 korterelamu rekonstrueerimise projekt
- Lisa 9. Salme 3 korterelamu rekonstrueerimise projekt
- Lisa 10. Graniidi 10 korterelamu rekonstrueerimise projekt
- Lisa 11. Köie 1b korterelamu rekonstrueerimise projekt
- Lisa 12. Roopa 2a korterelamu eskiisprojekt
- Lisa 13. Adamsoni 29 korterelamu rekonstrueerimise projekt
- Lisa 14. Väike-Ameerika 39 korterelamu juurdeehituse projekt