EESTI KUNSTIAKADEEMIA
Kunstikultuuri teaduskond
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond

Liisi Kruusa

Pelgulinna Lenderi maja katusekorruste väljaehitamine: arhitektuursed ja sotsiaalsed aspektid

Bakalaureusetöö

Juhendaja: Riin Alatalu, PhD

Tallinn, 2017

Autorideklaratsioon

Kinnitan, et olen koostanud antud bakalaureusetöö iseseisvalt ning seda ei ole kellegi teise poolt varem kaitsmisele esitatud.
Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, olulised seisukohad, kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on töös viidatud.

„ .... ” ..... 2017. a.

.....
üliõpilase allkiri

Töö vastab bakalaureusetööle esitatud nõuetele :

„ .... ” ..... 2017.a.

.....
juhendaja allkiri, akadeemiline või teaduskraad

Kaitstud hindele:

.....

„ .... ” ..... 2017. a.

.....

Sisukord

Sissejuhatus 4
1. Tööliselamu 19. sajandi teisel poolel 6
2. Lenderi tüüpi maja ja selle kujunemine 7
3. Pelgulinna kujunemine 10
3.1 Kuni II maailmasõjani 10
3.2. Pärast II maailmasõda 13
3.3. 1990. aastad 14
4. Miljööalade loomine 16
5. Lenderi maja uuendamine 19
6. Õigusruum pööningukorruse väljaehitamisel 22
7. Väljaehitatud pööningukorrusega Lenderi tüüpi majad Pelgulinnas 27
Kokkuvõte 31
Kasutatud allikad ja kirjandus 32
Summary 39

Sissejuhatus

Veel viisteist aastat tagasi oldi kahtleval seisukohal, kas puitagulites asuvates endistes tööliselamutes oleks võimalik ka 21. sajandil inimväärselt elada. Nüüd on miljööväärtuslikud puithoonetega piirkonnad saanud väga hinnatud elukohaks.

Ometi tuleb arvestada, et tänapäeva inimese nõudmised on palju muutunud, võrreldes sajand tagasi elanud töölisega, kes rahuldus vaid voodikohaga inimesi täistuubitud kööktoas, rääkimata siis veel ühetoalisest, eraldi köögiga korterist. Tänapäeval hinnatakse märksa rohkem privaatsust, mugavust ja avarust. Elementaarne on korter, kus oleks tualettruum ja pesemisvõimalus. Hoonete kasutuse muutmisel ja arenemisel on kindlasti oma roll täita ka kinnisvara arendajatel, kes soovivad olemasolevaid hoonemahtusid maksimaalselt ära kasutada. Kuna Lenderi majadel on tüüpiliselt suured ja enamasti kasutusest väljas olevad pööningud, on levinum viis hoone ümberehituseks ja ruumi juurde saamiseks pööningukorruste väljaehitamine.

Käesolev töö näitab, kas ja kuidas on võimalik Lenderi tüüpi majas tänapäeval mugavalt elada, milliseid järeleandmisi peavad selleks tegema hoone elanikud ja kui palju peab ohverdama hoone ise oma algupärasest arhitektuurist. Lisaks on oluline teada, millised määrused kehtivad pööningukorruste väljaehitamisel ning millised tingimused need ehitusele seavad. Töö on keskendunud vaid Pelgulinnas asuvatele Lenderi tüüpi majadele, et anda ettekujutus ühe piirkonna majadega toimunust.

Esimene peatükk annab ülevaate 19. sajandi lõpul toimunud kiirest tööstuse arengust ja sellega kaasnenud korterikriisist, mis nõudis suuremal hulgal kortermajade ehitamist. Lisaks selgitatakse, kuidas Lenderi majad on endale nime saanud ning miks need on olulised Tallinna linnavalitsuse ajaloos. Teine peatükk kirjeldab Lenderi maja arengut ja hoonetüübi iseärasusi. Neid peatükke kirjutades on tuginetud peamiselt Anni Noole magistritööle ja tema artiklitel Lenderi tüüpi majade kujunemise kohta.[1]

Seejärel on kirjeldatud Pelgulinna ajalugu kolme etapi kaupa. Pelgulinn oli enne II maailmasõda oli üldiselt heal järjel ja asum kasvas kiiresti. Pärast II maailmasõda oli olukord muutunud ja nagu ka mujal Eestis, olid sõja tõttu paljud hooned hävinenud. Nõukogude aastate nn majavalitsuse remont muutis sageli hoone autentsust. 1990. aastate puhul kõige

[1] A. Nool, Tallinnas 20. sajandi algul ehitatud tööliselamu. Hoonetüübi kujunemine ja säästev renoveerimine. Magistritöö, Eesti Kunstiakadeemia. Tallinn, 2007. Käsikiri EKA raamatukogus.
A. Nool, Lenderi maja. Tüüpiline väikekorteritega elamu, Eesti linnakultuuri häll. – Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Kultuuriväärtuste Amet, 2015.
A. Nool, Lenderi maja: Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinn: Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014.

olulisemaks märksõnaks sai omandireform. Antud ülevaade Pelgulinna ajaloost on kirjutatud lähtudes Robert Nermani raamatust „Pelgulinn. Kultuurikeskkonna kujunemine ja areng".[2]
Neljandas peatükis peatutakse miljööalade loomise mõtetel ja probleemidel, peamine allikas selle peatüki kirjutamisel oli Triin Talgi magistritöö puitasumi arenemisest miljööalana.[3]
Viiendas peatükis vaadeldakse Lenderi majade uuendamise võimalusi. Kuues peatükk keskendub seadustele ja määrustele, mida tuleb järgida pööningukorruste väljaehitamisel. Viimane peatükk analüüsib Pelgulinnas asuvaid Lenderi tüüpi maju, millel on väljaehitatud pööningukorrus. Lisaks on välja toodud kõikide väljaehitatud pööningukorrustega majade kohta täpsem kirjeldus tehtud muudatustest ja ettevõetud töödest koos illustreeriva materjaliga. Selleks on läbi töötatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis leiduvad ümberehitusprojektid.
Töös ei ole kirjutatud konstruktsioonilistest lahendustest, vaid on antud ülevaade õigusruumist ja erinevatest näidetest pööningukorruse väljaehitamise kohta.

[2] R. Nerman, Pelgulinn. Kultuurikeskkonna kujunemine ja areng. Tallinn: R. Nerman, 2000.
[3] T. Talk, Puitasumi areng miljööalana Kalamaja näitel. Magistritöö, Eesti Kunstiakadeemia, Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond. Tallinn, 2014. Käsikiri EKA raamatukogus.

1. Tööliselamu 19. sajandi teisel poolel

19. sajandi teist poolt Tallinnas iseloomustavad hoogne majandustegevus, tööstuse kiire areng ja raudtee rajamine. See tõi kaasa Tallinna ja teiste Eesti linnade arengu ning murrangu rahva elutingimustes. Kuna linnas vajati palju töökäsi, kasutas juhust talurahvas, kes linnast tööd otsisid. Suurte tehaste jaoks koliti Eestisse arvukalt võõrtöölisi. Selline asjade käik tõi endaga kaasa elanike arvu suure kasvu ja korterikriisi.[4] Suuremate tööstuste juurde rajati ka omaette töötajate asumeid, kuid nendest ei piisanud kõigile. Kriisi leevendamiseks rajati uued eeslinnad, kuhu hakati ehitama lihtsaid ühe-ja kahekorruselisi puidust üürimaju.

Võrreldes Riia ja Helsingiga, kus ehitati tol ajal juba kivist kortermaju, on Tallinna areng teistsugune. Seda selletõttu, et siinsed tööstusettevõtted kuulusid Moskva, Peterburi ja lääne kompaniidele, kes ei investeerinud linna väljaehitamiseks, vaid viisid pigem kapitali välja.[5]

Ehitustegevuse kõrgseis kestis 1890. aastatest kuni I maailmasõja puhkemiseni. 19. sajandi lõpul piirati puumajade ehitust, keelatud oli ehitada suuremate tänavate äärde, nagu Tartu, Pärnu ja Narva maantee. Selle aja jooksul hoonestati Uue Maailma, Veerenni, Sikupilli, Kitseküla ja Pelgulinna piirkonnad.[6]

Üldiselt oli tendents ehitada pisikorterid, seda tingis suur nõudmine odavate tööliskorterite järele ning väikeste korteritega üürimajade ehitamine oli väikekodanlusele ka tasuvam.[7]

Suur murrang Tallinna linnavalitsemise ajaloos toimus 26. märtsil 1877. aastal, kui Aleksander II ukaasiga kehtestati üldine linnaseadus, mille järgi sai linna valitsusorganiks neljaks aastaks valitav linnakogu. Valida võisid vähemalt 25-aastased ja linnas kinnisvara omavad linnaelanikud.[8] Kuna odavaid puitmaju suutsid ehitada ja üürida ka eestlased, moodustasid uue sajandi algul eestlased nii suure hulga valijatest, et linnavalitsuses saidki võidu eestlased. Voldemar Lender valiti 1904. aastal linnanõunikuks ja 1906.–1913. aastani oli ta esimene eestlasest Tallinna linnapea. Lisaks juhtis Lender linna ehitusosakonda, soodustades odavamate puitmajade ehitust ning projekteerides neid ka ise.[9] Seega tuleb nimetus „Lenderi maja" esiteks Voldemar Lenderi poliitilisest ja ühiskondlikust mõjust ja

[4] E. Mäsak, Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940. Tallinn: Eesti Raamat, 1981, lk 10–11.
[5] A. Nool, Lenderi maja. Tüüpiline väikekorteritega elamu, Eesti linnakultuuri häll. – Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Kultuuriväärtuste Amet, 2015, lk 167.
[6] T. Talk, Puitasumi areng miljööalana Kalamaja näitel. Magistritöö, Eesti Kunstiakadeemia, Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond. Tallinn, 2014, lk 9. Käsikiri EKA raamatukogus.
[7] E. Mäsak, Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940, lk 24.
[8] A. Nool, Lenderi maja. Tüüpiline väikekorteriga elamu, Eesti linnakultuuri häll, lk 167.
[9] A. Nool, Lenderi maja: Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinn: Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014, lk 2.

teiseks iseloomustab nimetus teatud perioodil ehitatut ning kindlatele arhitektuurilistele kriteeriumitele vastavat hoonet.[10]

1. Voldemar Lender **2. Lenderi tüüpi maja**

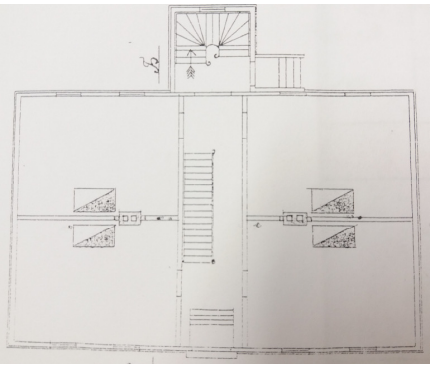
2. Lenderi tüüpi maja ja selle kujunemine

Lenderi maja kujunes välja ühe- ja kahekorruselistest koridoritüüpi majadest. Neid hooneid iseloomustab maja keskel paiknev koridor, mida kasutati ühisköögina, ja väikesed korterid. Kahe korteri peale oli üks pottahi, mida köeti koridorist. Naaberkorterite vaheline sein jäeti ülevalt 30–40 cm avatuks, et soe õhk kahe korteri vahel paremini liiguks. Sellist seina nimetatakse säärvandiks.

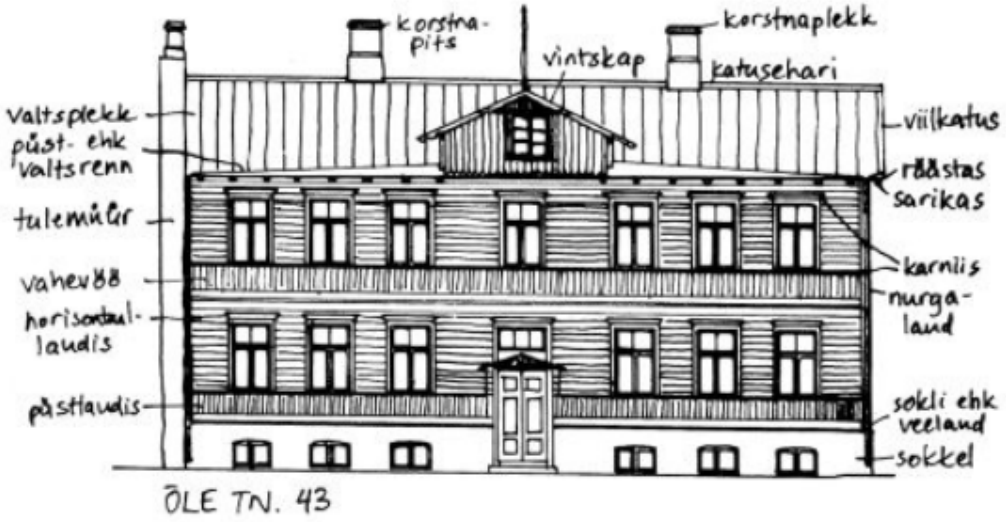
Muutusi tõi 1893. aastal kehtestatud uus tuleohutuseeskiri, mis kehtestas, et puitmajade teise korruse korteritest peab pääsema välja kahe puidust trepikoja või ühe kivist trepikoja kaudu. Viimane oli kallim lahendus ning sai valdavaks alles pärast I maailmasõda nn Tallinna majade ehitamisel.[11] Uute nõudmistega Lenderi tüüpi majale muudeti hoonete põhiplaani. Ühe trepina kasutati olemasolevat tuulekojas asuvat treppi. Teine trepp planeeriti köökkoridori, võttes enda alla pool koridorist ning takistades sellega korterite ligipääsu küttekolletele. Selle tulemusena vabastati koridor köögi funktsioonist ning köök ja küttekolle koliti tuppa. Seega muutusid korterid väiksemaks ja elutingimused ning hügieeniolud halvemaks. Siiski võimaldas selline muutus rohkem privaatsust, kuna korterite jaoks olid nüüd eraldi küttekolded, sai võimalikuks naaberkorterite vahelised seinad kinni ehitada.

[10] A. Nool, Lenderi maja. Tüüpiline väikekorteritega elamu, Eesti linnakultuuri häll, lk 167.
[11] A. Nool, Lenderi maja. Hoonetüübi kujunemine ja säästev uuendamine, lk 3.

Lisaks ehitati koridori hooviossa kuivkäimlad ja 20. sajandi alguses toodi koridori külmavee- ja kanalisatsiooni torustik. On teada, et varasematel kortermajadel kasutati ka pööninguid eluruumidena, näiteks 1885. aastal ehitatud Heina 7 puhul, kuid sajandivahetusel pööninguid enam eluruumidena kasutusele ei võetud ning neid kasutati vaid pesukuivatuseks. [12]



3. Korterite paiknemine



4. Fassaadi joonis

Tuleohutusnõuete tõttu olid puitehituspiirkondades rangelt kindlaks määratud hoonete vahekaugused ja kõrgus, mille ülempiiriks oli kõrge kivisokliga poolkorrus ja kaks puidust täiskorrust. Naaberkrundi piirile ehitades pidi hoonete vahele ehitama tulemüüri.[13]

Kuigi Lenderi majad on lihtsad ning neid võiks seostada pigem ehitusmeistritega, projekteerisid hooneid siiski haritud insenerid. Aktiivsemad agulimajade projekteerijad olid

[12] E. Mäsak, Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940, lk 48–49.
[13] E. Tohvri, Eesti puitasumite kujunemisest ja elamutüüpidest. – Eesti puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, 1999, lk 85–86.

Konstantin Wilcken ja Voldemar Lender ise. Seega võib iga hoone juures märgata teatud omapärasusi.[14]

Lenderi maja on harilikult kahekorruseline sümmeetrilise fassaadiga lihtne hoone. Hoonel on rõhtpalkkonstruktsoon, paekivist sokkel ja küllalt madal viilkatus.[15] Sokli kõrgus on hoonetel varieeruv, tavaliselt on varasematel hoonetel madalam sokkel.[16] Sajandivahetusel ehitati maja alused välja keldritena, kus sai hoida toiduvarusid või kasutada keldrit panipaigana. Keldris võisid asuda ka keldrikorterid.[17] Keldri ja esimese korruse vahelagi ehitati varasemalt puittaladel ja liivatäitega, hilisemate hoonete puhul kasutati metall-taladel tellisvõlvi või raudbetooni.[18] Välisseinu kattev laudvooder on paigutatud horisontaalselt, vahevööd kujundatud püstlaudadega. Tavaliselt on hoone välisuks fassaadi keskel tänava pool ja selle kohal sepistatud varikatus. Samal teljel ukse ja varikatusega asub tavaliselt ka trepikoja frontoon.[19] Katuse puhul on eripäraks lahtine räästas, kus on nähtavale jäetud saelõikelised sarikaotsad, pärliniotsad, pennid ja muud ehisdetailid.[20]

Maja põhiplaan on valdavalt ristkülikukujuline, kus ühele korrusele mahub valdavalt neli kööktuba.[21] Ühe korteri suurus jäi 1890. aastate lõpul 9–20 ruutmeetri vahele. Hiljem, kööktubadena, ehitati korterid suuremaks, jäädes vahemikku 15–25 ruutmeetrit.[22] Korteritel puudusid esikud, köögiosa oli eraldatud säärvandi või vaheseinaga.[23] Kortereid iseloomustas suuresti ülerahvastatus. Ühetoaliste korterite puhul peeti ülerahvastatuks olukorda, kus korteris elas kuus ja rohkem inimest. Kahetoaliste puhul oli see arv kümme ja rohkem inimest.[24] Erandina esines ka suuremate korteritega jõukamatele inimestele kuulunud maju, mis võisid koosneda mitmest läbikäidavast toast ja eraldi köögist, esikust, panipaikadest.[25]

---

[14] K. Hallas, Puitarhitektuur stiiliajaloo kandjana. – Eesti puitarhitekuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, 1999, lk 32.
[15] A. Nool, Lenderi maja. Hoonetüübi kujunemine ja säästev uuendamine, lk 3.
[16] A. Nool, Lenderi maja. Tüüpiline väikekorteritega elamu, Eesti linnakultuuri häll, lk 172.
[17] E. Mäsak, Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940, lk 50.
[18] A. Nool, Lenderi maja. Tüüpiline väikekorteritega elamu..., lk 172.
[19] A. Nool, Lenderi maja. Hoonetüübi areng..., lk 3–6.
[20] Samas, lk 15.
[21] A. Nool, Lenderi maja. Tüüpiline väikekorteriga elamu..., lk 176.
[22] E. Mäsak, Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940, lk 51.
[23] A. Nool, Lenderi maja. Tüüpiline väikekorteriga elamu..., lk 176.
[24] E. Mäsak, Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940, lk 22.
[25] A. Nool, Lenderi maja. Hoonetüübi areng..., lk 7.

3. Pelgulinna kujunemine

3.1 Kuni II maailmasõjani

Võrreldes lähedal asuvate Kalamaja, Kassisaba, Kelmiküla ja Kopliga on Pelgulinna asum neist kõige noorem. Pelgulinna ajalugu algas alles 1870. aastal kui rajati Balti Raudtee Peatehas Telliskivi tänavale, sellest ajast saati on tehased linnaosa ajaloos alati suurt rolli mänginud. Raudteetehas üha kasvas ning töötajate arv suurenes. Vajadus uute majade järele suurenes ka seoses telliskivitööstuse rajamisega 1879. aastal. Esimesed elanikud linnaosas olid arvatavasti linna tööd otsima tulnud talupojad. Linnas tööd ja elukohta leida ei olnud lihtne, kuid siiski suutsid edukamad raha kokku ajada ja linna servale endale maa osta ja maja ehitada. 1870. aastate lõpul ehitati Telliskivi ja Mulla tänavale mitmeid ühekorruselisi sadulkatusega maju. 1896. aastal algas majade ehituses nn Wilckeni periood, kuna ehitustehnik Konstantin Wilcken projekteeris suurema osa hoonetest. Üldiselt oli majade ehitamine ja üürile andmine rahaliselt kasulik tegevus, tänu millele õnnestus saada heale järjele.[26]

Kuna 19. sajandi lõpuks oli juba linna elanikkond märgatavalt kasvanud, tekitas probleemi kanalisatsiooni puudulikkus. Olukorra lahendamiseks alustati 1891. aastal Kopli lahte suunduva kollektori ehitamist.[27] 20. sajandi algusaastatel hoonestati Ristiku, Roo, Härjapea ja Timuti tänavate vaheline ala. 1902. aasta lõpul kehtestati ehitusmäärus, millega määrati ära, et Pelgulinna võis ehitada nii kivi-, palk- kui ka sõrestikhooneid. Hoone tuli ehitada otse tänava äärde või 3,2 meetri kaugusele. Sellega pidi saavutama majadest ja nende vahelistest piiretest katkematu joone. Puidust majade vahele pidi jääma 4,2 meetrit ning hoone ise võis olla kuni 25 meetrit pikk ja 8,5 meetrit kõrge. Üksteise vastu ehitatud hoonete vahel pidi olema tulemüür. Selle tulemusena kerkisid nn kaksikmajad, näiteks Rohu 18/20 ja Õle 8/10.Hoonetel tavaliselt puudus edev puitdekoor, selle eest pöörati suuremat tähelepanu uste ja nende kohal asuvate varikatuste kujundamisele. 1907.–1908. aastate paiku hakkasid hoonetele ilmuma juugendlikud elemendid, näiteks on seda märgata hoonete Pebre 5 ja Härjapea 26 juures. [28] Vaatamata sellele, et tegemist oli linnaga, oli hoonete lähedal veel 20. sajandi alguses heinamaad ning peeti ka hobuseid ja lehmi.

[26] R. Nerman, Pelgulinn. Kultuurikeskkonna kujunemine ja areng. Tallinn: R. Nerman, 2000, lk 24.
[27] Samas, lk 29.
[28] Samas, lk 26.

5. Heina tänav, Pelgulinn.

6. Luha tänav, Tallinn.

Kui eestlased 20. sajandi alguses linnavalitsuses võimu haarasid, hakati rohkem tähelepanu pöörama agulite heakorrastamisele. Selleks kuulutati 1912. aastal välja rahvusvaheline Tallinna linna planeerimise võistlus. Võitjaks tuli Eliel Saarineni projekt, oma suure mahu ja põhjalikkuse tõttu. Saarineni projekt nägi ette Heina ja Õle tänava hoonestamist 4-korruseliste hoonetega. Õle ja Sõle tänavate vaheline piirkond tuli kujundada 2–3-korruseliste hoonetega. Linnaosa keskus pidi tulema Ristiku ja Kolde puiestee ristmikule, kuhu plaaniti ehitada

haigla, koolimaja ja turuhoone. Saarineni plaani ei viidud ellu I maailmasõja puhkemise tõttu.[29]

Pelgulinna kimbutasid tihti tulekahjud ning kuna linnaosa oli väga isoleeritud ning kesklinnast kaugel, siis tõusis 1917. aastal päevakorda kohapealse tuletõrjedepoo ehitamine.[30]

Ka 1920. aastatel koostati mitu Pelgulinna planeerimiskava. Näiteks 1923. aastal koostas Anton Soans planeeringu, milles kujundas Pelgulinna taga oleva linnamaa. Seejärel koostas plaani Eugen Habermann, kes kavandas Ristiku, Kolde ja Kõrre tänava haljastuse ning kvartalitevahelised teed. 1929. aastal koostati Härjapea, Kolde ja Maisi tänava vahelise linnamaa tükeldus- ja hoolduskava. Sealhulgas rajati Preesi, Aarde ja Vaniku tänav ning Kolde puiestee pikendus Sõle tänavani. Palju mõjutas Pelgulinna hoonestust 1923. aastal vastu võetud otsus, mille kohaselt ehitatavate kahekordsete hoonete aluspind ei võinud olla suurem kui 25% krundi pinnast. Krundile polnud lubatud ehitada kõrvalhooneid, ka keldrikorterid keelati. Kahekorruselistele majadele kehtis nõue ehitada kivist kelpkatused. Hooned pidid paiknema tänavast paar meetrit eemal. Majaomanik pidi maja ja tänava vahele rajama lillepeenrad ja muru. Uus ehitusnõue määras Saue, Roo, Orase, Maisi ja Kolde puiestee ilme. Pelgulinna taga asunud vabad linnamaad anti ehitusühingule „Oma Kolle". Paari aastaga kerksidki Kolde puiesteele ridaelamutüüpi majad.[31]

1930. aastatel sai Pelgulinna kujunduses määravaks järjekordne ehitusseadus, mille järgi pidi puitmajade kahe puutrepi asemele ehitama ühe kivitrepi, mis pidi asuma maja keskel ja ulatuma pööninguni. Võrreldes eelnevate Lenderi tüüpi majadega oli Tallinna tüüpi majades elamine märksa mugavam, neis olid 2–3 toalised korterid. Lisaks puitelamutele hakati tollel ajal ehitama ka kivist kortermaju. Peamine Tallinna tüüpi majade projekteerija Pelgulinnas oli Karl Tarvas.[32]

Statistika ütleb, et 1930. aastatel oli Pelgulinnas veidi üle poolte hoonetest kahekorruselised ning 39% hoonetest ühekorruselised. 37 maja olid 3-korruselised ning 1 maja, Rohu 13, 5-korruseline. Kõige rohkem ühekorruselisi hooneid asus Preesi ja Aarde tänaval, kahekorruselisi hooneid Ristiku, Heina, Õle ja Saue tänaval ning Paldiski maantee ääres. Sagedad olid ka sellised tänavad, kus erinevate korrustega hooned olid läbisegi ühel tänaval.[33]

Peamiselt olid Pelgulinnas üürimajad, kusjuures 1930. aastatel ei kasutatud enam keldrikortereid, 1930. lõpuks oli neid kokku 106, mis moodustas 2,9% korterite üldarvust.

[29] Samas, lk 48.
[30] Samas, lk 53.
[31] Samas, lk 64.
[32] Samas, lk 123.
[33] Samas, lk 132.

Pööningukortereid oli 252, mis moodustas 7% korterite arvust. Ehitusmaterjalide statistika näitab, et 88% elumajadest olid puidust, 7,5% kivist ning 4,5 % segaehitised. Puitmajadest peaaegu pooled olid rõhtpalk-, alla veerandi püstpalkkonstruktsiooniga. 21 hoonet oli ehitatud plankudest ning 9 saepurutäidisega. Kivimajadest 19 olid tellistest, 10 paekivist ning 4 betoonist. Katusevariante oli mitmeid erinevaid. Peamiselt esinesid viilkatusega elamud, mis moodustasid 74%. Kelpkatuseid oli 12%, poolkelpkatuseid 4,6%. Veel esines ühepoolseid, murdkelp- ja murdviilkatuseid, püramiidkatuseid ja lamekatuseid. Katuste kattematerjalidest kasutati Pelgulinnas kõige rohkem plekki 53,4%, katusepappi 37,3%, kivikatusega maju oli 6,6%.[34]

3.2. Pärast II maailmasõda

Sõja ajal peatus Pelgulinna kasv ja halvenes heaolu. Elanikel polnud vahendeid oma majade hooldamiseks. Hakati rohkem tegelema looma- ning aiapidamisega.[35]

II maailmasõja käigus oli hävitatud palju maju, mis põhjustas elamispindade vähesuse. Puudus võimalus ka püsti jäänud majade hooldamiseks ning selle tõttu olid ka paljud alles jäänud majad elamiskõlbmatud. Sellest tulenes puitelamute halb maine Nõukogude aja vältel.

Tehaste jaoks toodi Venemaalt tuhandeid sõjaväelasi, kelle tarbeks ehitati palju ühiselamuid. Üldiselt leevendati tekkinud korterikriisi sellega, et anti luba eramute ehitamiseks. Selleks eraldati maad Maisi, Kõrre, Orase, Ristiku ja Kolde puiesteel.

1950. aastal, kui riik hakkas hooneid natsionaliseerima, moodustati nende hooldamiseks ja haldamiseks majavalitsused. Hoolimata majade korrastamise nõudest seda ei tehtud, vaid pigem vastupidi. Üsna pea hakati vältima keerulisemaid, kuid olulisi töid, selle asemel tehti tarbetuid töid, et täita kehtestatud plaane. Järgnevalt moodustati majavalitsuste juurde majanõukogud, mis suutsid paremini tagada hoonete remondi ja hoolduse. Kuna riik majade remonti ei toetanud, pidid elanikud seda ise tegema.[36] Niisiis remonditi 1950. aastate jooksul Pelgulinnas üsna palju hooneid, kuid pahatithti jõudsid osad hooned enne ära laguneda, kui nende kordategemiseni jõuti. Üldiselt iseloomustabki majavalitsuse remonte pikk tööde venimine ning halb ehituskvaliteet.[37] Remontide käigus asendati originaaldetaile uutega,

[34] Samas, lk 135–136.
[35] Samas, lk 59.
[36] Samas, lk 290.
[37] Samas, lk 294–295.

vahetusse läksid nii voodrilauad kui ka aknad-uksed. Tihtipeale ehitati aknaavasid laiemaks, mis moonutas hoone välisilmet.[38]

1960. aastatel asuti korrastama Pelgulinna piirdeaedu, kuid varsti saadi aru, et kui aiad korrastamata jätta, saab sellega raha kokku hoida. Lisaks oli ettepanek piirdeaiad üldse lammutada, et tagada paremat ligipääsu tuletõrje- ja prügiautodele. Veel plaaniti piirdeaedade asemel rajada ühiskasutatavaid alasid.[39]

1988. aastal koostas arhitekt Irina Raud Pelgulinna elurajooni detailplaneerimise projekt-uuendamise kava, mis nägi ette Pelgulinna moderniseerimist, ulatuslikke kapitaalremonte, rekonstrueerimisi, uute sanitaarplokkide ehitamist, pööningukorruste väljaehitamist ning uute puiesteede rajamist. Plaanitud uued ehitised kavandati peamiselt 2–3 korruselised, harvemal juhul 4-korruselised. Siiski ei jõutud plaani ellu viia.[40]

3.3. 1990. aastad

Eesti Vabariigi taasiseseisvumise algusaastateks olid Lenderi majad suhteliselt halvas seisus. Neid oli Nõukogude perioodil halvasti hooldatud ja lammutatud või majavalitsuse remondiga nende algset välimust moonutatud. Siiski toimus 1990. aastatel suur muutus puitarhitektuuri kasutamise ja sellesse suhtmise osas. Selle tingis omandireform, mille käigus erastati eraldi korterid või tagastati terved eramud endistele omanikele. Selline asjade seis ei võimaldanud teostada varem linna poolt plaanitud suuremaid lammutustöid.[41] Lisaks oli ka omanike majanduslik seis üldjuhul väga raske, mille tõttu ei saanud eraisikud teostada kalleid lammutustöid ja rajada uusi hooneid.[42] Oli ka selliseid maju, mis keeruliste omandisuhete tõttu tühjaks jäid. Nendes hoonetes otsisid varjupaika asotsiaalid ning pahatihti tuli ette hoonete süütamist.[43]

Probleemiks kujunes ka inimeste kohanemine uue olukorraga. Tavaliselt said pärimisega omanikeks need, kel puudus otsene side hoone ja piirkonnaga, ning nendest, kes olid eluaeg samas hoones elanud ja puitasumeid väärtustama hakanud, said uues olukorras sundüürnikud. Sundüürnikele kehtestati üürimaksumäär, mis oli selgelt alla üürituruhindade. Sellises

[38] T. Talk, Tallinna puitmajad ja muinsuskaitse. Kuhu küll kõik majad jäid? Puithoone ja muinsuskaitse. – Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Kultuuriväärtuste Amet, 2015, lk 380.
[39] R. Nerman, Pelgulinn. Kultuurikeskkonna kujunemine ja areng, lk 355.
[40] Samas, lk 357.
[41] T. Talk, Puitasumi areng miljööalana Kalamaja näitel, lk 19.
[42] J. Türkei, Majavalitsuse remont kui mõiste, selle tüpoloogia, restaureerimisproblemaatika ning–kontseptsioonid Tallinna puitarhitektuuri näitel. Bakalaureusetöö, Eesti Kunstiakadeemia. Tallinn, 2016, lk 29. Käsikiri EKA muinsuskaitse ja konserveerimise osakonnas.
[43] T. Talk, Tallinna puitmajad ja muinsuskaitse. Kuhu küll kõik majad jäid? Puithoone ja muinsuskaitse, lk 381.

olukorras polnud hoone omanikul võimalik nii vähese kapitaliga nagu üüritulu seda oli, oma kinnisvara korda teha, mis omakorda põhjustas pingeid omaniku ja üürnike vahel. Samas müüdi korterid, kus sundüürnikud sees ei elanud, maha. Hoone korda tegemine oli ka sellises olukorras pea võimatu, kuna igal korteriomanikul oli nüüd oma ettekujutus remondi ning rahalise panuse osas.[44] Tihtipeale ei mõistnud uued majaomanikud, miks nad ei või oma maju remontida ja ümber ehitada nii nagu nad heaks arvavad.[45] Siiski hakati tasapisi maju korterite kaupa remontima ja pärast sajandivahetust oli võimalus ka paremini laenu saada, mis väljendus hoonete ümberehituses. Sellest ajast pärinevad plastikraamidega aknad ja metalluksed.[46] Selle peamine põhjus oli nii asjaolu, et 1990. aastatel oli keeruline leida ajalooliseks restaureerimiseks sobivaid materjale ja meetodeid kui ka vähene teadlikkus hoonete ja nende ehituslike detailide ajaloolisest ja arhitektuurilisest väärtusest. [47]

Järgnenud ehitusbuumi ajal hakati eeslinnade krunte arendama ja see mõjutas laastavalt muinsuskaitsjate soovile puitaguleid kaitsta.[48]

7. Rohu 26. Restaureerimine on halvasti mõjutanud hoone arhitektuurset ilmet.

[44] A. Nool, Tallinnas 20. sajandi algul ehitatud tööliselamu. Hoonetüübi kujunemine ja säästev renoveerimine. Magistritöö, Eesti Kunstiakadeemia.Tallinn, 2007, lk 67. Käsikiri EKA raamatukogus.

[45] M. Preem, Miljööalad, mis ja milleks? – Eesti Arhitektide Liit. 2. X 2008. http://www.arhliit.ee/uudised/artiklid/miljooalad/ (vaadatud 10. X 2016).

[46] T. Talk, Tallinna puitmajad ja muinsuskaitse. Kuhu küll kõik majad jäid? Puithoone ja muinsuskaitse, lk 382.

[47] T. A. Elvisto, Seltsist väljakasvanud Säästva Renoveerimise Infokeskus (SRIK). –Eesti Muinsuskaitse Selts 25. Toim J. Tamm. Tallinn:Eesti Muinsuskaitse Selts 2012, lk 372 –373.

[48] R. Alatalu, Mida tähendab kultuuripärandi kohalik kaitse ehk kümme aastat miljööalasid. – Muinsuskaitse aastaraamat. Toim M. Loit, K. Matteus. Tallinn: Muinsuskaitseamet, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Eesti Kunstiakadeemia muinsuskaitse ja restaureerimise osakond 2011, lk 9–11.

4. Miljööalade loomine

Miljööalade kehtestamise mõte tekkis juba 1970.–1980. aastatel, kui selle eestvedajateks olid arhitektid, kes nägid ajaloolistes asulates nii väärtust kui ka arenguvõimalusi. Näiteks kirjutas Silvi Lindmaa 1977. aasta artiklis, kuidas on ilmselge, et Tallinnas väärtustatakse keskaegset arhitektuuri, kuid 19. sajandist pärit aguliarhitektuur vajaks sama moodi säilitamist. Sellega seoses koostas Vabariiklik Restaureerimisvalitsus eesotsas Leonhard Lapiniga 1973.–1974. aastatel kesklinna ajaloolise linnaplaani ja arhitektuuriväärtuste kindlaks määramiseks toimikud, mille eesmärk oli muinsuskaitsealaste seisukohtade ja ettepanekute väljatöötamine ning arhitektuuriajalooliselt väärtuslike objektidega ümberkäimise juhend kesklinnas. Lisaks koostas Vabariiklik Restaureerimisvalitsus uurimuse hoonete rajamisaasta, ajaloolise väärtuse ja teiste aspektide välja selgitamiseks. Hoolimata sellest, et Restaureerimisvalitsus tegeles hoonete säilitamisküsimustega, lammutati eelnevalt läbi arutamata 1967.–1977. aastate jooksul 373 hoonet.[49]

Edaspidi võttis eeslinnade puitasumite väärtustamise südameasjaks Arhitektide Liidu noorte sektsioon, kes korraldas Tallinna Seminari, kus pöörati tähelepanu eelkõige Nõmme, aga ka muude eeslinnade hoonete väärtustamisele.[50]

1990. aastate lõpul võtsid miljööalade loomise teema üle arhitektuuriajaloolased ja restauraatorid, kes pidasid vajalikuks olemasolevat olukorda säilitada. Üldiselt asuvad miljööaladel peamiselt puitelamud, mida peetakse oluliseks arhitektuuri kihistuseks.

Selleks, et miljööalad terviklikult säiliksid, tuli kehtestada teatud tingimused. Miljööalade tingimusi käsitleti esmalt 2001. aastal Tallinna Üldplaneeringus.[51] Üldplaneeringu aluseks oli 1998. aastal koostatud puitelamute tehnilise seisundi ülevaade. Seal on kirjas, et puitmajade moraalseks eaks peetakse 60–70 aastat. Järelikult hakkas 2001. aastal üldplaneeringut koostades hoonete moraalne iga täis saama. Ülevaates rõhutatakse, et tihtipeale pole probleemiks mitte konstruktsioonide kulumine, vaid hoone moraalne kulumine, mis hõlmab näiteks ruumiplaneeringu algelisust ja tehnovõrkude puudulikkust.

Tallinna üldplaneeringu põhikontseptsioonis on kirjas, et olemasoleva hoonestusmaa kasutamise intensiivsust tuleb suurendada ja tühjad või osaliselt väljaehitatud alad tuleks kasutusele võtta. Muinsuskaitse seisukohalt tuleb miljööaladel ja mälestistel säilitada kinnistute struktuuri, hoonete esialgset mahtu ja haljastust.[52] Üldplaneeringuga tunnistati

[49] S. Lindmaa, Mis saab Tallinna puitarhitektuurist? – Sirp ja Vasar. 18. XI 1977.
[50] R. Alatalu, Mida tähendab kultuuripärandi kohalik kaitse ehk kümme aastat miljööalasid, lk 9–11.
[51] M. Preem, Miljööalad – mis ja milleks? – Eesti Arhitektide Liit 2. X 2008.
[52] Tallinna linna üldplaneering.–Tallinna Linnaplaneerimise amet, 2000, lk 12.

miljööväärtuslikeks seitse puitkortermajade piirkonda: Kadriorg, Kalamaja, Pelgulinn, Kassisaba, Nõmme, Lõime tänava kvartal ja Kodu tänava kvartal.[53]

Miljööalade haldamiseks tehti ümberkorraldusi Tallinna linnaametis, 2000. aastal ühendati Kultuuriamet ja Muinsuskaitseamet ning nimetati Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiks. Ameti juurde loodi Linnakujunduse osakond, mis 2004. aastal nimetati ümber miljööalade osakonnaks.

Esimestel aastatel pärast miljööalade kehtestamist ei olnud kirja pandud mingeid selgeid reegleid, kuidas kaitse all olevaid piirkondi säilitada. Mõnede alade puhul peeti väärtuslikuks ainult hoonestusmahte ja haljastust, mis aga ei puudutanud konkreetsete hoonete ja detailide konserveerimist ja restaureerimist. Linnaplaneerimise Amet suunas küll miljööalade hoonete rekonstrueerimisprojektid miljööalade osakonda kooskõlastamiseks, aga samas väljastas projekteerimistingimusi olemasoleva olukorraga arvestamata. Kuna ülesannete jaotus oli fikseerimata ja vajalikud õigusaktid puudusid, tegutsesid Kultuuriväärtuste Amet ja Linnaplaneerimise Amet teineteisest sõltumatult, mis tekitas hoonete restaureerimise juures palju segadust ja üksteisest mööda rääkimist.[54]

Alles 2003. aastal lisati planeerimisseadusesse mõiste „miljööväärtuslik hoonestusala".[55] Miljööväärtustega hoonestusalade määramist ning kaitse- ja kasutamistingimuste kehtestamist hakati reguleerima planeeringutega.[56] Planeerimisseadusega pandi paika ka see, et miljööväärtuslike aladega asusid tegelema mitte riik, vaid omavalitsused. Niisiis on miljööalade kehtestamine muutunud tänaseks valdade ja linnade üldplaneeringute oluliseks osaks.[57]

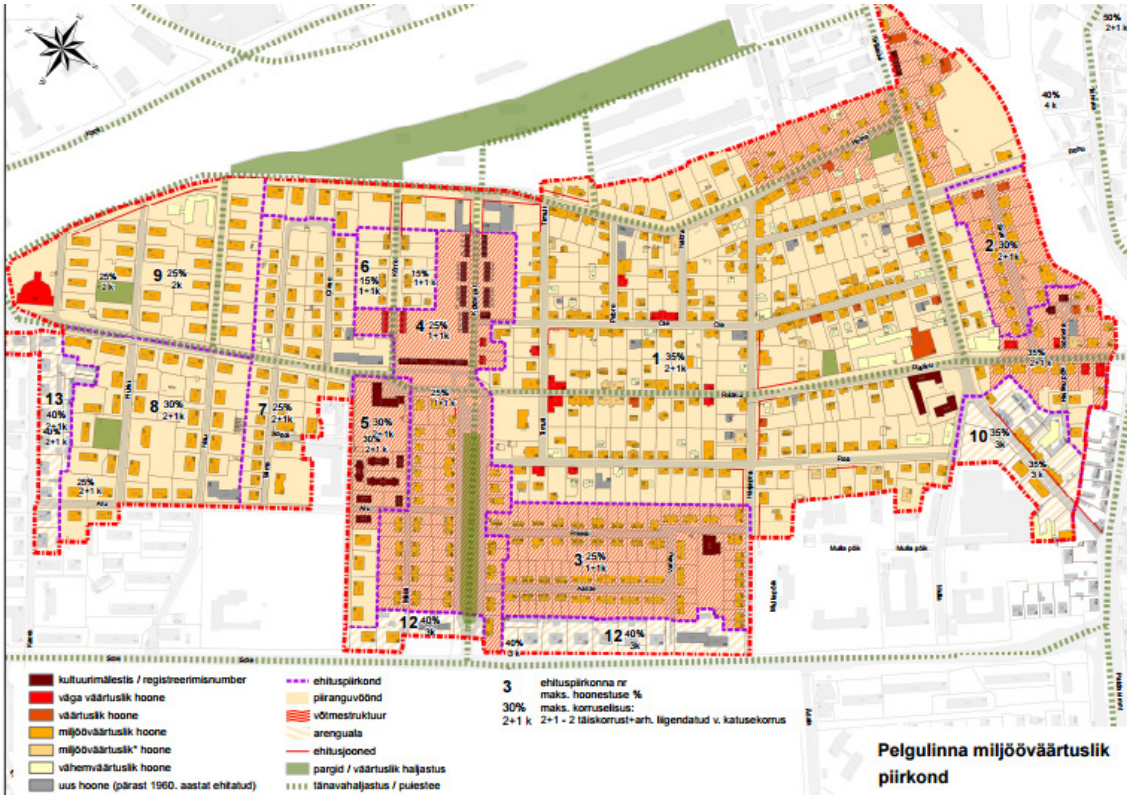
Aastal 2003. kehtestatud Tallinna ehitusmäärusega reguleeriti kohustus projektidokumentatsiooni kooskõlastamine Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga. Lisaks plaaniti koostada ehitusmäärused või teemaplaneeringud kõigi miljööväärtuslike alade kohta. Ehitusmääruste koostamine ja miljööalade inventeerimine telliti erinevatelt arhitektuuribüroodelt, Pelgulinnaga tegeles R-Konsult. [58]

Pelgulinna ehitusmäärus kinnitati 2005. aastal. Ehitusmäärus kehtib Pelgulinna territooriumil, mille piirideks on Sõle tänav, Paldiski maantee, raudtee maa-ala piir paralleelselt Heina

---

[53] T.Talk, Puitasumi areng miljööalana Kalamaja näitel, lk 19–20.
[54] T. Talk, Puitasumi areng miljööalana Kalamaja näitel, lk 32–34.
[55] T. Talk, Puitasumi areng miljööalana Kalamaja näitel, lk 30.
[56] Planeerimisseadus, 2002. – Riigi Teataja, https://www.riigiteataja.ee/akt/110112016014 (vaadatud 28. XII 2016).
[57] R Alatalu, Mida tähendab kultuuripärandi kohalik kaitse ehk kümme aastat miljööalasid, lk 10.
[58]T. Talk, Puitasumi areng miljööalana Kalamaja näitel, lk 33.

tänavaga kuni raudtee ristumiseni Ristiku tänavaga ja piki Kaera tänavat kuni Sõle tänavani. Ehitusmääruses on Pelgulinna kaitse- ja ehitustingimused välja töötatud tänavate kaupa.[59]



8. Pelgulinna miljööväärtuslik piirkond

[59] Pelgulinna ehitusmäärus, 2005. – Riigi Teataja, https://www.riigiteataja.ee/akt/917017 (vaaatud 28. XII 2016).

5. Lenderi maja uuendamine

Üldiselt kaheldi väga aguliarhitektuuri säilitamise ja kasutamise võimaluses. Sellega seoses avaldas 2001. aastal arvamust ka arhitektuuriajaloolane Mart Kalm, kes uskus, et agulimajade laiaulatuslik rekonstrueerimine vastavalt tänapäevastele nõuetele on ebatõenäoline.

On tõesti keeruline muuta Lenderi maja tänapäeva inimeste tingimustele vastavaks. Nõuded oma kodule on palju muutunud võrreldes saja aasta taguse töölise nõuetega.[60] Eelkõige on probleem ruumipuuduses. Väikesed kööktoad sobiksid kas üliõpilastele või üksikutele pensionäridele, aga kindlasti mitte vähe suurematele peredele. Ruumipuuduse lahendamiseks on levinum võimalus pööningu või keldrikorruse väljaehitus.[61]

Ka 1999. aastal ilmunud ajakirjas Ärielu on artikkel selle kohta, kuidas Tallinnas on väga palju kasutamata elamute pinda ehk pööninguid, mida saaks edukalt välja ehitada. Artiklis ennustati, et ulatuslikum katusekorruste väljaehitamine jääb kuhugi tulevikku, kuna artikli kirjutamise ajal olid seadused ja ehitusnormid selleks ebasoodsad. Lisaks katusekorruse väljaehitamisele saab samal ajal remontida ka katusekatet ja fassaadi.[62]

Ajaloo jooksul pole Lenderi majade pööninguid välja ehitatud, kuid tänapäeval kasutatakse pööningu väljaehitamise võimalust palju ning selle teostamiseks on mitmeid võimalusi. Pööningutel võivad asuda täiesti iseseisvad korterid või moodustada alumise korrusega ühtse terviku.

Üldiselt on arendajate seisukohast kõige tasuvam mitte katusekorruse väljaehitamine, vaid lisakorruse pealeehitamine. Muinsuskaitse seisukohalt pole see õige, kuna Lenderi maju pole kunagi projekteeritud kolmekordsetena ning lisakorruse pealeehitamine on välistatud. Siiski on mõni hoone omavoliliselt kolmekorruseliseks ehitatud, näiteks Õle 2/ Härjapea 29 2003. aastal.

---

[60] T. Talk, Puitasumi areng miljööalana Kalamaja näitel, lk 20.

[61] A. Nool, Tallinnas 20. sajandi algul ehitatud tööliselamu. Hoonetüübi kujunemine ja säästev renoveerimine. Magistritöö, Eesti Kunstiakadeemia. Tallinn, 2007, lk 65. Käsikiri EKA raamatukogus.

[62] A. Eilar, Tallinnas on tuhandeid ruutmeetreid kasutamata pinda. Kinnisvaraarenduse uued võimalikud tuuled. –Ärielu, XI 1999, http://ares.nlib.ee/ARIELU/1999/11/b13231418.html (vaadatud 15. XI 2016).

9. Õle 2/ Härjapea 29

Järgnevalt pakkusid omanikud ja arhitektid välja idee teostada pealeehitus mansardkatusena, kus katusekorrus ehitati täiskorruse mõõtmetes ja kaeti katusekattematerjaliga. Tulemused polnud head ning muinsuskaitse keeldus peagi selliseid lahendusi kooskõlastamast.

Erinevaid võimalusi katsetades jõuti järeldusele, et kõige vähem hoone välisarhitektuuri rikkuv variant on selline, kus katuseharja tõstetakse kuni 1 meeter ning säilitatakse räästas olemasolevas kõrguses. Kuigi hoone arhitektuuri üldpilt säilib, ei õnnestu sellist meetodit kasutades säilitada vanu katusekonstruktsioone.[63]

10. Väljaehitatud pööningukorrusega Õle 14.

[63] A. Nool, Tallinnas 20. sajandi algul ehitatud tööliselamu. Hoonetüübi kujunemine ja säästev renoveerimine, lk 72.

11. Väljaehitatud pööningukorrusega Õle 28.

Samamoodi on võimalik elamispinnana võtta kasutusele kelder korteritena, kuid pigem eelistatakse keldripinda kasutada äripinnana. Samas on keldrikorterid võrreldes ülejäänud korteritega oluliselt soodsamad.[64] Keldrite korteriteks väljaehitamine on üsna keerukas, kuna sealjuures tuleb tagada ruumidele esitatavad temperatuuri, niiskuse, õhuvahetuse ja valguse nõuded. [65]

Hoonet ümber ehitades muutub kindlasti ka selle algne siseplaneering. Niisiis muutuvad nii korterite kui ka koridoride lahendused ning kaovad säilinud detailid, sealhulgas trepid ja siseviimistluskihid. Üheks keerulisemaks, kuid vajalikumaks ülesandeks on korteritesse pesemisvõimaluste loomine.[66]

[64] P. Sooman, Keldrikorter sobib ennekõike noortele. – Eesti Päevaleht 13. IX 2003 http://epl.delfi.ee/news/melu/keldrikorter-sobib-ennekoike-noortele?id=50961650 (vaadatud 2. I 2017).
[65] K. Vare, Keldrikorter pole paslik elupaik. – Äripäev 26. III 2003 http://www.aripaev.ee/uudised/2003/03/25/keldrikorter-pole-paslik-elupaik (vaadatud 2. I 2017).
[66] A. Nool, Tallinnas 20. sajandi algul ehitatud tööliselamu. Hoonetüübi kujunemine ja säästev renoveerimine, lk 73.

6. Õigusruum pööningukorruse väljaehitamisel

Lenderi majade pööningukorruste väljaehitamise kohta kehtivad paljud õigusaktid, millest lähtuvalt pannakse paika hoone arhitektuuriline lahendus ja nõuded eluruumidele.

Pelgulinna ehitusmääruses (2005 a.) on esmalt paika pandud kasutatavad mõisted.

- Määruse järgi on katusekorrus ehk pööningukorrus katuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on madalam kui hoone keskel, olles nii pinnalt kui kubatuurilt väiksem täiskorrusest.
- Miljööväärtusega hoonestusala on planeeringus määratletud maa-ala, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu.
- Rekonstrueerimine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine.
- Kultuurimälestis on riigi kaitse all olev arhitektuurimälestis, millel on arhitektuuriline, ajalooline või linnaehituslik väärtus ning mille tõttu on see muinsuskaitseseaduses sätestatud korras tunnistatud mälestiseks.
- Väga väärtuslik hoone on hoone, mis on linnaehitus- ja arhitektuuriajalooliselt hinnatud väga väärtuslikuks ning säilitamist vääriv kui piirkonna, ajastu, stiili, arhitekti loomingu või ehitise tüübi silmapaistev näide.
- Miljööväärtuslik hoone on asumile (piirkonnale) tüüpiline hoone, mille väärtus väljendub miljöö edasikandjana või väiksemas hoonete grupis.

Korruste pealeehitamine olemasolevatele hoonetele on reeglina keelatud. Pööningute väljaehitamisel on reeglina keelatud räästa- ja harjajoone muutmine. Katuse tõstmine otsustatakse igal üksikjuhtumil eraldi. Sisemiste ümberplaneeringute juures tuleb säilitada kandeseinad, lubatud on ainult sekundaarsete vaheseinte muutmine. Trepikodade ja esikute korteriga liitmine on reeglina keelatud. Kinni tuleb pidada tuletõrje- ja tervisekaitse normidest.

Miljööväärtuslikul hoonel tuleb säilitada hoone maht, fassaadijaotus ja räästajoon. Katusekorruse/pööningu võib välja ehitada olemasolevas mahus. Naaberhoonetest madalamale hoonele võib teha pealeehituse miljöösse sobivas stiilis ja naaberhoonete

kõrguste ulatuses. Hoone täpsed ümberehitamise, laiendamise või asendamise tingimused otsustatakse igal üksikjuhul eraldi.[67]

Mõne aasta pärast koostati Põhja-Tallinna linnaosa miljööväärtuslike hoonete kaitse- ja kasutamistingimused.

Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinaosade (sh aknad) kogupikkus on ≥ 30% alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seinaosa.

Väga väärtuslikel, väärtuslikel ja miljööväärtuslikel hoonetel säilitada hoone mahud, fassaadijaotus ja räästajoon. Katusekorruse (pööningu) võib välja ehitada olemasolevas mahus. Erandkorras on lubatud katuseharja tõstmine, mille võimalikkuse ja ulatuse üle otsustatakse olemasolevast katusekaldest ja kõrvalseisvatest hoonetest lähtuvalt. Väga väärtuslikel hoonetel ei ole katuseharja tõstmine lubatud. Katuseakende või -uukide väljaehitamine lahendatakse igal konkreetsel juhul projekteerimistingimustega ja/või projektiga, kusjuures uukide lisamine on üldjuhul lubatav hoovi poole. Hoone täpsed ümberehitamise, laiendamise või asendamise tingimused otsustatakse igal üksikjuhul eskiisprojekti alusel, arvestades ümbruskonnas väljakujunenud ehitusliku olukorraga.[68]

Enne 2015 aastat koostati igale hoonele eraldi projekteerimistingimused. Kuid peagi kujunesid välja universaalsed juhised, mis võeti kokku dokumendis „Miljööväärtusliku hoonestusala hoonete kaitse- ja kasutamistingimused". Seal on kirjas, et projekteeritav lahendus ei tohi moonutada hoone välisilmet ega mõjuda miljööalal sobimatuna. Katusekorruse valgustamiseks kasutatavaid katuseaknaid tuleb paigutada vastavalt hoone fassaadi üldrütmile. Katuseakende paigutamine kahes kõrguses ja uugid on lubatud vaid hoovipool. Uued lisatud vintskapid peavad sobituma hoone arhitektuuriga. Üldiselt otsustatakse vintskappide ja uukide lubamine kõikide hoonete puhul eraldi. Katusekorruse osas ja vintskappidel tuleb säilitada või kavandada põhikorrusega võrreldes väiksemad ja tihedama raamijaotusega aknad. Avatäited lubatakse teha puidust, võimalusel tuleb algsed avatäited restaureerida. Olemasolevad sobimatud plastik- või metallaknad tuleb projektis kavandada asendatavaks sobivate puitakendega. Puitvoodriga hoonete aknad tuleb paigaldada fassaadipinnaga tasa. Hoonete soojustamisel tuleb säilitada sokli, tulemüüri, räästakarniisi ja teiste eenduvate detailidele iseloomulik eenduvus. Hoonete katusekattematerjalina on lubatud

[67] Pelgulinna ehitusmäärus, 2005. – Riigi Teataja, https://www.riigiteataja.ee/akt/917017 (vaadatud 28. XII 16).
[68] Põhja-Tallinna miljööväärtuslike hoonete kaitse- ja kasutamistingimused, www.tallinn.ee/est/g6456s64733 (vaadatud 28. XII 2016)

vastavalt hoone arhitektuursele lahendusele kas valtsplekk (või analoog), keraamilised katusekivid, sindel-või laastukatus, asbestivaba laineline ja väikesemõõduline eterniitplaat. Korstnapitsid kavandada ajaloolisele hoonele sobiva kuju ja viimistlusega. Puitvooderduse ja -detailide välisvärvimiseks kasutada katvat õlipõhist värvitüüpi. Krohvimisel kasutada lubi- või vähese tsemendisisaldusega lubikrohvi, krohvipindade välisvärvimisel kasutada lubi- või silikaatvärvi.[69]

Ehitusseadus

Ehitusseaduse järgi on ehitise laiendamine olemasolevale ehitisele juurde-, külge-, peale või allaehitamine. Rekonstrueerimine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine. Ehitise välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha klimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Energiatõhususe miinimumnõuete järgimine ei ole nõutav üld- või detailplaneeringu alusel miljööväärtuslikule hoonestusalale jäävate või väärtusliku üksikobjektina määratletud hoonete või kultuurimälestiste puhul, mis asuvad muinsuskaitsealal muinsuskaitseseaduse alusel või mis kuuluvad UNESCO maailmapärandi nimekirja ning mille olemust või välisilmet muudaks energiatõhususe miinimumnõuete täitmine oluliselt.

Ehitada tuleb vastavalt ehitusprojektile ning ehitamiseks peab olema väljastatud ehitusluba. Ehitise püstitamiseks ja laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks on detailplaneering ning olemasolu korral kohaliku omavalitsuse väljastatud lisatingimused, mis täpsustavad ehitise arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi, mida detailplaneering ei sisalda. [70]

Muinsuskaitseseadus

Kinnismälestist ja muinsuskaitsealal paiknevat ehitist võib konserveerida, restaureerida ja ehitada ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva konserveerimise, restaureerimise ja ehitamise projekti alusel ja vastutava spetsialisti või konserveerimise ja restaureerimise projekti koostaja muinsuskaitselise järelvalve all.

Muinsuskaitse eritingimustes nähakse ette kinnismälestise ja muinsuskaitsealal paikneva ehitise uuringu, säilitamise, konserveerimise, restaureerimise ja ehitamise nõuded.

---

[69] Miljööväärtusliku hoonestusala hoonete kaitse- ja kasutamistingimused, 2015. www.tallinn.ee/est/g6456s64733 (vaadatud 28. XII 2016).

[70] Ehitusseadus, 2002. – Riigi Teataja https://www.riigiteataja.ee/akt/104072013008 (vaadatud 7. III 2017).

Päästeameti, Tehnilise Järelevalve Ameti ja Terviseameti nõuded mälestiste ja muinsuskaitsealal paiknevate ehitiste kohta kooskõlastatakse Muinsuskaitseametiga. [71]

Eluruumidele esitatavad nõuded

Üldjuhul peab eluruumi iga elu-, töö- ja magamistoa pind olema vähemalt 8 m²; laius olema vähemalt 2,4 m; kõrgus olema vähemalt 2,5 m. Katusekorruse kaldseintega toas peab vähim kõrgus olema tagatud vähemalt toa poole pinna ulatuses, seejuures pinna arvestamisel võetakse arvesse vaid ruumiosad, kus ruumi kõrgus on vähemalt 1,6 meetrit.

Eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning köögil peab olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumi tuulutamiseks ning tagab ruumis piisava loomuliku valguse.

Eluruum peab olema varustatud tualetiga või selle puudumisel peab olema tagatud tualeti kasutamise võimalus samas hoones või hoone teenindamiseks määratud maa-alal.

Eluruumis peab olema tagatud vähemalt külma vee saamise võimalus või selle puudumisel peab olema tagatud külma vee saamise võimalus samas hoones või hoone teenindamiseks määratud maa-alal.[72]

Pööningukorruse väljaehitamisel peavad hoones säilima **tuleohutusnõuded ja heliisolatsiooni nõuded.**

Tuleohutuse tagamiseks peab iga korter moodustama eraldi tuletõkketsooni. Korteri seinad ja laed tuleb viimistleda kahekordse kipsplaadi, ühekordse tulekindla kipsplaadi või 1,5 cm paksuse krohviga. Päästeameti nõuete karmus on vastavuses sellega, kas pööningukorrusele rajatakse omaette korterid või on need olemasolevate korterite laiendused. Kui tegu on korterite laiendusega, toimub evakuatsioon korteri siseselt. Omaette korerite puhul on evakuatsioonitee tagamine keerulisem ning nõuded on rangemad.

Väljaehitatud pööningukorruse puhul tuleb silmas pidada, et tulekahju korral peab väljumist võimaldama ka aken, mis ei tohi olla kõrgemal kui 8,5 m maapinnast.[73]

Täielikku heliisolatsiooni on puitmajades väga raske saavutada. Laed on soovitatav täiendavalt isoleerida ning seinte puhul on kõige efektiivsem kasutada koos villa ja krohvi.[74]

---

[71] Muinsuskaitseseadus, 2002 (täiendatud 2015). – Riigi Teataja https://www.riigiteataja.ee/akt/MuKS (vaadatud 1. V 2017).

[72] Eluruumidele esitatavad nõuded, 2015. – Riigi Teataja https://www.riigiteataja.ee/akt/103072015034 (vaadatud 1. V 2017).

[73] A. Nool, Tallinnas 20. sajandi algul ehitatud tööliselamu. Hoonetüübi kujunemine ja säästev renoveerimine lk 75.

[74] Samas, lk 76.

Korteriomandiseadus

Üldiselt on Lenderi majade puhul tegemist korterelamuga, mille korterid kuuluvad erinevatele omanikele, mis tähendab, et korteri omanikule kuulub tema korter ja mõtteline osa ühiskasutatavatest ruumidest, nagu koridorid, kelder ja pööning. Antud ruumid, mis ei kuulu korteriomandi reaalossa, on kõikide korteriomanike kaasomandis, mille suurus on määratud mõttelistes osades. Kui üks omanikest tahab suurendada oma korterit pööningu arvelt, siis suureneb laiendatava korteri reaalosa ning mõtteline osa hoones väheneb.[75]

Korteriomandiseaduse kohaselt peab sellises olukorras olema tagatud, et laiendamisega ei saaks kannatada teised kaasomanikud. Laiendamisega peavad olema nõus vähemalt 2/3 korteriomanikest, teistele omanikele makstakse mõttelise osa kaotuse eest või panustatakse kaasomandiosa korrashoiuks.[76]

[75] A. Biin, Korteri laiendamine pööningu või keldri arvelt http://www.biin.ee/korteri-laiendamine-pooningu-voi-keldri-arvelt/ (vaadatud 1.V 2017).

[76] Korteriomandiseadus, 2000. – Riigi Teataja, https://www.riigiteataja.ee/akt/KOS (vaadatud 1. V 2017).

7. Väljaehitatud pööningukorrusega Lenderi tüüpi majad Pelgulinnas

Pelgulinnas asub kokku 102 Lenderi tüüpi maja. Nendest ümberehitatud on 28 hoonet, mis teeb 27%. Selle väljaselgitamiseks käisin esiteks läbi kogu Pelgulinna ja märkisin ära Lenderi tüüpi majad. Osade majade puhul, mis tekitasid kahtlust, sain abi Anni Noole artiklist „Lenderi maja. Tüüpiline väikekorteritega elamu, Eesti linnakultuuri häll", kus olid välja toodud Lenderi majade tüpoloogia. Teiseks sai visuaalse vaatluse järgi enam vähem paika panna ka selle, millistel hoonetel on katusekorrus väljaehitatud ja millistel mitte. Lisaks otsisin iga maja kohta andmeid Ehitusregistrist, kus kajastusid kinnitatud projektid. Projektidega tutvumiseks käisin Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis. Ümberehitatud hoonete kirjeldused on toodud ankeetidena lisas.

Esimesed projektid katusekorruse ümberehitamise kohta pärinevad 1990. aastatest, kuid neid pole ellu viidud. Esimesed teostatud projektid pärinevad 2000. aastate algusest. Aasta jooksul valmib üks kuni kolm ümberehitusprojekti. Aastate lõikes on projektide koostamise hulk jäänud samaks.

25 hoone puhul on olemas projekt, mille järgi on ehitus teostatud. Üks hoone on ehitatud projekti eirates ning kahel ümberehitatud hoonel projektid puuduvad.

Pööningukorrused on väljaehitatud nii uute korterite rajamiseks kui ka teise korruse korterite laiendamiseks. Olemasolevaid kortereid on laiendatud 14 hoone puhul, uus korter pööningukorrusele on ehitatud 12 hoonel. On ka selliseid projekte, kus vaid ühte korterit laiendatakse pööningukorrusele, selleks ehitatakse pööning välja konkreetse korteri ulatuses. Kui pööning ehitatakse välja korteri laiendusena, ühendatakse see korterisisese trepiga. Üldiselt tuleb projekte vaadates välja asjaolu, et kui tellijaks on eraisik/korteri omanik, teostatakse olemasolevate korterite laiendus. Kui tellijaks on kinnisvara arendus ettevõte, ehitatakse pööningukorrusele uus korter.

Tihtipeale on pööningukorruse väljaehitamise käigus kavandatud ka soklikorruse ehitamine elu- või abiruumideks. Täpsemalt on tehtud seda 12 hoone puhul. Keldrikorruse kasutamiseks eluruumidena on samuti mitmeid võimalusi. Esiteks on projekte, millega ühendati esimese korruse korterid keldrisse rajatavate eluruumidega, teiseks on selliseid lahendusi, kus keldrikorrus ehitatakse välja näiteks saunana, mis jääb kogu maja peale ühiseks kasutuseks.

Ühtegi sellist lahendust, kus keldrikorrusele oleks rajatud omaette korter, projektides ei kajastu.

Katuseharja on tõstetud vastavalt määrusele kuni üks meeter. Projekte läbi vaadates selgus vaid üks juhtum, Ristiku 42, kus esialgse projekti järgi oli katuseharja tõstetud 1, 2 meetrit. Tööd peatati ning järgmise projektiga kavandati katuseharja kõrgus lubatud piiridesse. Esineb ka hooneid, kus katuseharja pole üldse tõstetud.

Katuseharja tõstes on enamik juhtude puhul ehitatud uus katusekonstruktsioon, paari hoone puhul on pikendatud vanu sarikaid, näiteks Nabra 3 puhul.

Kõikide ümberehituste juures on vana katusekate asendatud nõuete kohaselt valtsplekk-kattega.

Pööningukorruse valgustamiseks on kasutatud nii katuseaknaid kui ka vintskappe. Katuseaknaid on ehitatud nii tänavapoolsele küljele kui ka hoovi poole. Vintskapid on lubatud vaid hoovi poole ning sellest tingimusest on projektides enamasti ka kinni peetud. Ainukene erand on aadressil Härjapea 26 asuv hoone, mille tänavapoolsele küljele on ehitatud nii vintskapid kui lodža.

Hoovipoolsetele fassaadidele on lisaks väga erinevatele vintskappidele ehitatud nii rõdusid, lodžasid kui terrasse. Osade hoonete puhul on vintskap ehitatud kogu hoone pikkuses, mis jätab mulje lisakorrusest, näiteks hoone Rohu 25 puhul. Tihti on ehitatud hoovi küljel asuva koridori mahtu korruse võrra kõrgemaks, et tagada selle sisene läbipääs pööningukorruse ruumidesse. Üldiselt on hoovipoolsed fassaadid vintskappide ja rõdude tõttu üsna moonutatud.

Mõni hoone on lahendatud ka delikaatsemalt, näiteks Nabra 2, kus hoovi poole on ehitatud tänavapoolse fassaadiga analoogsed vintskapid.

12. Rohu 25, hoovipoolne fassaad

13. Nabra 2, hoovipoolne fassaad

Akende kohta on reeglina projektides kirjas, et need tuleb võimalusel restaureerida või asendada originaali eeskujul uute algset raamijaotust järgivate puitakendega. Rohkem on rõhutatud vanade uste restaureerimise vajadust. Lisaks on paaris projektis ette nähtud uute akende lisamine hoone otsaseintesse, et anda lisavalgust esimese ja teise korruse korteritele. Originaalsed voodrilauad on reeglina väljavahetatud, kuna need on saanud palju niiskuskahjustusi ning amortiseerunud. Originaalne voodrilaud katab aga näiteks Õle 43 hoonet, mis oli enne pööningukorruse projekti koostamist juba restaureeritud ning pälvis 2010. aastal parima miljööalal restaureeritud hoone tiitli.

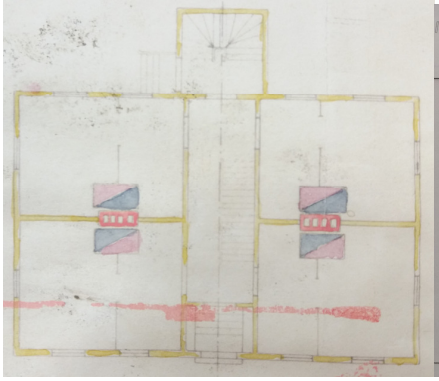
Projektide järgi restaureeritakse ka sissepääsukohal asuvaid vintskappe ja varikatuseid. Muud puitdetailid, nagu nikerdatud sarikaotsad, on võimalusel restaureeritud või asendatud koopiatega.

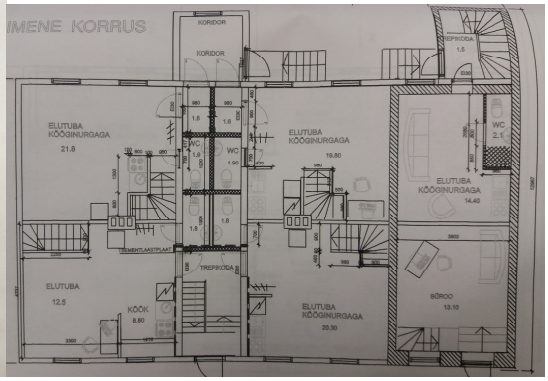
Hoonete kaitse- ja kasutamistingimustes on kirjas, et taastada tuleb hoone algupärane ilme, selle kohta on projektide hulgas ka paar näidet. Aadressil Heina 5 asuval hoonel on Nõukogude ajal lammutatud sissepääsu kohal asunud vintskap, mis ümberehituse käigus uuesti taastati. Õle 42 hoone puhul lisati vahevööd.

Tüüpilised vead, mille tõttu miljööalade osakond pole olnud nõus projekte kinnitama, olid seotud sellega, kui hoone soojustamisel polnud aknaid fassaadi pinnaga tasa tõstetud, või kui uue voodrilauana oli kasutatud hööveldamata lauda.

Pööningukorruse väljaehitamisel on tihtipeale muudetud ka olemasolevate korruste planeeringut. Ühelt poolt tingib seda korteri laiendamine pööningule või keldrikorrusele, teisalt on ühendatud ka olemasolevaid kortereid rohkema ruumi saamise nimel. Tuleb silmas pidada ka seda, et mõne hoone korrused on enne katusekorruse projekti koostamist ümber ehitatud. Näiteks Õle 43, kus algselt asus kaheksa korterit, on ümberehitatud kolmeks korteriks.

Kõige paremini säilib algne plaan, kui kõrvuti asetsevad korterid ühendada uue ukseava kaudu, kuid sageli lammutatakse ja ehitatakse vaheseinu. Kuigi Pelgulinna ehitusmääruses on keelatud trepikodade liitmine korteritega, on väga paljude hoonete puhul seda siiski tehtud. Tavaliselt kasutatakse trepikoja pinda tualettruumide või korterisse esiku rajamiseks.





14. Ristiku 53, korruse plaan enne **15. Korruse plaan pärast (juurdeehitis pärineb varasemast ajast)**

Leidub ka hooneid, mis on ümber ehitatud ilma projektita või projektist sõltumatult, nagu Õle 2 ja Ristiku 49. Antud juhtudel on projekti puudumine kaasa toonud määruste vastu eksimise. Sellistele ümberehitustele poleks kindlasti ehitusluba antud. On ka vastupidiseid näiteid, kus hoone kohta on esitatud projekt, kuid seda pole ellu viidud.

16. Õle 2, projekti joonis **17. Õle 2, teostatud lahendus**

18. Ristiku 49

Kokkuvõte

Kokkuvõtteks võib öelda, et Lenderi maju on võimalik muuta tänapäeva inimese elustandarditele vastavaks ja seda on viimase viieteistkümne aasta jooksul ka tehtud. Artikleid selle kohta, et Lenderi majade pööningu- ja keldrikorruste näol on tegu kasutamata pinnaga, leidus juba 1990. aastatel, kuid reaalsete ümberehitusteni jõuti alles uue sajandi alguses. Enne veel loodi miljööalad, tänu nende väärtustamiseks kehtestatud piirangutele sai puitasumite säilimine üldse võimalikuks. Selleks, et miljööaladele jäävate hoonete välimust ei rikutaks, on üsna täpselt paika pandud reeglid, mille järgi Lenderi maja ümber ehitada võib. Pööningukorruste väljaehitamiseks leiti üsna kiiresti kõige vähem hoone arhitektuuri kahjustavam viis – katuseharja tõstmine ühe meetri ulatuses. Lisaks on kindlalt paika pandud nõuded, kuhu ehitada pööningukorrusele loomuliku valguse tagamiseks katuseaknaid ja vintskappe. Selliste määruste eesmärk on säilitada hoone tänavapoolset fassaadi nii palju kui võimalik ja sellega seoses hoida püsivana kogu Pelgulinna kui ühtset arhitektuurset tervikut. Inimesed peavad Lenderi majade puhul arvestama sellega, et nad elavad vanades, kuid väärtuslikes majades, mille püsima jäämiseks on vaja teha mõningaid kompromisse. Hea tahtmise korral saab restaureerida nii hoone algupärased detailid kui säilitada siseplaneeringu ning luua korteritesse tualettruumid ja pesemisvõimalused. Positiivsena võib välja tuua aga selle, et õnneks ei ole Pelgulinnas eriti palju näiteid selliste hoonete kohta, mida oleks projekte eirates või ilma projektideta ümberehitatud.

Kasutatud allikad ja kirjandus

Arhiiviallikad

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv (edaspidi TLPA)

Heina 5. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3902.

Heina 29. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2689.

Härjapea 26. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2946.

Nabra 2. Hoone rekonstrueerimisprojekt.TLPA, s 2108.

Nabra 3. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3507.

Pebre 4. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3783.

Ristiku 18. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 4264.

Ristiku 20. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 4492.

Ristiku 28. Hoone rekonstrueerimiseprojekt. TLPA, s 23955.

Ristiku 38. Hoone rekonstrueerimiseprojekt. TLPA, s 3052.

Ristiku 44. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3039.

Ristiku 53. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3058.

Rohu 23. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2296.

Rohu 25. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2558.

Roo 44/ Timuti 30. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3690.

Õle 3. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2438.

Õle 8. Hoone rekonsrueerimisprojekt. TLPA, s 2403.

Õle 14. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2669.

Õle 19. Hoone rekonstrueerimisprojekt.TLPA, s 2537.

Õle 28. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3430.

Õle 39. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3138.

Õle 40. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 24430.

Õle 42. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3235.

Õle 43. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 24237.

Kirjandus ja publitseeritud allikad

Alatalu, Riin. Mida tähendab kultuuripärandi kohalik kaitse ehk kümme aastat miljööalasid. – Muinsuskaitse aastaraamat. Toim M. Loit, K. Matteus. Tallinn: Muinsuskaitseamet, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Eesti Kunstiakadeemia muinsuskaitse ja restaureerimise osakond 2011, lk 8–10.

Elvisto, Tarmo. Seltsist väljakasvanud Säästva Renoveerimise Infokeskus (SRIK). – Eesti Muinsuskaitse Selts 25. Toim J. Tamm. Tallinn: Muinsuskaitseameti Selts, 2012, lk 372–375.

Hallas, Karin. Puitarhitektuur stiiliajaloo kandjana. – Eesti puitarhitektuur. Toim K. Hallas. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, 1999, lk 11–72.

Mäsak, Ene. Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870–1940. Tallinn: Eesti Raamat, 1981.

Nerman, Robert. Pelgulinn. Kultuurikeskkonna kujunemine ja areng. Tallinn: R. Nerman, 2000.

Nool, Anni. Lenderi maja: Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinn: Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014.

Nool, Anni. Lenderi maja. Tüüpiline väikekorteritega elamu, Eesti linnakultuuri häll. – Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Kultuuriväärtuste Amet, 2015, lk 167–179.

Talk, Triin. Tallinna puitmajad ja muinsuskaitse. Kuhu küll kõik majad jäid? Puithoone ja muinsuskaitse. – Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, Kultuuriväärtuste Amet, 2015, lk 368–387.

Tohvri, Epi. Eesti puitasumite kujunemisest ja elamutüüpidest. – Eesti puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum, 1999, lk 73–112.

Lindmaa, Silvi. Mis saab Tallinna puitarhitektuurist? – Sirp ja Vasar. 18. XI 1977.

Eilart, Andres. Tallinnas on tuhandeid ruutmeetreid kasutamata pinda. Kinnisvaraarenduse uued võimalikud tuuled. – Ärielu, XI 1999, http://ares.nlib.ee/ARIELU/1999/11/b13231418.html (vaadatud 15. XI 2016).

Sooman, Peep. Keldrikorter sobib ennekõike noortele. – Eesti Päevaleht 13. IX 2003, http://epl.delfi.ee/news/melu/keldrikorter-sobib-ennekoike-noortele?id=50961650 (vaadatud 2. I 2017).

Vare, Kai. Keldrikorter pole paslik elupaik. – Äripäev 26. III 2003, http://www.aripaev.ee/uudised/2003/03/25/keldrikorter-pole-paslik-elupaik (vaadatud 2. I 2017).

Õigusaktid

Korteriomandiseadus, 2000. – Riigi Teataja, https://www.riigiteataja.ee/akt/KOS (vaadatud 1. V 2017).

Tallinna linna üldplaneering, 2002. – Tallinna Linnaplaneerimise amet, http://www.tallinn.ee/est/ehitus/Tallinna-linna-uldplaneering (vaadatud 28. XII 2016).

Ehitusseadus, 2002. – Riigi Teataja, https://www.riigiteataja.ee/akt/104072013008 (vaadatud 7. III 2017).

Muinsuskaitseseadus, 2002 (täiendatud 2015). – Riigi Teataja, https://www.riigiteataja.ee/akt/MuKS (vaadatud 1. V 2017).

Planeerimisseadus, 2002. – Riigi Teataja, https://www.riigiteataja.ee/akt/110112016014 (vaadatud 28. XII 2016).

Pelgulinna ehitusmäärus, 2005. – Riigi Teataja, https://www.riigiteataja.ee/akt/917017 (vaadatud 28. XII 2016).

Põhja-Tallinna miljööväärtuslike hoonete kaitse- ja kasutamistingimused. – www.tallinn.ee/est/g6456s64733 (vaadatud 28. XII 2016).

Eluruumidele esitatavad nõuded, 2015. – Riigi Teataja, https://www.riigiteataja.ee/akt/103072015034 (vaadatud 1. V 2017).

Miljööväärtusliku hoonestusala hoonete kaitse- ja kasutamistingimused, 2015. – www.tallinn.ee/est/g6456s64733 (vaadatud 28. XII 2016).

Lõputööd

Nool, Anni. Tallinnas 20. sajandi algul ehitatud tööliselamu. Hoonetüübi kujunemine ja säästev renoveerimine. Magistritöö, Eesti Kunstiakadeemia.Tallinn, 2007. Käsikiri EKA raamatukogus.

Talk, Triin. Puitasumi areng miljööalana Kalamaja näitel. Magistritöö, Eesti Kunstiakadeemia, Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond. Tallinn, 2014. Käsikiri EKA raamatukogus.

Türkei, Jüri. Majavalitsuse remont kui mõiste, selle tüpoloogia, restaureerimisproblemaatika ning -kontseptsioonid Tallinna puitarhitektuuri näitel. Bakalaureusetöö, Eesti Kunstiakadeemia. Tallinn, 2016. Käsikiri EKA muinsuskaitse ja konserveerimise osakonnas

Internetiallikad

Biin, Alan. Korteri laiendamine pööningu või keldri arvelt, http://www.biin.ee/korteri-laiendamine-pooningu-voi-keldri-arvelt/ (vaadatud 1.V 2017).

Preem, Martti. Miljööalad, mis ja milleks? – Eesti Arhitektide Liit. 2. X 2008, http://www.arhliit.ee/uudised/artiklid/miljooalad/ (vaadatud 10. X 2016).

Illustratsioonide nimekiri

Endowi ehitus, http://puitfassaadid.ee/project/ole-tn-28/ (vaadatud 15. V 2017).

1. Voldmar Lender. – Vikipeedia. https://et.wikipedia.org/wiki/Voldemar_Lender (vaadatud 15. V 2017).
2. Lenderi tüüpi maja. Autori foto, veebruar 2017.
3. Korterite paiknemine.Väljavõte: Õle 8. Hoone ehitusprojekt. TLPA, s 2403.
4. Fassaadi joonis. Foto raamatust: A. Nool Lenderi maja: Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinn: Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014.
5. Heina tänav, Pelgulinn. – Jaak Juske blogi, http://jaakjuske.blogspot.com.ee/2013/09/pelgulinna-heina-tanava-lugu.html, (vaadatud 15. V 2017).
6. Luha tänav, Tallinn. A. Aia erakogu.
7. Rohu 26. Restaureerimine on halvasti mõjutanud hoone arhitektuurset ilmet. – Rohu tn 26. Endowi ehitus, http://puitfassaadid.ee/project/rohu-tn-26/ (vaadatud 15. V 2017).
8. Pelgulinna miljööväärtuslik piirkond.
9. Õle 2/ Härjapa 29. Autori foto, mai 2017.
10. Väljaehitatud pööningukorrusega Õle 14. Autori foto, mai 2017.
11. Väljaehitatud pööningukorrusega Õle 28.

Endowi ehitus, http://puitfassaadid.ee/project/ole-tn-28/ (vaadatud 15. V 2017).

12. Rohu 25, hoovipoolne fassaad. –Kinnisvaraportaal, kv.ee (vaadatud 15. V 2017).
13. Nabra 2, hoovipoolne fassaad. Autori foto, mai 2017.
14. Ristiku 53, korruse plaan enne. – Ristiku 53. Hoone ehitusprojekt TLPA, s 3058.
15. Korruse plaan pärast (juurdeehitus pärineb varasemast ajast). Ristiku 53. Hoone rekonsrueerimisprojekt. TLPA, s 3058.
16. Õle 2, projekti joonis. Õle 2. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 1036.
17. Õle 2, teostatud lahendus. Autori foto, mai 2017.
18. Ristiku 49. Autori foto, mai 2017.

Illustratsioonid lisas

1. Heina 5. Hoone rekonstrueerimisprojekt.TLPA, s 23902.
2. Heina 5. Apex Arhitektuuribüroo, http://www.apexab.ee/heina-tn--5--korterelamu-rekonstrueerimine-/group_id/1/ (vaadatud 15. V 2017).

3.–4. Heina 5. Metropoli ehitus, http://www.metropoli.ee/development/heina-5/ (vaadatud 15. V 2017).

5.–8. Heina 5. Hoone rekonstrueerimisprojekt.TLPA, s 23902.

9. Heina 29. Hoone ehitusprojekt. TLPA, s 2698.

10.–11. Heina 29. Autori foto, mai 2017.

12. –15. Heina 29. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2698.

16. Härjapea 26. Hoone ehitusprojekt. TLPA, s 2108.

17.–18. Härjapea 26. Autori foto, mai 2017.

19.–22. Härjapea 26. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2946.

23.–24. Nabra 2.Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2108.

25.–26. Nabra 2. Autori foto, mai 2017.

27.–30. Nabra 2. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2108.

31.–32. Nabra 3. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3507.

33.–34. Nabra 3 Endover kinnisvara, http://endover.ee/endover/development/nabermanni-majad/ (vaadatud 15. V 2017).

35.–38. Nabra 3. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3507.

39. Pebre 4. Hoone ehitusprojekt. TLPA, s 3783.

40.–41. Pebre 4. Autori foto, mai 2017.

42.–44. Pebre 4. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3783.

45.–46. Ristiku 18. Hoone rekonstrueerimiseprojekt. TLPA, s 4264.

47.–48. Ristiku 18. Autori foto, mai 2017.

49.–52. Ristiku 18. Hoone rekonstrueerimiseprojekt. TLPA, s 4264.

53. Ristiku 20. Hoone ehitusprojekt. TLPA, s 4492.

54. Ristiku 20. Autori foto, mai 2017.

55. Ristiku 20. Kinnisvaraportaal, kv.ee

56.–59. Ristiku 20. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 4492.

60.–61. Ristiku 28. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 23955.

62.–65. Ristiku 28. ALG Kinnisvara, http://kinnisvara.alg.ee/properties/ristiku-28-tallinn-2/ (vaadatud 15. V 2017).

66.–67. Ristiku 28. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 23955.

68.–69. Ristiku 38. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3052.

70. Ristiku 38. Autori foto, mai 2017.

71.–74. Ristiku 38. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3052.

75.–76. Ristiku 42. Autori foto, mai 2017.

77.–80. Ristiku 42. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3101.

81.–82. Ristiku 44. Autori foto, mai 2017.

83.–86. Ristiku 44. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3039.

87. Ristiku 53. Hoone ehitusprojekt. TLPA, s 3058.

88. Ristiku 53. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3058.

89.–90. Ristiku 53. Autori foto, mai 2017.

91.–92. Ristiku 53. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3058.

93. Ristiku 53. Hoone ehitusprojekt. TLPA, s 3058.

94. Ristiku 53. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3058.

95. Rohu 23. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2296.

96.–97. Rohu 23. Haaberestimaja, http://www.haaberstimaja.ee/rohutn/asukoht.html (vaadatud 15. V 2017).

98.–100. Rohu 23. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2296.

101. Rohu 23, Haaberestimaja, http://www.haaberstimaja.ee/rohutn/asukoht.html (vaadatud 15. V 2017).

102. Rohu 25. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2558.

103.–104. Rohu 25. Kinnisvaraportaal, kv.ee

105.–107. Rohu 25. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2558.

108. Rohu 25. Haaberestimaja, http://www.haaberstimaja.ee/rohutn/asukoht.html (vaadatud 15. V 2017).

109.–110. Roo 44/ Timuti 30. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3690.

111.–112. Roo 44/ Timuti 30. Kinnisvaraportaal, kv.ee (vaadatud 15. V 2017).

113.–116. Roo 44/ Timuti 30. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3690.

117.–118. Õle 3. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2438.

119.–120. Õle 3. Autori foto, mai 2017.

121.–124. Õle 3. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2438.

125.–126. Õle 8. Hoone rekonsrueerimisprojekt. TLPA, s 2403.

127.–128. Õle 8. Kinnisvaraportaal, kv.ee (vaadatud 15. V 2017).

129.–132. Õle 8. Hoone rekonsrueerimisprojekt. TLPA, s 2403.

133. Õle 14. Hoone ehitusprojekt. TLPA, s 2669.

134.–135. Õle 14. Autori foto, mai 2017.

136.–137. Õle 14. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2669.

138. Õle 14. Hoone ehitusprojekt. TLPA, s 2669.

139. Õle 14. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2669.

140.–141. Õle 19. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2537.

142.–143. Õle 19. Kinnisvaraportaal, kv.ee. (vaadatud 15. V 2017).

144.–145. Õle 19. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2537.

146. Õle 19. Hoone ehitusprojekt. TLPA, s 2537.

147. Õle 19. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2537.

148.–149. Õle 28. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3430.

150.–151. Õle 28. Endowi ehitus, http://puitfassaadid.ee/project/ole-tn-28/ (vaadatud 15. V 2017).

152.–155. Õle 28. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3430.

156.–157. Õle 39. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3138.

158.–159. Õle 39. Kinnisvaraportaal, kv.ee (vaadatud 15. V 2017).

160.–162. Õle 39. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3138.

163.–164. Õle 40. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 24430.

165.–166. Õle 40. Autori foto, mai 2017.

167.–170. Õle 40. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 24430.

171.–172. Õle 42. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3235.

173.–174. Õle 42. Autori foto, mai 2017.

175.–176. Õle 42. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3235.

177. Õle 42. Hoone ehitusprojekt. TLPA, s 3235.

178. Õle 42. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3235.

179.–180. Õle 43. Kinnisvaraportaal, kv.ee (vaadatud 15. V 2017).

181.–182. Õle 43. Autori foto, mai 2017.

183.–186. Õle 43. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 24237.

187. Õle 2. Hoone ehitusprojekt. TLPA, s 1036.

188. Õle 2. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 1036.

189. Õle 2. Autori foto, mai 2017.

190.–191. Õle 2. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 1036.

192.–193. Roo 34. Autori foto, mai 2017.

194.–195. Ristiku 49. Autori foto, mai 2017.

Summary

Rebuilding of the Lender type houses attic floor in Pelgulinn. Architectural and social aspects

Lender house is typical 19th and 20th century working class two-storied symmetrical facade apartment building. That type of house was built en masse in unimproved suburbian areas, including Pelgulinn.

New fire safety rules introduced in 1893 required wooden houses to have two direct exit staircases. Central element of the house is stairway with two exits on both sides of the house. Apartments which by timely standard where simple one room solution, serving as kitchen, livingroom and bedroom all in one, where residing on both sides of the central stairway. Every apartment has separate heating element.

The Lender house has horizontal planking facades, a low slanting gable roof and limestone base. Usually the main entrance is loacated on the street side of the house. Aligned with the entrance is frontone.

In the 90s, after the Estonian independence was restored, state carried out ownership reform, which restored ownership arragment from the previous independence time. In these new conditions owners wanted to restore, rebuild and in some cases demolish their real estate, which was poorly administred during the Soviet time. Fortunately, thanks to the creation of milieu protected areas in the beginning of 21st century, there are about thousand examples of Lender type houses still remaining. In the beginning of creation of milieu protected areas there were no rules how to conserve these areas. Pelgulinn building regulation was introduces only as late as in 2005, which dictated building protection and using manual.

The best way to ensure house upkeep is living in it. Lender houses have very small apartments and no water closet, so pepole like to rebuild their houses to have more space. Usually apartments are extended to attic or basement room to gain some extra space. It is not illegal to rebuild such houses but the regulations state that the external architecture must stay as close to original as possible. Basement can be rebuilt in the available capacity and it leaves external architecture intact. For the better use of the attic space it is acceptable to rise the level of roof for one meter. For the better illumiation it is acceptable to use skylights on the street side of the house and dormers on the yard side. In addition to dormers also balconies are built, due to what the yard side facade will oftenly be distorted. Basement and attic space are used to extend the existing apartaments or for built new apartaments. As a result, interior

plans may change dramatically. During the rebuild, usually the facade will be restaurated along side.

There are 102 Lender type houses in Pelgulinn, 28 of them are rebuilt.

LISA

Projekti järgi ümberehitatud hooned

1. Heina 5

Projekti eesmärk: Pööningukorrusele uue neljatoalise korteri kavandamine.

Projekt aastast: 2014

Projekteerija: APEX Arhitektuuribüroo

Tellija: Endover KVB OÜ

Enne laiendamist: Nõukogude ajal katust vahetades lammutati keskne frontoon, mis ümberehituse käigus taastati.

Katuseharja tõstmine: Katust tõsteti ühe meetri jagu ning rajati täies ulatuses uus katusekonstruktsioon.

Katusekate: Ümberehituse käigus asendati eterniitkate topeltvalts sileplekiga.

Katuseaknad: Tänava poole rajati neli katuseakent.

Vintskapid: Hoovi poole lisati kaks kahe akna laiust vintskappi, mõlemale poole väljaulatuvast koridori mahust. Koridori mahtu ehitati korruse võrra kõrgemaks.

Terrassid/rõdud: Koridori mahu kõrvale lisati ühe korruse kõrgused laiendused, esimesele korrusele lisa ruumide andmiseks. Laienduste peale on teise korruse korterite tarbeks ehitatud rõdud.

Hoone soojustati.

Akende/uste vahetus: Projekti järgi on osad vanad aknad restaureeritud ning uued aknad tehtud originaali eeskujul. Tänavapoolne peauks restaureeriti, hoovipoolne välisuks vahetati uue vastu välja.

Originaaldetailid: Kõik taastamiskõlblikud puitdetailid on restaureeritud. Valdavalt amortiseerunud voodrilauad vahetati välja.

Sisearhitektuur: Esimesel korrusel asuvad neli ühetoalist korterit, teisel korrusel kaks kahetoalist ja üks kolmetoaline korter. Muudetud on korterite plaanilahendusi ning korteritesse sisse on ehitatud tualettruumid. Trepikoda on jagatud vaheseinaga kaheks. Pööningukorrusele on ehitatud neljatoaline korter.[77]

.

[77] Heina 5. Hoone rekonstrueerimise projekt. TLPA, s 23902.

Tänavapoolne fassaad enne

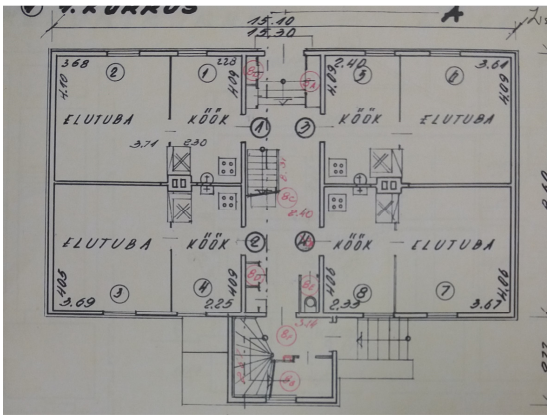
Hoovipoolne fassaad enne

Tänavapoolne fassaad pärast

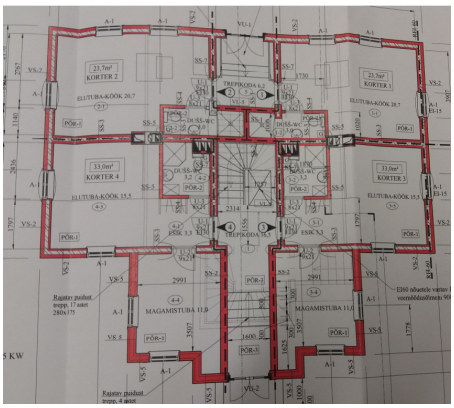
Hoovipoolne fassaad pärast

Tänavapoolse fassaadi joonis

Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

2. Heina 29

Projekti eesmärk: Pööningukorruse välja ehitamine olemasolevate korterite lisapinnana.

Projekt aastast: 2006

Projekteerija: OÜ TLN TIB

Tellija: Anna Pesta

Enne ümberehitust: Võrreldes algse projektiga, on säilinud vaid üks tänavapoolsel sissepääsu kohal asunud vintskap.

Katuseharja tõstmine: Katuseharja ei tõstetud.

Katusekatte vahetus: Ümberehituse käigus asendati eterniidist kate plekiga.

Katuseaknad: Projekti järgi ehitati tänava poole kolm ja hoovi poole üks katuseaken. Hoovipoolse trepikoja maht ehitatai kõrgemaks, et võimaldada läbi selle pääs pööningukorrusele.

Vintskapid: Hoovi poole ehitati üks pikk vintskap.

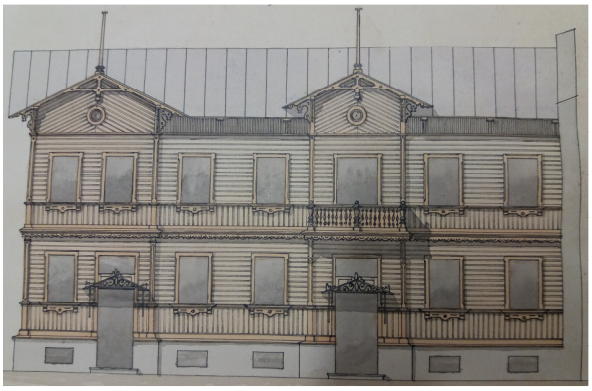
Terrassid/rõdud: Hoovi küljel asunud lahtise välistrepi asemele ehitati kinnine trepikoda esimese korruse kõrguseni ning selle kohale rõdu.

Akende/uste vahetus: Enne ümberehitust oli hoonele paigaldatud plastikaknad, projektiga nähti ette need puitakende vastu välja vahetada. Tänavapoolne uks on asendatud uue tahveluksega.

Originaaldetailid: Laudvooder ja varikatus on restaureeritud.

Sisearhitektuur: Enne käesolevat projekti on kaks korterit kokku ehitatud. Ümberehituse käigus ühendatakse veel kaks korterit. Ülejäänud korterites on säilinud algupärane planeering. Säilinud on ka keskne trepikoda. Pööninguruumid ühendatakse teise korruse korteritega sisetreppide abil.[78]

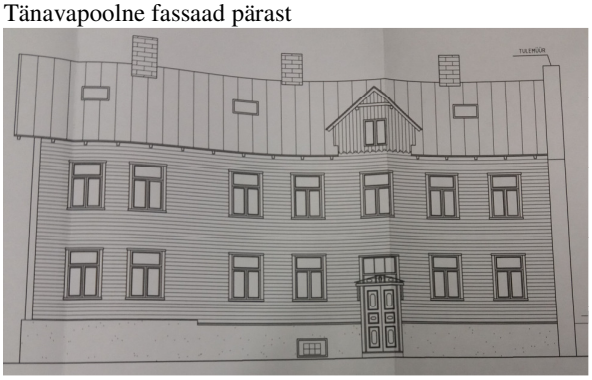
[78] Heina 29. Hoone rekonstrueerimise projekt. TLPA, s 2698.



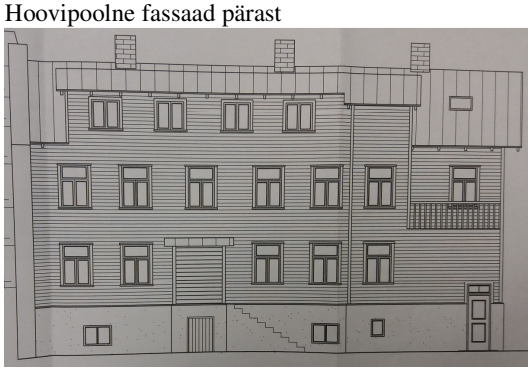
Tänavapoolse fassaadi algne joonis

Tänavapoolne fassaad pärast

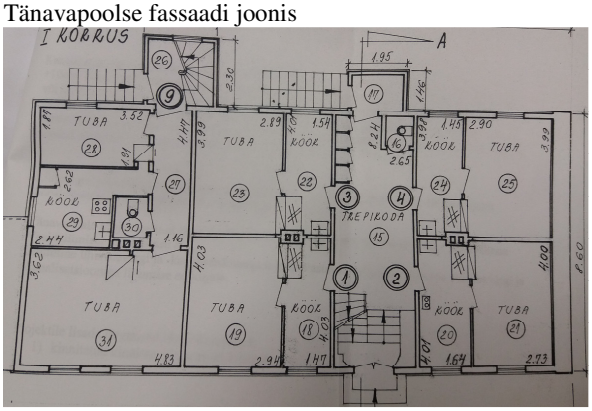
Hoovipoolne fassaad pärast



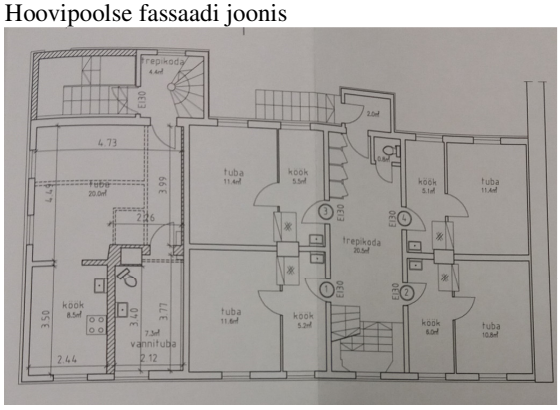
Tänavapoolse fassaadi joonis



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

3. Härjapea 26

Projekti eesmärk: Pööningu- ja keldrikorruse ümberehitamine eluruumideks.

Projekt aastast: 2003

Arhitekt: Allan Pits

Tellija: OÜ Zimmerhaus

Enne ümberehitust: Algselt paiknesid teise ja pööningukorruse tasapinnas hoone tiibadel püramiidkatusega erkerid, mis lammutati II maailmasõja järel. Neid ümberehituse käigus ei taastatud, kuid nende asupaik markeeriti teisel korrusel 30 cm seinapinnast eenduvate kolmnurksete väljaehitistega.

Räästalahendus: Algupärane lahtine räästas.

Katuse tõstmine: Katust pole tõstetud, kuid hoonele on ehitatud uus katusekonstruktsioon.

Katusekatte vahetus: Endine katusekate vahetati valtsplekk-katte vastu.

Vintskapid: Tänava poole on ehitatud neli ühe akna laiust vintskappi, hoovi poole kaks ühe akna laiust vintskappi.

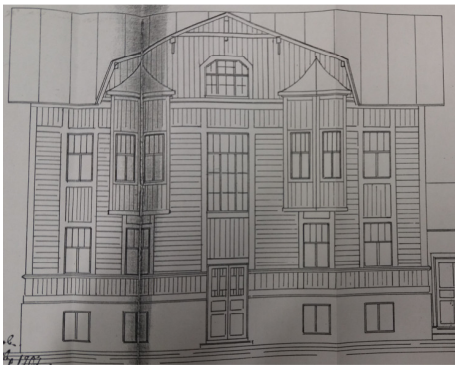
Terrassid/rõdud: Tänavapoole on projekti järgi vintskappide ja koridori katusepinna vahele ehitatud lodžad, samuti on lodža ehitatud hoovi pool asuva koridori mahu kohale. Hoovi poole rajati ka väliterrass.

Hoone soojustamine: Hoone on soojustatud nii seest kui väljast.

Akende/ uste vahetus: Kõik algsed aknad on välja vahetatud, taastamiskõlbulikud aknapiidad on säilitatud. Uute akende jaotuse aluseks on originaalaknad. Maja kirde seina rajati kaks uut akent. Uksed vahetati uute vastu välja.

Sisearhitektuur: Välja ehitati nii keldrikorrus kui pööningukorrus. Keldrikorrus ühendati esimese korruse korteritega. Osad esimese ja teise korruse korterid liideti omavahel. Selle tulemusena rekonstrueeriti esimene korrus viieks korteriks ning teine korrus kolmeks korteriks. Läbi maja hoovi avanev trepikoda on maja tagumises pooles suletud ja liidetud korteri osaks. Igasse korterisse rajati kööginurk, pesuruum ja tualettruum. Endine keldrisissepääs muudeti korter nr 4 sissepääsuks. Pööningukorrusele rajati kolm uut korterit.[79]

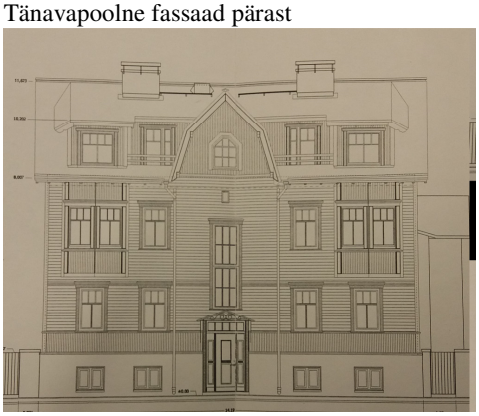
[79] Härjapea 26. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2946.



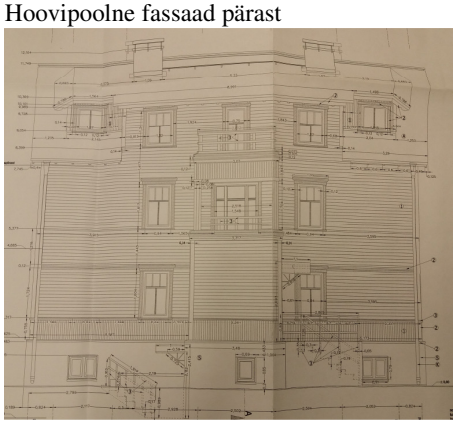
Tänavapoose fassaadi algne joonis

Tänavapoolne fassaad pärast

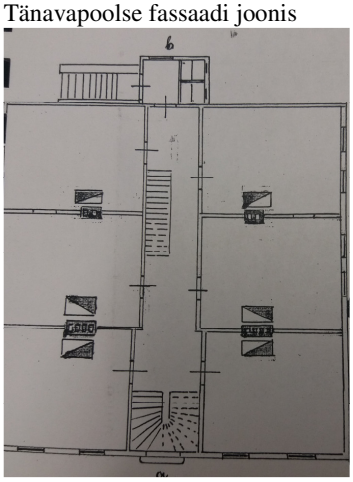
Hoovipoolne fassaad pärast



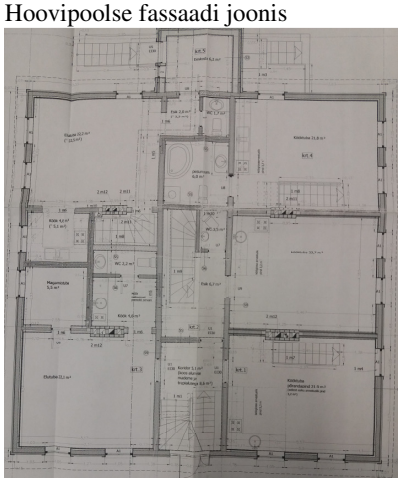
Tänavapoolse fassaadi joonis



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

4. Nabra 2

Projekti eesmärk: Teise korruse korterite laiendamine pööningukorrusele.

Projekt aastast: 2003

Projekteerija: OÜ Eeteprojekt

Tellija: Imre Naptal

Katuseharja tõstmine: Katuseharja tõsteti 0,5 meetrit. Ehitati uus katusekonstruktsioon.

Räästalahendus: Räästajoont tõsteti 0,5 meetrit.

Katusekatte vahetus: Vana katusekate asendati sileda valtsplekiga.

Katuseaknad: Hoonele ehitati 12 katuseakent.

Vintskapid: Hoovi poole ehitati vintskapid, mis jäljendasid tänava sissepääsude kohal olevaid vitskappe.

Terrassid/rõdud: Hoone otsa seina on rajatud prantsuse rõdud.

Hoone soojustamine: Hoone on seest soojustatud.

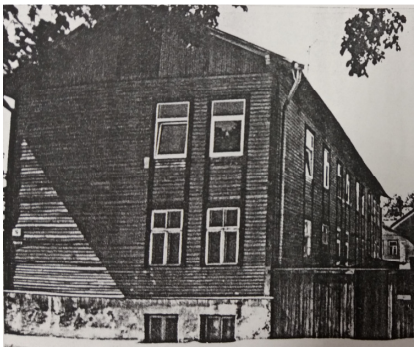
Akende/uste vahetus: Vanad aknad on asendatud uute puidust või plastist akendega, akna jaotus jälgib originaali eeskuju. Välisuksed on restaureeritud.

Originaaldetailid: Varikatused on rekonstrueeritud, välisvooder asendati ning muud ajaloolised puitdetailid säilitati.

Sisearhitektuur: Välja ehitatati nii pööningukorrus kui keldrikorrus. Hoone esimese ja teise korruse korerid (kööktoad) ehitati paarikaupa kokku suuremateks korteriteks. Algselt asus hoones kaksteist korterit, pärast rekonstrueerimist kuus. Kõikidesse korteritesse projekteeriti kööginurgaga elutuba ja magamistuba, tualettruumid jäid trepikodadesse üldkasutusse. Teisel korrusel asuvad neli kööktuba, mis ehitatakse ümber kaheks korteriks ning liidetakse pööninguruumidega. Säilinud on kesksed trepikojad. Keldrikorrus ehitatati ümber saunadeks ja majapidamisruumideks.[80]

[80] Nabra 2. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2108.

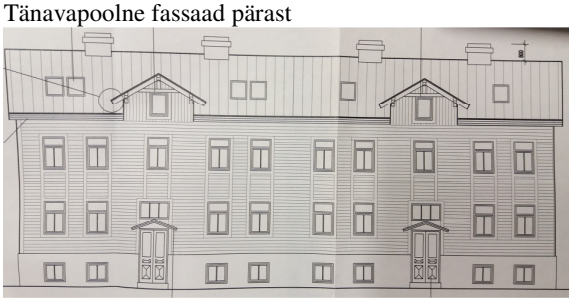
Tänavapoolne fassaad enne



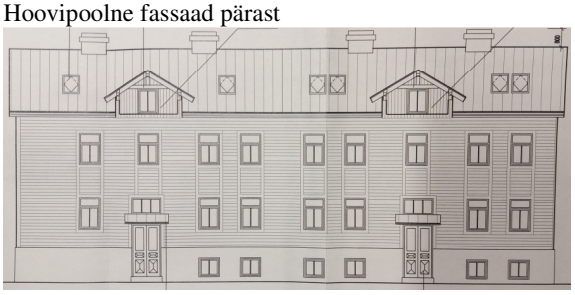
Hoovipoolne fassaad enne

Tänavapoolne fassaad pärast

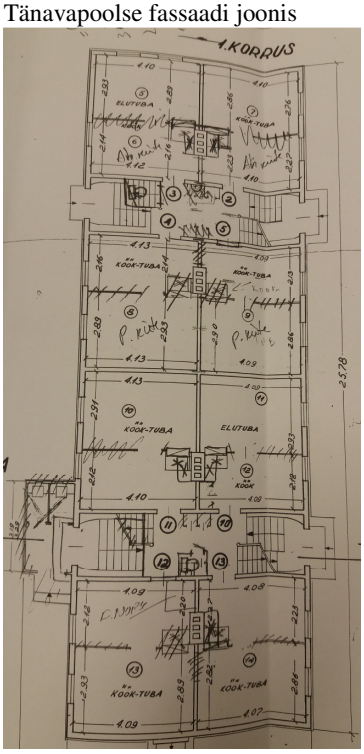
Hoovipoolne fassaad pärast



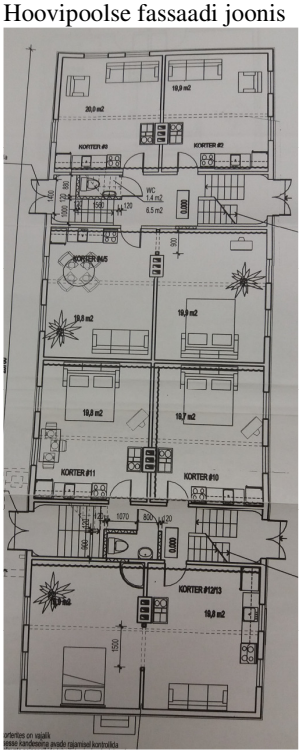
Tänavapoolse fassaadi joonis



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

5. Nabra 3

Projekti eesmärk: Pööningu- ja keldrikorruse väljaehitamine

Projekt aastast: 2010 / Muudatusprojekt 2011.

Projekteerija: APEX Arhitektuuribüroo

Tellija: Nabermanni OÜ, Robert Land

Katuseharja tõstmine: Katuseharja tõsteti 0,9 meetrit. Põhimahu tõstmisel kasutati olemasolevaid sarikaid, mida pikendati.

Räästalahendus: Räästajoone kõrgust ei muudetud. Taasti algupärased sarikaotsad ja räästalaudis ning kaeti tuletõkkevõõbaga.

Katusekatte vahetus: Katusele pandi uus valtsplekk-kate.

Vintskapid: Hoovi poolsele küljele ehitati räästast tagasiastmega vintskap.

Terrassid/rõdud: Vintskapi ette jääb katusesse süvistatud terrass.

Hoone soojustamine: Hoone palkkehand kaeti tulekindla tuuletõkkeplaadiga ning viimistleti horisontaallaudisega. Lisasoojustust ei paigaldatud.

Akende/uste vahetus: Olemasolevad aknad taastati. Puuduvad aknad telliti vanade eeskujul täispuidust akendena. Originaalne peauks on hävinenud.

Originaaldetailid: Sisetrepid restaureeriti.

Sisearhitektuur: Välja ehitatati nii pööningukorrus kui keldrikorrus, korteritele liideti osaliselt trepikojad. Korterite siseplaneeringuid muudeti, keskne trepikoda on võetud kasutusele ühe korteri osana. Soklikorrus muudeti osaliselt eluruumideks. Hoovipoolne sissepääs viidi soklikorrusele. Soklikorruse tasapinda süvendati hooneümbruses, muutes need süvistatud terrassideks. Pööningukorrusele rajati omaette korter, sissepääsuga pööningukorruselt. [81]

[81] Nabra 3. Hoone rekonstrueerimise projekt. TLPA, s 3507.

Tänavapoolne fassaad enne

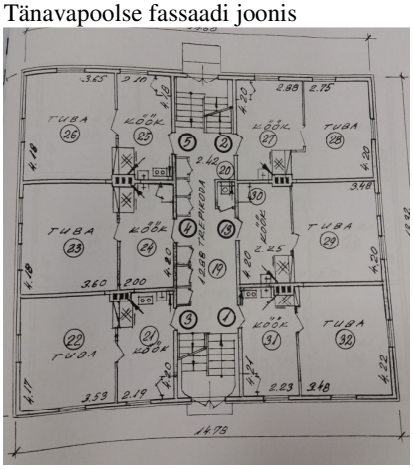
Hoovipoolne fassaad enne

Tänavapoolne fassaad pärast

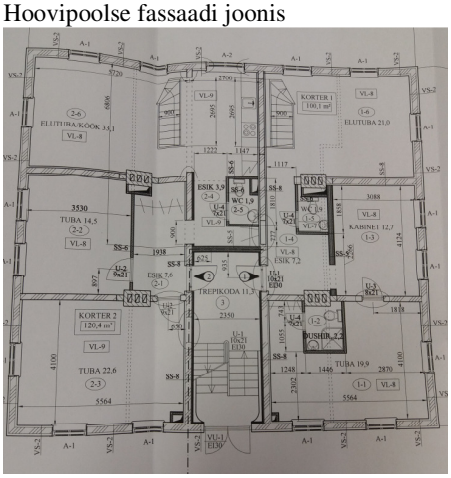
Hoovipoolne fassaad pärast

Tänavapoolse fassaadi joonis

Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

6. Pebre 4

Projekti eesmärk: Kahe korteri kokku ehitamine ja laiendamine pööningukorrusele.

Projekt aastast: 2008

Projekteerija: Elvi Raigna

Tellija: Erkki Laurimäe

Katuse tõstmine: Ei ole tõstetud.

Katusekatte vahetus: Ümberehituse käigus katusekatte vahetust ei teostatud. Hetkel on hoonel trapetsprofiiliga plekk, mis prespektiivis kuulub vahetamisele silepleki vastu.

Katuseaknad: Hoovi pool asuvad viis katuseakent, tänavapoole aknaid ei ehitatud.

Hoone soojustamine: Rekonstrueeritava korteri osas soojustatati välisseinad mineraalvillaga ja kaeti kipsplaadiga. Soojustati ka katuslagi.

Akende vahetus: Korterile pandi uued aknad, mis on tehtud vanade akende koopiatena.

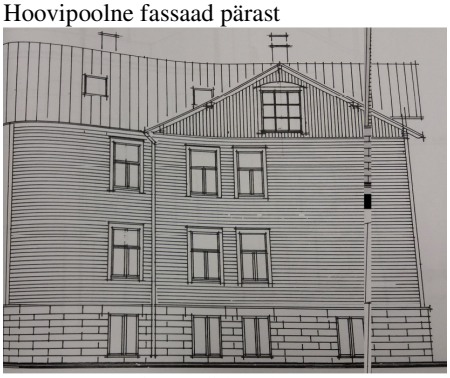
Sisearhitektuur: Korterid number 8 ja 9 ühendati üheks korteriks ning laiendati pööningule. Korterid asuvad hoone hoovipoolses osas. Ka üldkasutatav trepikoda ühendati korteriga. Pärast rekonstrueerimist on korteris kööktuba, tuba ja tualettruum. Pööningule laieneti vaid korteri ulatuses ning sinna ehitati kolm tuba. Katusekorrusele pääseb korteri sisese puittrepi kaudu. Alumise elutoa suurendamiseks eemaldati vahesein tubade vahel.[82]

[82] Pebre 4. Hoone rekonstrueerimise projekt. TLPA, s 3783.

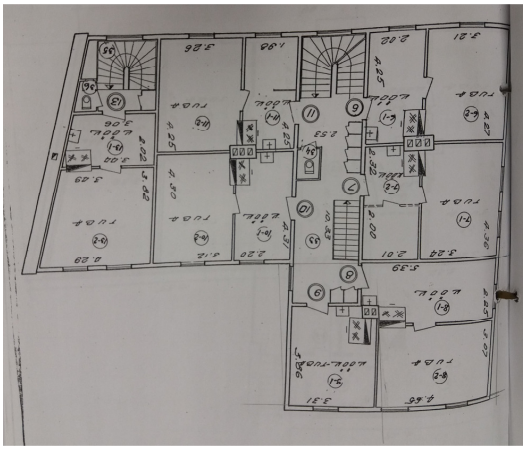
Tänavapoolne fassaadi algne joonis

Tänavapoolne fassaad pärast

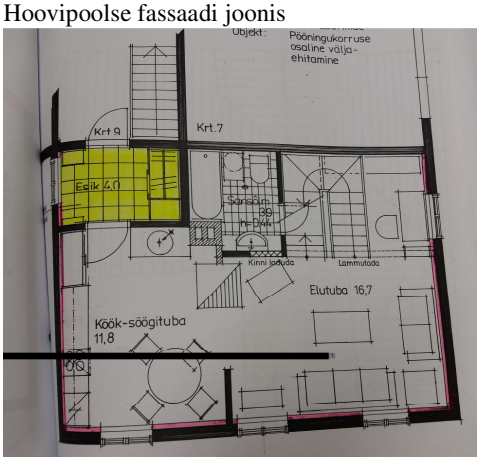
Hoovipoolne fassaad pärast



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne restaureerimist



Korruse plaan pärast renoveerimist

7. Ristiku 18

Projekti eesmärk: Pööningukorrusele uue korteri rajamine

Projekt aastast: 2011

Projekteerija: Allianss Arhitektid Oü

Tellija: Admanus OÜ

Katuseharja tõstmine: Katuseharja tõsteti ühe meetri võrra, samale joonele enne rekonstrueeritud Ristiku 20 hoonega.

Räästalahendus: Räästajoon jäi samaks, taastati astmeline räästalahendus.

Katusekatte vahetus: Katusele pandi topeltvaltsiga katuseplekk.

Katuseaknad: Tänavapoole rajati neli katuseakent.

Vintskapid: Hoovipoole rajati kogu hoone pikkuses vintskap.

Hoone soojustamine: Hoone on soojustatud väljast poolt.

Akende vahetus: Kõik aknad vahetati uute kuuejaotusega puitakende vastu. Projekti järgi tuli tänava- ja hoovipoolne välisuks võimalusel säilitada ja restaureerida.

Originaaldetailid: Varikatus säilitati, või asendati koopiaga.

Sisearhitektuur: Hoones asus algselt neli korterit. Pool keldrikorrusest on kasutusel panipaikadena, teine pool sauna ja kaminaruumina. Korterite tubade jaotuses on läbi viidud muudatusi ning sisse ehitatud algsega võrreldes suuremad vannitoad. Teise korruse ühte korterisse on algse trepikoja asemele ehitatud magamistuba. Pööningukorrusele rajati üks kolmetoaline korter.[83]

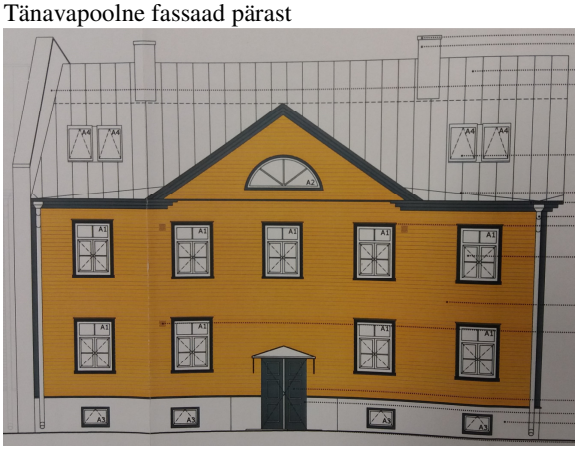
[83] Ristiku 18. Hoone rekonstrueerimiseprojekt. TLPA, s 4264.

Tänavapoolne fassaad enne

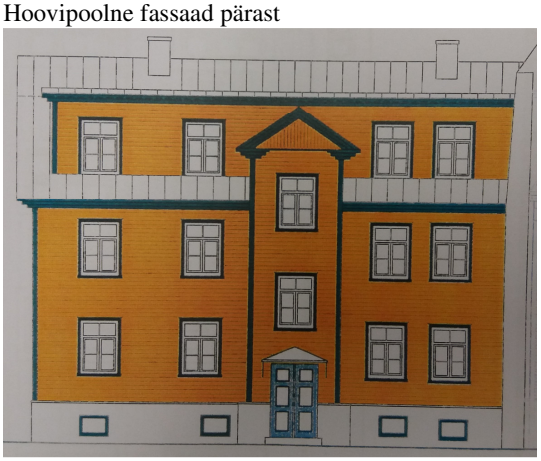
Hoovipoolne fassaad enne

Tänavapoolne fassaad pärast

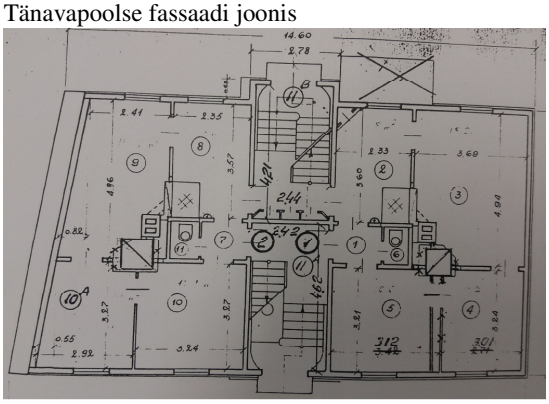
Hoovipoolne fassaad pärast



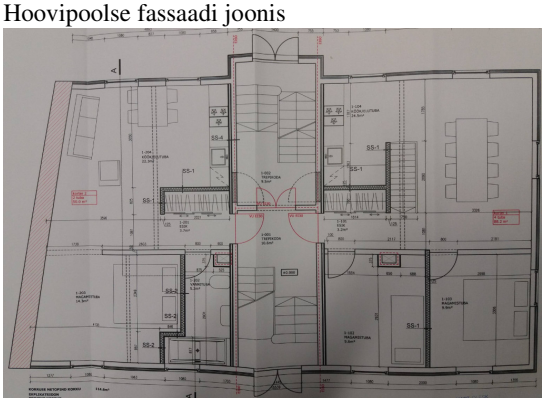
Tänavapoolse fassaadi joonis



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

8. Ristiku 20

Projekti eesmärk: Pööningukorruse väljaehitamine uuteks korteriteks

Projekt aastast: 2007

Projekteerija: QP Arhitektid OÜ

Tellija: Artico Grupp OÜ

Katuseharja tõstmine: Katuseharja tõsteti ühe meetri ulatuses, tööde käigus asendati kahjustunud sarikad ja toolvärk.

Räästalahendus: Räästajoon säilitati olemasoleval kõrgusel.

Katusekatte vahetus: Enne rekonstrueerimist oli hoonel samuti plekk-katus, tööde ajal asendati see tsingitud valtsplekk-kattega.

Katuseaknad: Tänava pool asuvad neli, hoovi pool kaks akent.

Vintskapid: Hoovi poole ehitati kogu hoone pikkuses vintskap.

Terrassid/rõdud: Hoovi poole lisati neli rõdu.

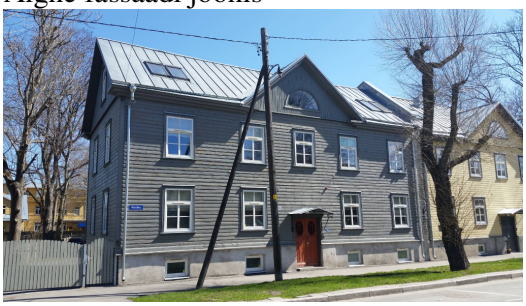
Hoone soojustamine: Hoone on soojustatud väljast poolt.

Akende/uste vahetus: Aknad vahetati sissepoole avanevate puitakende vastu. Tänavapoolne välisuks restaureeriti.

Sisearhitektuur: Pool keldrikorrusest on väljaehitatud esimese korruse korterite lisapinna andmiseks. Algselt koridoris asunud ning kahe korteri kasutatavad tualettruumid on liidetud korterite juurde. Korterite siseplaneeringut on muudetud. Esimese korruse korterite arv jäi võrreldes esialgsega samaks. Teine korrus jaotus võrdselt kahe korteri vahel. Pööningukorrusele rajati kaks kahetoalist korterit.[84]

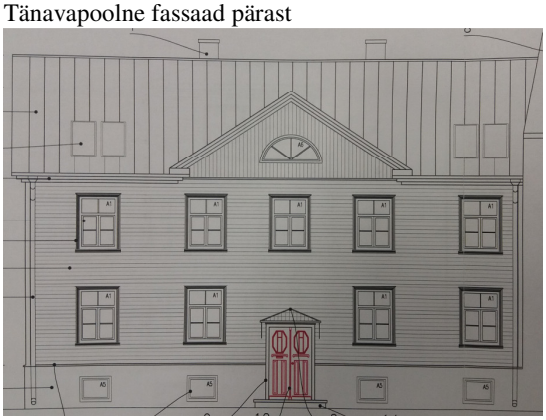
[84] Ristiku 20. Hoone restaureerimisprojekt. TLPA, s 4492.

Algne fassaadi joonis

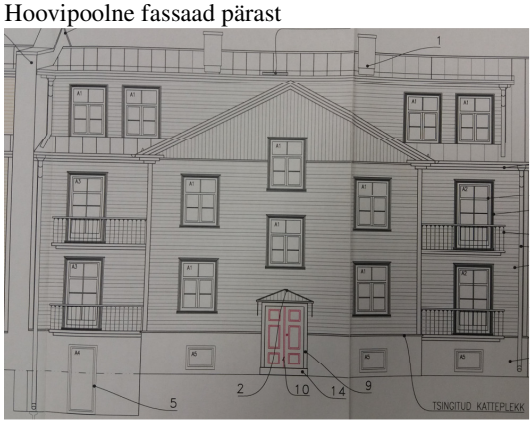


Tänavapoolne fassaad pärast

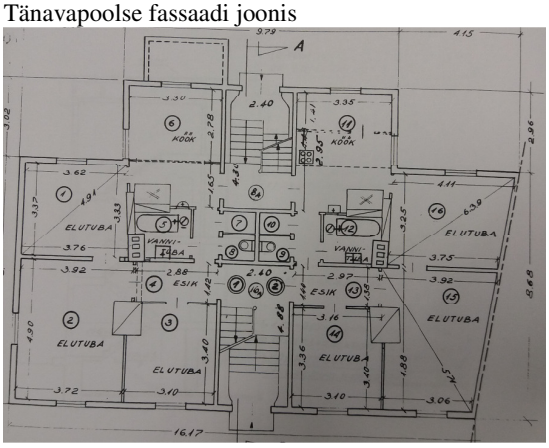
Hoovipoolne fassaad pärast



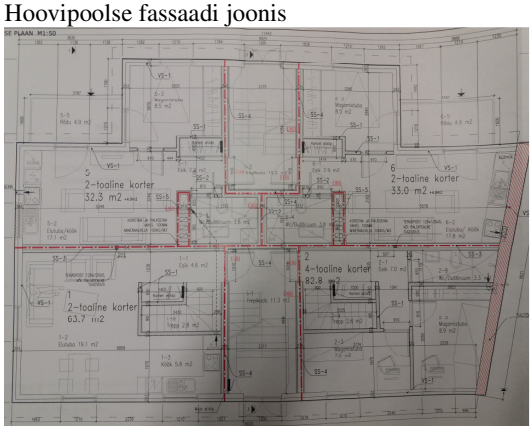
Tänavapoolse fassaadi joonis



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

9. Ristiku 28

Projekti eesmärk: Sokli- ja pööningukorruse laiendamine

Projekt aastast: 2014

Projekteerija: Constructive OÜ

Tellija: ALG LIISINGU AS

Katuseharja tõstmine: Katuseharja tõsteti ühe meetri ulatuses.

Räästalahendus: Räästa kõrgus säilitati.

Katusekatte vahetus: Endine katuse kate vahetati valtsplekk-katte vastu.

Katuseaknad: Tänava poole ehitati kuus katuseakent, hoovi poole kaks katuseakent.

Vintskapid: Hoovipoole ehitati kaks ühe akna laiust vintskappi.

Trepikoja mahtu ehitati kõrgemaks.

Hoone soojustamine: Hoone on soojustatud väljast.

Akende/uste vahetus: Kõik aknad ja uksed on väljavahetatud.

Originaaldetailid: Tänavapoolne vintskap säilitatati. Ehitati uued varikatused ja paigaldati uus voodrilaud. Akende piireliistud, vööprofiilid ja muud detailid säilitati võimalusel.

Sisearhitektuur: Algselt asus hoones kaksteist ühetoalist korterit, pärast rekonstrueerimist ehitati kortereid kokku ning alles jäi kaheksa korterit. Viis ühetoalist, kaks kahetoalist ja üks kolmetoaline. Korterite siseplaneeringut on muudetud, trepikoda on osaliselt ühendatud ühe korteri osaks. Esimene korrus laieneb soklikorrusele, teine pööningukorrusele.[85]

[85] Ristiku 28. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 23955.

Tänavapoolne fassaad enne restaureerimist

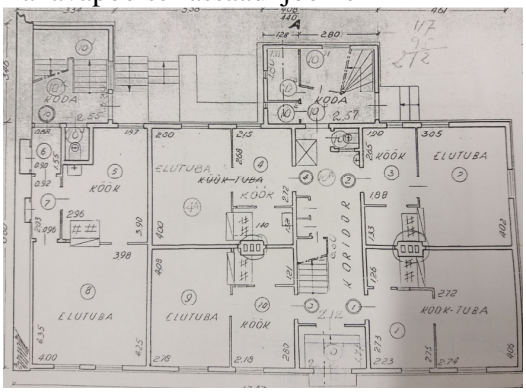
Tänavapoolne fassaad pärast restaureerimist

Hoovipoolne fassaad enne restaureerimist

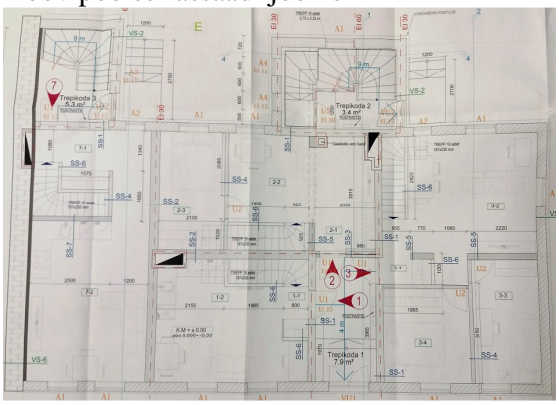
Hoovipoolne fassaad pärast restaureerimist

Tänavapoolse fassaadi joonis

Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne restaureerimist



Korruse plaan pärast restaureerimist

10. Ristiku 38

Projekti eesmärk: Olemasolevate korterite laiendamine katusekorrusele.

Projekt aastast: 2012

Projekteerija: Kalvi Voolaid FIE

Tellija: Agu Oja, Peep Biltse

Katuseharja tõstmine: Tõstetud 0,5 meetrit.

Katusekatte vahetus: Katus on kaetud valtsitud tsinkplekiga.

Katuseaknad: Tänava poole ehitati viis lamedat katuseakent.

Vintskapid: Hoovi poole ehitati kaks ühe akna laiust vintskappi.

Akende vahetus: Pärast II maailmasõda on akende kuju muudetud.Vanade akende asendusel kasutatakse puitraamiga aknaid.

Originaaldetailid: Olemasolevad hästi säilinud detailid ja konstruktsioonid on säilitatud, mittesäilinud asendatud koopiatega.

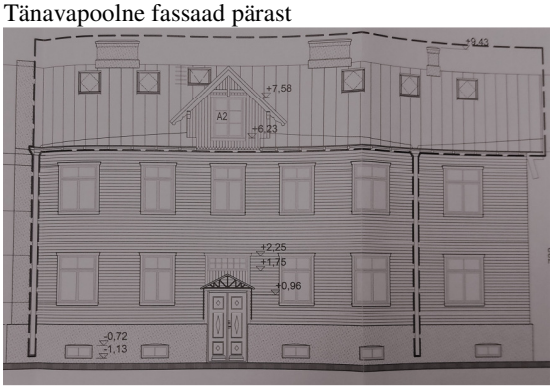
Sisearhitektuur: Enne projekti koostamist on ühendatud korterid 5 ja 8 (nimega korter 5). Projektiga soovisid korterite nr 5 ja 7 omanikud laiendada oma kortereid pööningukorrusele, tagades ühenduse korteri siseste treppide kaudu. Katusekorrusele on kavandatud kaks abiruumi, garderoob ja tualettruum. [86]

[86] Ristiku 38. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3052.

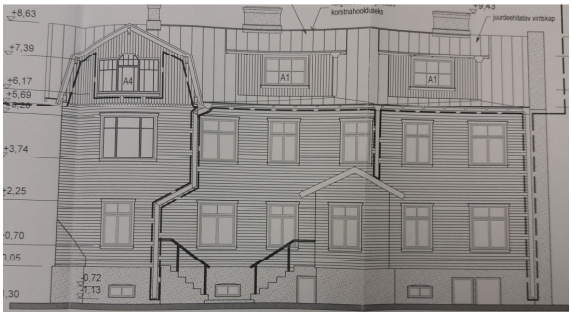
Tänavapoolne fassaad enne

Hoovipoolne fassaad enne

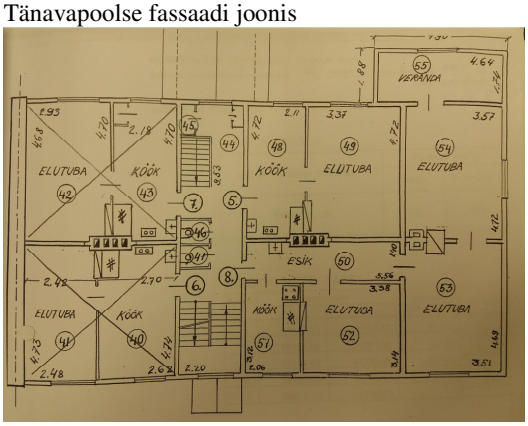
Tänavapoolne fassaad pärast



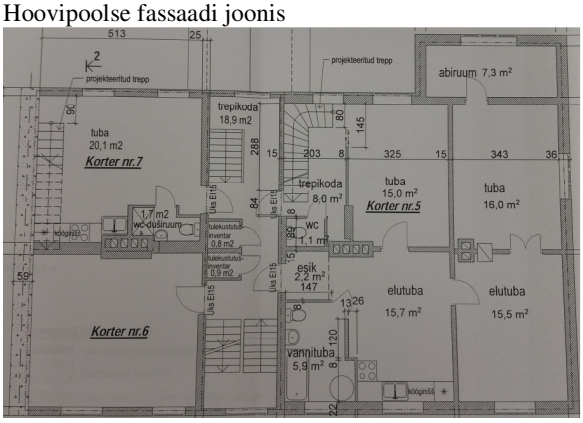
Tänavapoolse fassaadi joonis



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

11. Ristiku 42

Projekti eesmärk: Korteri laiendus pööningukorrusele

Projekt aastast: 2007

Projekteerija: OÜ T-Linnaprojekt

Tellija: Piret Maasik

Katuseharja tõstmine: 2006. aasta projekti järgi tõsteti katust 1, 2 m. Tööd peatas Linnaplaneerimise Ameti ehitusjärelvalve. 2007. aasta projekti kohaselt tõsteti katust võrreldes algse lahendusega lubatud ühe meetri võrra.

Räästalahendus: Räästa joont ei muudetud.

Katusekatte vahetus: Hoone kaeti uue valtsplekk- kattega.

Vintskapid: Hoovi poole ehitati kolme akna laiune vintskap.

Terrassid/rõdud: Hoovi poole on ehitatud ripprõdu.

Akende vahetus: Aknad vahetati eelmise projketiga (2006. a) seoses välja uute algset raami jaotust jälgiva puitakende vastu.

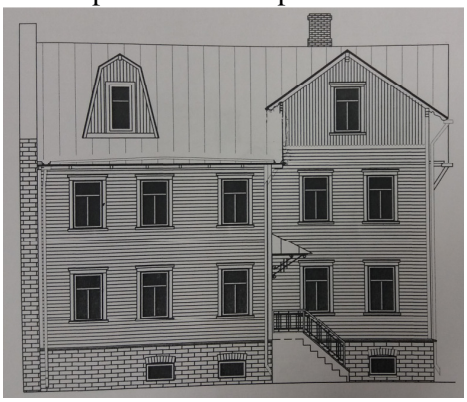
Hoone kaeti uute voodrialudadega.

Sisearhitektuur: Korterite arv (3) säilis ka pärast renoveerimist. Üks korter laieneb pööningukorrusele. Korruse algne planeering on sisuliselt säilinud. [87]

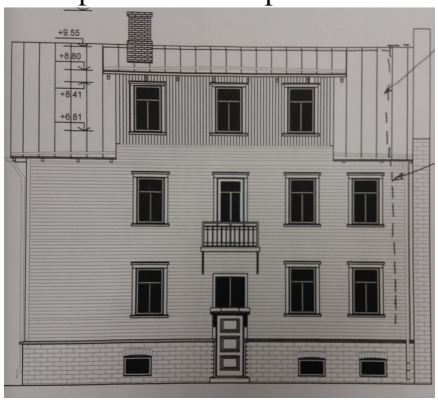
[87] Ristiku 42. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3101.

Tänavapoolne fassaad pärast

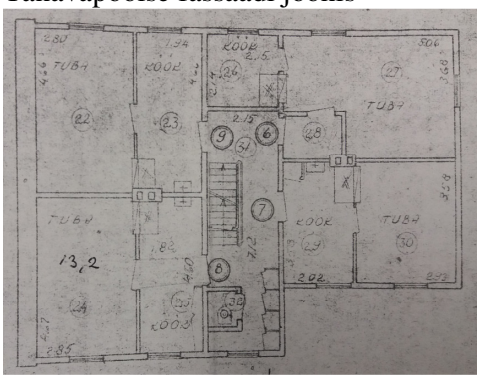
Hoovipoolne fassaad pärast



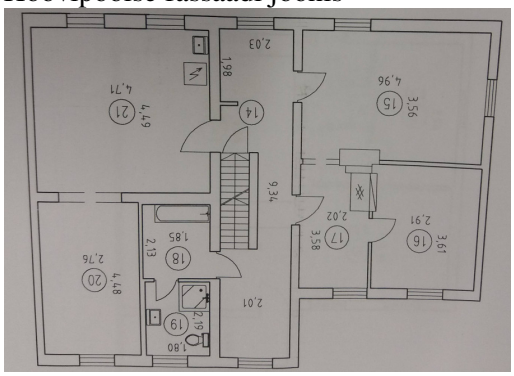
Tänavapoolse fassaadi joonis



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

12. Ristiku 44

Projekti eesmärk: Pööningukorruse ja keldrikorruse väljaehitamine esimese ja teise korruse eluruumide abipindadena

Projekt aastast: 2010

Projekteerija: Indrek Laos FIE

Tellija: Halastuse misjonäride ordu

Katuseharja tõstmine: Katuseharja tõsteti üks meeter.

Räästalahendus: Räästajoone kõrgust ei muudetud.

Katusekatte vahetus: Erniitkate vahetati välja valtsplekist katusekatte vastu.

Katuseaknad: Nii hoovi pool kui tänava poole ehitati katuseaknad, kokku seitse akent.

Hoone soojustamine: Katuslagi ja olemasolev vintskap soojustati mineraalvillaga.

Akende vahetus: Aknaid ei vahetatud.

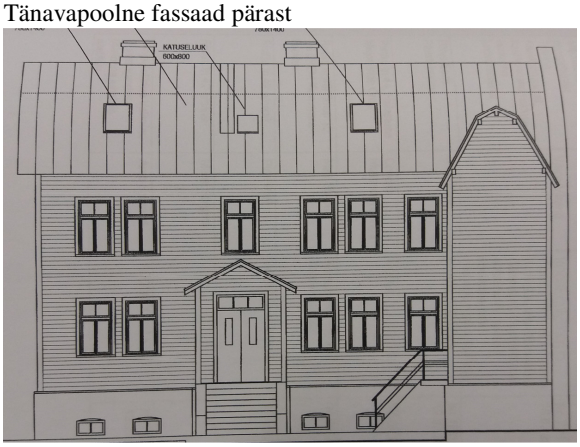
Originaaldetailid: Voodrilauad restaureeriti.

Sisearhitektuur: Korterite plaanilahendused on muutunud, säilinud on keskne trepikoda.[88]

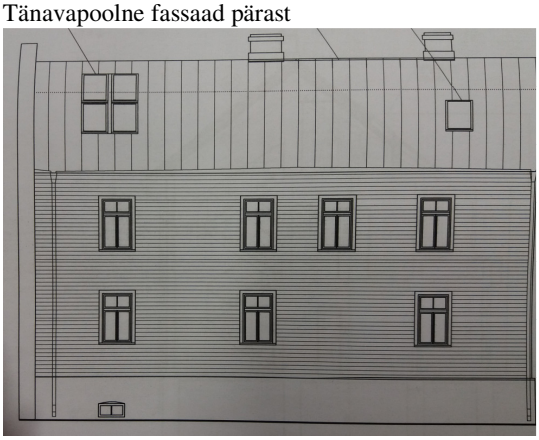
[88] Ristiku 44. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3039.

Tänavapoolne fassaad pärast

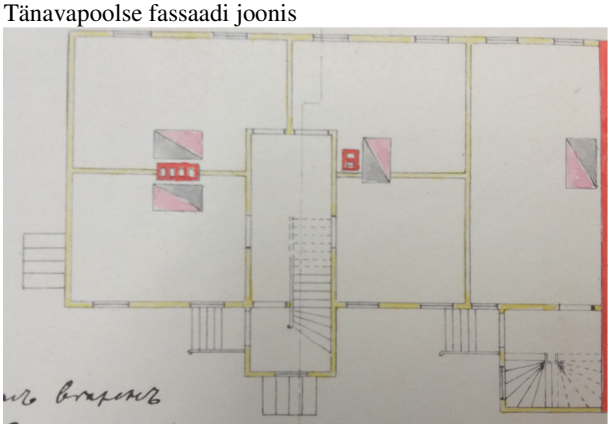
Tänavapoolne fassaad pärast



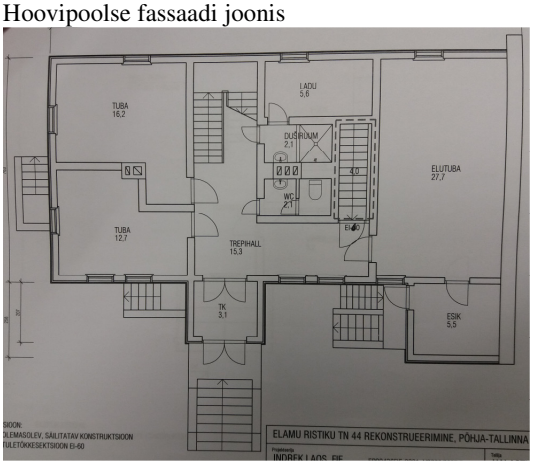
Tänavapoolse fassaadi joonis



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

13. Ristiku 53

Projekti eesmärk: Pööningukorruse ja keldrikorruse väljaehitamine olemasolevate korterite laiendusena.

Projekt aastast: 2005

Projekteerija: Tiina Narro

Tellija: MR Solver, Sven Soeson.

Katuse harja tõstmine: Katust tõsteti üks meeter ning ehitatati uus katusekonstruktsioon.

Räästalahendus: Räästajoone kõrgus jäi samaks.

Katusekatte vahetus: Katus kaeti plekk-kattega.

Katuseaknad: Tänava poole ehitati kaks katuseakent.

Vintskapid: Hoovi poole ehitati üks nelja akna laiune vintskap.

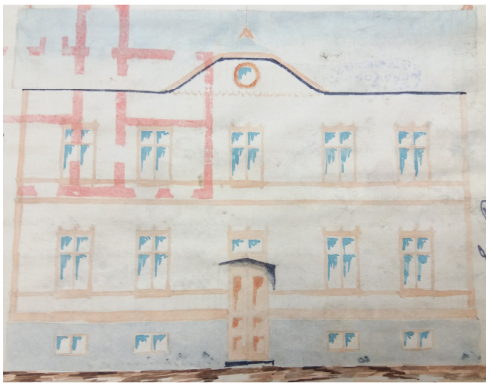
Hoone soojustamine: Katuslagi soojustati.

Akende vahetus: Aknaid on aja jooksul välja vahetatud ning ümberehitusega neid ei asendatud.

Originaaldetailid: Säilitati algne varikatuse puitpits ja saelõikelised sarikaotsad. Algsed voodrilauad ja välisuksed on aja jooksul väljavahetatud.

Sisearhitektuur: Pääsud keldri- ja pööningukorrusele rajatakse korterite siseste puittreppidena. Keskne trepikoda on ehitatud tualettruumideks. [89]

[89] Ristiku 53. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3058.

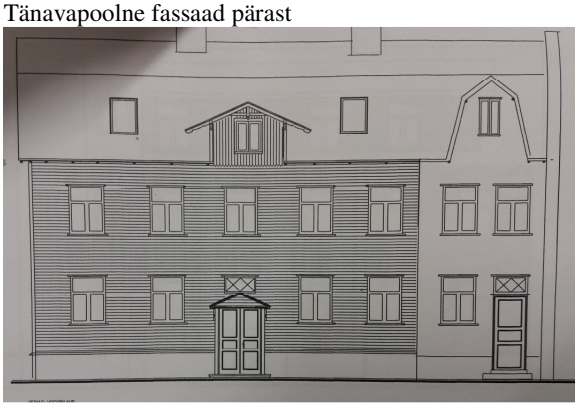


Tänavapoolse fassaadi algne joonis

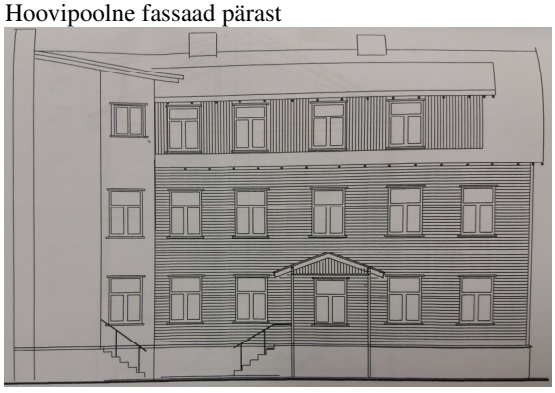
Hoovipoolne fassaad enne

Tänavapoolne fassaad pärast

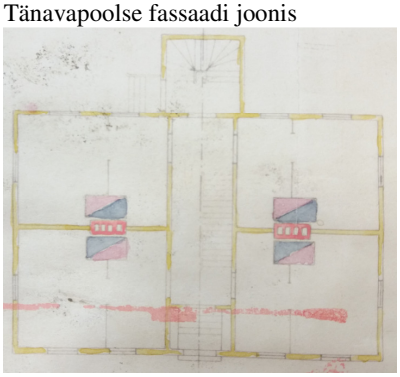
Hoovipoolne fassaad pärast



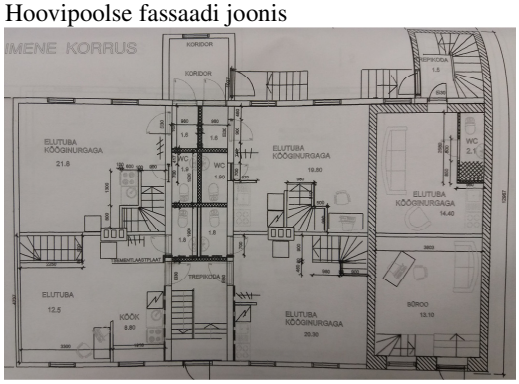
Tänavapoolse fassaadi joonis



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

14. Rohu 23

Projekti eesmärk: Pööningu- ja soklikorruse ümber ehitamine olemasolevate korterite eluruumideks.

Projekt aastast: 2008

Projekteerija: Urmas Reintam

Tellija: OÜ Markfox

Katuse harja tõstmine: Katuseharja tõsteti 0,85 meetrit.

Räästalahendus: Räästa kõrgust ei muudetud.

Katusekatte vahetus: Katus kaeti valtsplekiga.

Katuseaknad: Tänava poole ehitatati neli katuseakent.

Vintskapid: Hoovi poole ehitati üks viie akna laiune vintskap.

Hoone soojustamine: Hoone seinad soojustati seest poolt.

Originaaldetailid: Restaureeriti tänavapoolne vintskap, välisuks ja varikatus.

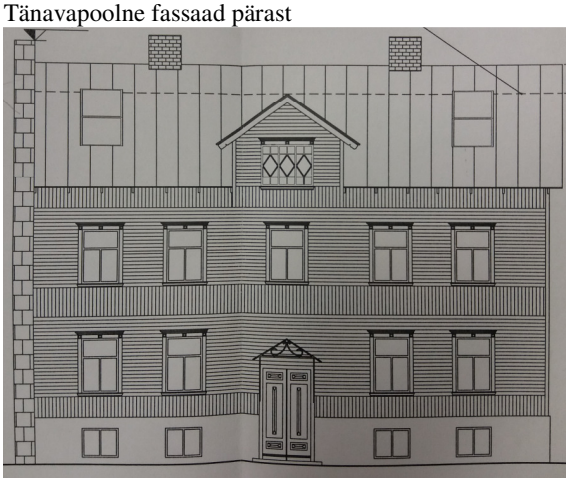
Sisearhitektuur: Hoone on jaotatud neljaks korteriks, pääsud pööningu- ja soklikorrusele on tagatud korteri siseste treppide kaudu. Osa hoone kesksest trepikojast ehitati ümber korterite tualettruumideks. Esimese korruse korterite sissepääsud toimuvad tänavapoolse ukse kaudu, teise korruse korterite sissepääsud hoovi poolt. Trepikoja keskmine osa on ehitatud ümber tualettruumideks. [90]

[90]Rohu 23. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2296.

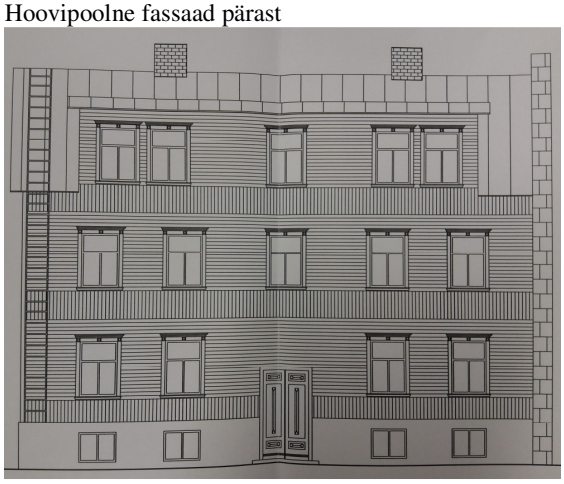
Tänavapoolne fassaad enne

Tänavapoolne fassaad pärast

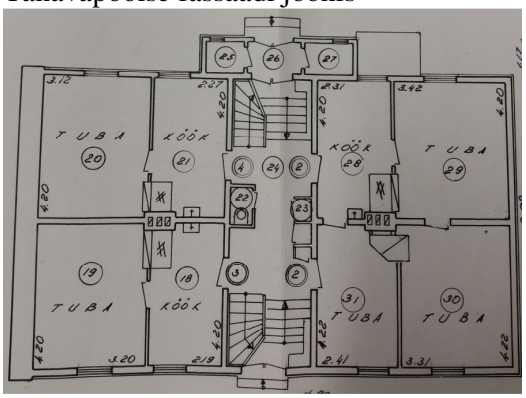
Hoovipoolne fassaad pärast



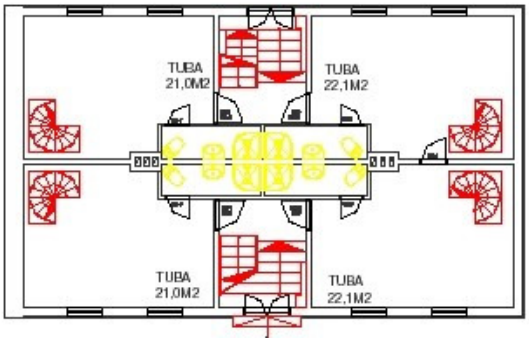
Tänavapoolse fassaadi joonis



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

15. Rohu 25

Projekti eesmärk: Pööningu- ja soklikorruse kasutusele võtt eluruumidena

Projekt aastast: 2006

Projekteerija: Urmas Reintam

Tellija: OÜ Markfox

Katuseharja tõstmine: Katuseharja tõsteti 0.8 meetrit.

Räästalahendus: Räästa kõrgust ei muudetud.

Katusekatte vahetus: Katusekatteks on valtsplekk.

Katuseaknad: Tänava poole ehitati neli katuseakent.

Vintskapid: Hoovi poole ehitati kogu seina pikkune vintskap.

Koridori maht ehtati kõrgemaks.

Hoone soojustamine: Hoone soojustati seest poolt.

Akende/uste vahetus: Taastamiskõlblikud aknad restaureeriti, ülejäänud asendati koopiatega**.** Vana uks oli taastamiskõlbmatu ning see asendati uuega.

Originaaldetailid: Voodrilauad, piirdeliistud ja sarikaotsad asendati analoogsetega.

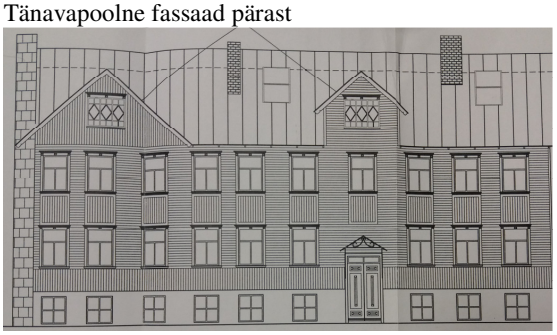
Sisearhitektuur: Esimese korruse korterid ühendati soklikorrusega, teise korruse korterid pööningukorrusega. Pääsud korrustele toimuvad korterite sisetreppide kaudu. Algselt plaaniti hoonesse kümmet korterit, kuid kahe aasta pärast koostati uus projekt, mille järgi ehitati esimese korruse korterid väiksemad ning hoonesse kokku paigutati kaksteist korterit. Osa trepikojast on korteritele juurde liidetud.[91]

[91] Rohu 25. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2558.

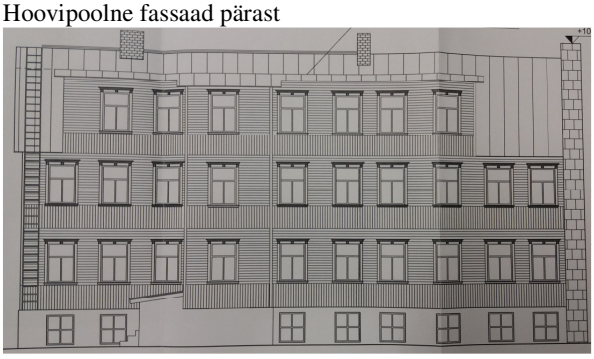
Tänavapoolne fassaad enne

Tänavapoolne fassaad pärast

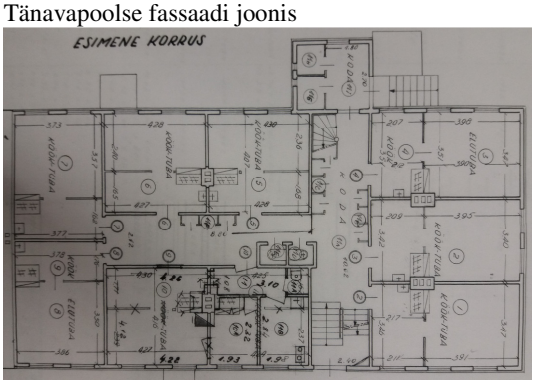
Hoovipoolne fassaad pärast



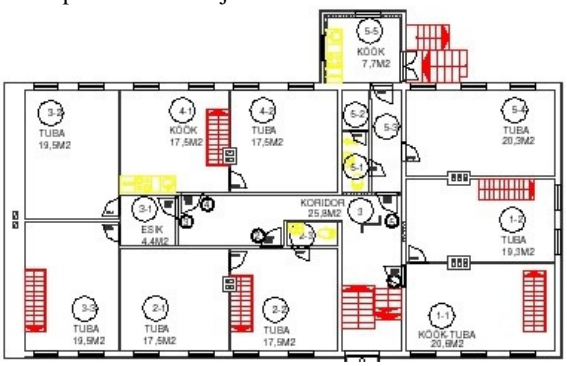
Tänavapoolse fassaadi joonis



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

16. Roo 44/ Timuti 30

Projekti eesmärk: Sokli- ja pööningukorruse ümberehitamine elupinnaks.

Projekt aastast: 2004, projekti muudatus 2005 (seoses omaniku vahetusega)

Projekteerija: Allan Pits

Tellija: OÜ Zimmerhaus/ OÜ Artico Grupp

Katusekatte vahetus: Vana katusekate eemaldati ning asendati tsinkplekiga. Vanad katusekonstruktsioonid lammutati täielikult.

Katuseaknad: Roo tänava poolsele küljele ehitati kaks katuseakent.

Vintskapid: Roo tänava poolsesse pööningukorruse keskossa rajati lai viilkatusega korrusmaht.

Terassid/rõdud: Hoovi poole ehitati kaks prantsuse rõdu.

Trepikojamahtu ehitati kõrgemaks.

Hoone soojustamine: Hoone seinad soojustati seest poolt.

Akende vahetus: Roo tänava poolsesse seina rajati kaks uut akent. Kõik aknad vahetati välja, uued telliti vastavalt originaalide eeskujule.

Originaaldetailid: Restaureeriti Timuti tn poolne trepp, keldrisse viiv uks, hoovipoolne välisuks, hoovipoolsed keldriakende luugid, kõik sarikakonsoolid ja maja siseuksed (kasutatakse võimalusel).

Sisearhitektuur: Ümberehituse käigus ehitatati kahe kaupa kõrvuti asuvad korterid kokku. Keskne trepikoda ehitati ümber tualettruumideks. Esimese korruse korteritele liideti soklikorruse pinnad. Pööningu korrusele ehitati neli uut korterit. [92]

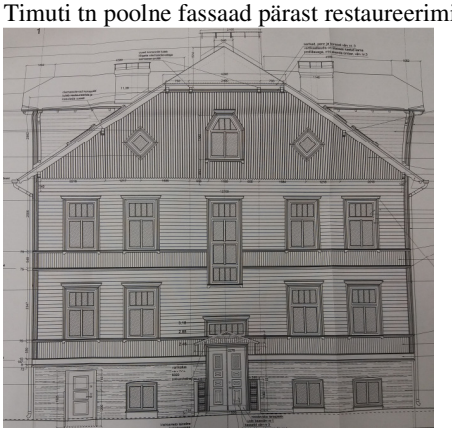
[92] Roo 44/ Timuti 30. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3690.

Timuti tn poolne fassaad enne restaureerimist

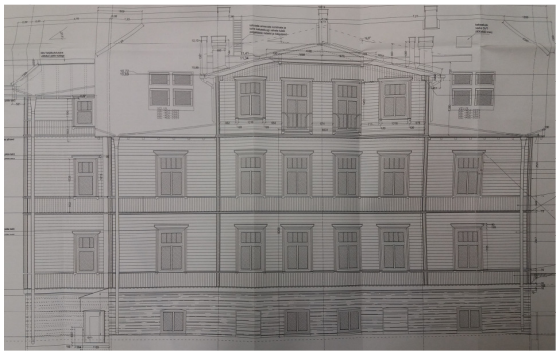
Roo tn poolne fassaad pärast restaureerimist

Timuti tn poolne fassaad pärast restaureerimist

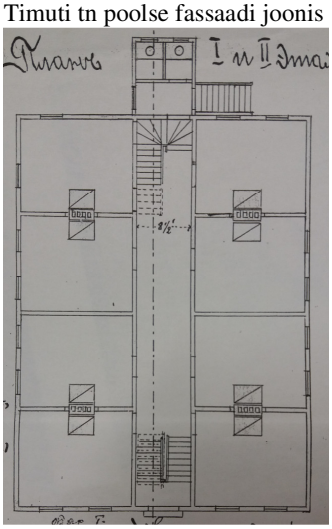
Roo tn poolne fassaad pärast restaureerimist



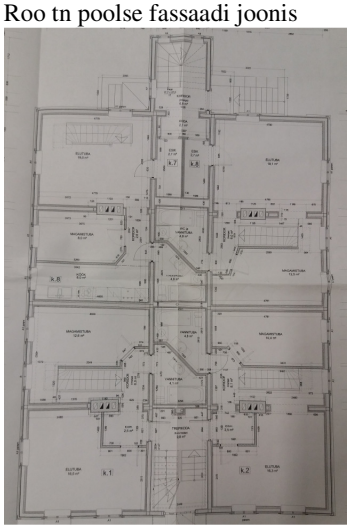
Timuti tn poolse fassaadi joonis



Roo tn poolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

17. Õle 3

Projekti eesmärk: Pööningukorrusele uue korteri rajamine ja keldrikorruse väljaehitamine

Projekt aastast: 2007

Projekteerija: Viljar Orub

Tellija: Nurme Invest OÜ

Katuseharja tõstmine: Katuseharja tõsteti üks meeter.

Räästalahendus: Tänava poolset räästa kõrgust ei muudetud, hoovi pool vintskappide vahel tõsteti räästajoone kõrgust.

Katusekatte vahetus: Endine eterniitkate vahetati valtsitud silepleki vastu.

Katuseaknad: Tänava poole ehitati neli katuseakent.

Vintskapid: Hoovi poole ehitati hoone seina ulatuses vintskap. Tänavapoolne vintskap ehitati algse projekti järgi.

Terrassid/rõdud: Koridori mahtude kohale rajati rõdud.

Akende/ uste vahetus: Amortiseerunud aknad asendati. Olemasolevad välisuksed restaureeriti.

Originaaldetailid: Kõlbulikud sarikaotsad, voodrilauad, piirdelauad ja varikatused restaureeriti, kasutamiskõlbmatud asendati koopiatega.

Sisearhitektuur: Algselt asus hoones kümme korterit. Korterite arvu vähendati korrusel viielt kahele. Igale korterile projekteeriti tualettruum ja köök. Pööningukorrusele ehitati kaks korterit: kahe- ja ühetoaline. Keldrikorrusele rajati ühine sauna- ja kaminaruum.[93]

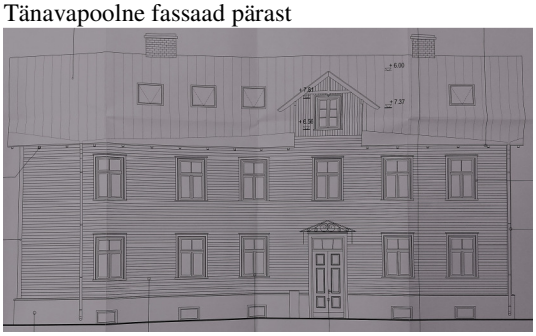
[93] Õle 3. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2438.

Tänavapoolne fassaad enne

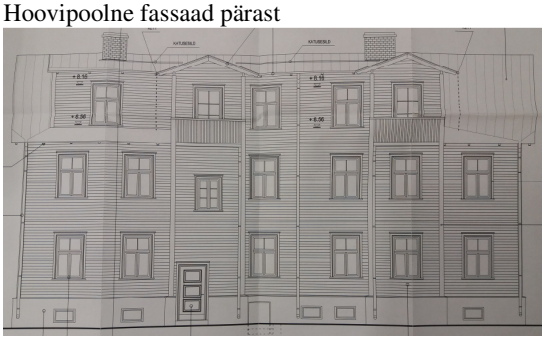
Hoovipoolne fassaad enne

Tänavapoolne fassaad pärast

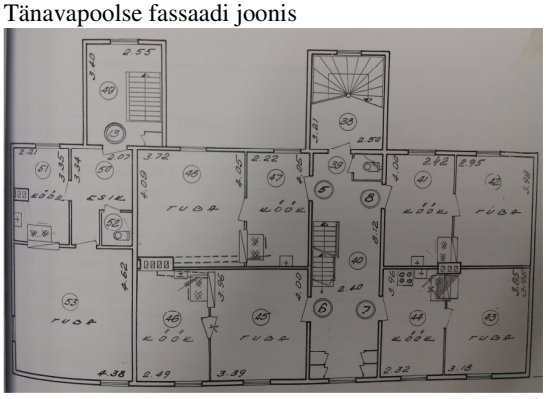
Hoovipoolne fassaad pärast



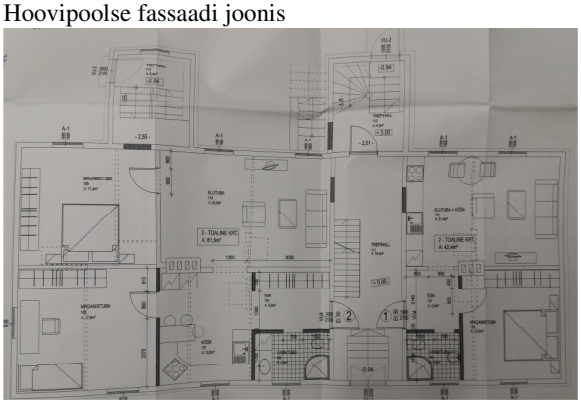
Tänavapoolse fassaadi joonis



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

18. Õle 8

Projekti eesmärk: Hoone korrastamine ja pööningukorrusele uue korteri rajamine

Projekt aastast: 2005

Projekteerija: K. Enno Arhitektuuribüroo

Tellija: Raul Leppik

Katuseharja tõstmine: Kasutuskõlblikud sarikad ja pärlinid taastati, katuseharja tõsteti üks meeter.

Räästalahendus: Räästajoone kõrgus jäi samaks, lahtine räästas.

Katusekatte vahetus: Vana kate asendati valtsprofiilplekiga.

Katuseaknad: Tänava poole ehitati üheksa katuseakent.

Vintskapid: Hoovipoole ehitati kaks vintskappi.

Akende/uste vahetus: Enne ümberehitustöid olid hoonel osaliselt uued puitalumiinium aknad. Tööde käigus asendati kõik aknad uute puitakende vastu. 1980. aastatest pärinenud välisuks asendati tahveluksega.

Originaaldetailid: Hoonet katavad uued voodrilauad.

Sisearhitektuur: Elamus oli enne ümberehitust kaheksa korterit, omavahel kokku oli ehitatud kaks korterit. Korteritesse ehitatati tualettruumid. Korterite siseselt on muudetud tubade jaotust, esimese korruse keskne trepikoda on säilinud, teisel korrusel on ehitatud osa trepikojast kokku kahe korteriga. Pööningukorrusele ehitati üks korter.[94]

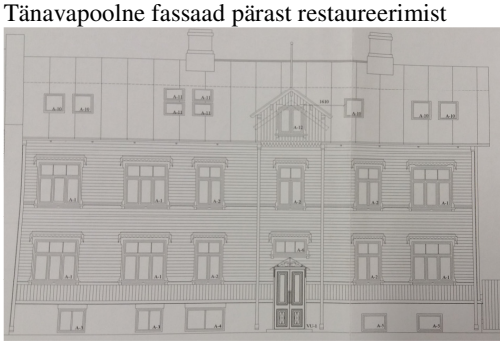
[94] Õle 8. Hoone rekonsrueerimisprojekt. TLPA, s 2403.

Tänavapoolne fassaad enne restaureerimist

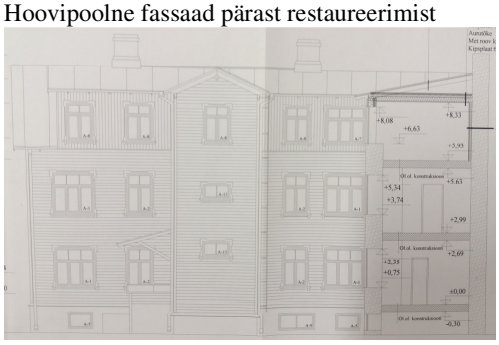
Hoovipoolne fassaad enne restaureerimist

Tänavapoolne fassaad pärast restaureerimist

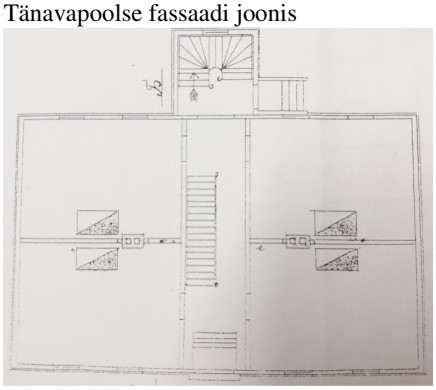
Hoovipoolne fassaad pärast restaureerimist



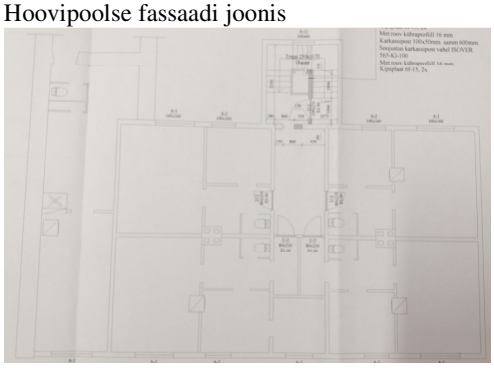
Tänavapoolse fassaadi joonis



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

19. Õle 14

Projekti eesmärk: Pööningukorruse väljaehitamine korteriteks.

Projekt aastast: 2003

Projekteerija: Päi ja Kivi disain OÜ

Tellija: OÜ Redline Invest

Katuseharja tõstmine: Katuseharja tõsteti üks meeter ning sellega seoses ehitati uus katusekonstruktsioon. Katuslagi soojustati.

Katusekatte vahetus: Katusele pandi valtsplekk-kate.

Katuseaknad: Tänava poole ehitati viis katuseakent, hoovi poole kolm akent.

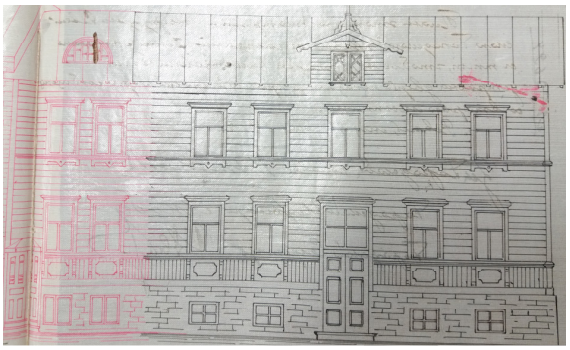
Vintskapid: Hoovi poole rajati üks ühe akna laiune ja üks kahe akna laiune vintskap. Hoovipoolset koridorimahtu ehitati kõrgemaks, et võimaldada pääs pööningu korteritesse.

Akende/uste vahetus: Amortiseerunud avatäited vahetatati välja, sealjuures säilitati olemasolevad gabariidid ja liigendus. Välisuksed restaureeriti.

Originaaldetailid: Fassaadilaudis vahetatati välja. Tänavapoolne vintskap on nihutatud sissepääsu kohalt kõrvale.

Sisearhitektuur: Korteritesse ehitati tualettruumid, osa trepikojast ühendati korteritega. Pööningukorrusele rajati kolm uut korterit.[95]

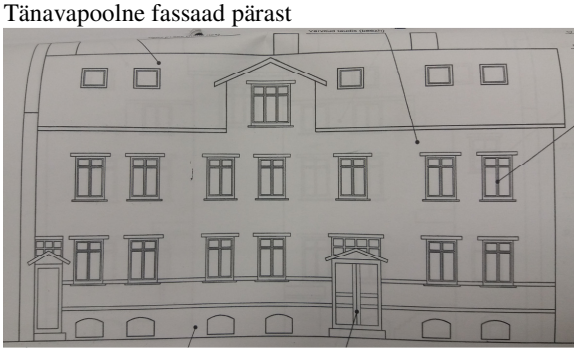
[95] Õle 14. Hoone rekonstrueerimisprojek. TLPA, s 2669.



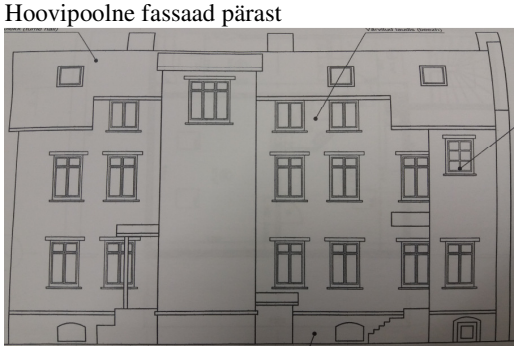
Tänavapoolse fassaadi algne projekt

Tänavapoolne fassaad pärast

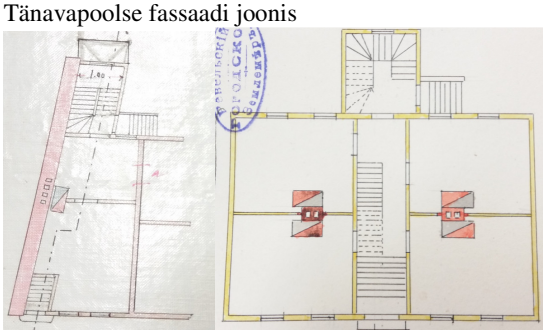
Hoovipoolne fassaad pärast



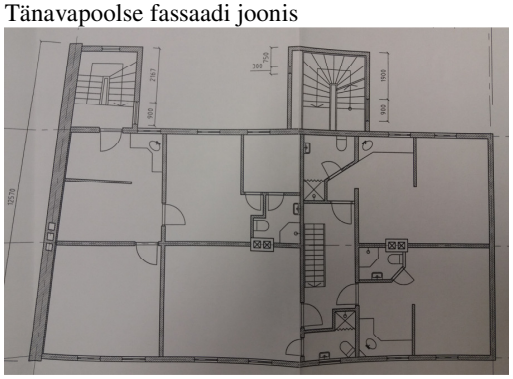
Tänavapoolse fassaadi joonis



Tänavapoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne koos hilisema juurdeehitusega



Korruse plaan pärast

20. Õle 19

Projketi eesmärk: Sokli- ja pööningukorruse ehitamine eluruumideks

Projekt aastast: 2012

Projekteerija: OÜ Eeteprojekt

Tellija: KÜ Õle 19

Katuseharja tõstmine: Katuseharja tõsteti ühe meetri võrra.

Katusekatte vahetus: Katus kaeti valtsplekk-kattega.

Katuseaknad: Tänava poole ehitati viis akent.

Vintskapid: Hoovi poole ehitati vintskap terve hoone pikkuses.

Terrassid/rõdud: Hoovi poole on ehitatud rõdud, lisamahuna ehitati katlaruum.

Hoone soojustamine: Hoone on väljast poolt soojustatud.

Akende vahetus: Kõik aknad on välja vahetatud.

Originaaldetailid: Säilitatud on välisuks, varikatused, vintskapp ja väljaulatuvad sarikaotsad.

Sisearhitektuur: Esimese korruse korterid liideti soklikorrusega, teise korruse korterid pööningukorrusega. Korrused liideti korteri siseste treppide abil. Trepikojad ehitati tualettruumideks. [96]

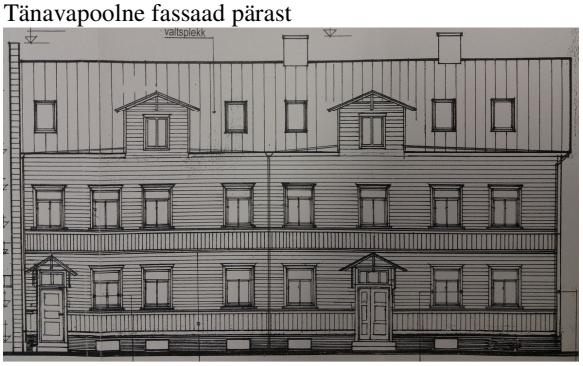
[96]Õle 19. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 2537.

Tänavapoolne fassaad enne

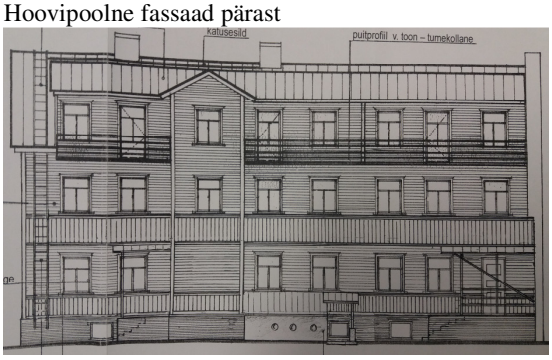
Hoovipoolne fassaad enne

Tänavapoolne fassaad pärast

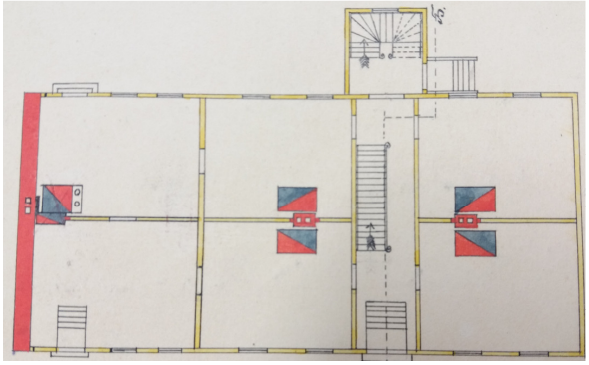
Hoovipoolne fassaad pärast



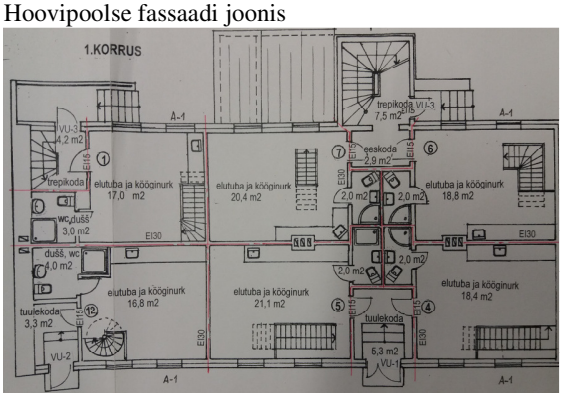
Tänavapoolse fassaadi joonis



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

21. Õle 28

Tegemist on väga väärtusliku hoonega, mis tähendab, et pööningu korrus tuleb rekonstrueerida olemasolevas mahus ning vintskappe lisada ei tohi.

Projekti eesmärk: Pööningukorruse väljaehitamine korteri lisamahuna

Projekt aastast: 2009

Projekteerija: FIE Indrek Laos

Tellija: Tarmo Song, korterioamnik.

Katuseharja tõstmine: Katuseharja pole tõstetud.

Räästalahendus: Räästajoont ei tõstetud.

Katusekatte vahetus: Enne ümberehitustöid oli paigaldatud uus plekk-kate.

Katuseaknad: Tänava poole ehitati kolm katuseakent, hoovi poole kaks.

Hoone soojustamine: Soojustati

katuslagi ja hoovipoolne olemasolev vintskap. Korter soojustati seest poolt.

Akende vahetus: Olemas olnud aknad restaureeriti võimalusel, halvemas olukorras olnud aknad asendati koopiatega. Enne ümberehitustöid paigaldatud plastikaknad vahetatakse aja jooksul puitakende vastu välja.

Originaaldetailid: Välisvooder restaureeriti.

Sisearhitektuur: Teisel korrusel asuvad korterid nr 11 ja 12 liideti omavahel ning ühendati pööningukorrusega sisetrepi abil. Teiste korterite puhul pole algne lahendus muutunud. [97]

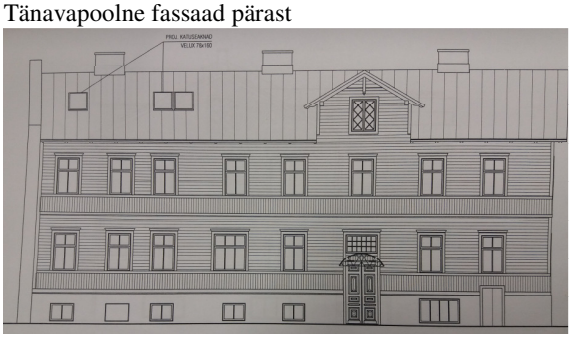
[97] Õle 28. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3430.

Tänavapoolne fassaad enne

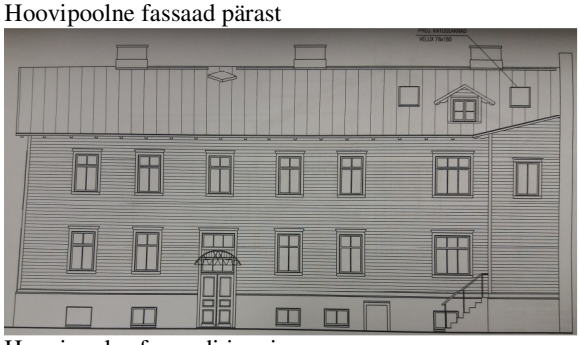
Hoovipoolne fassaad enne

Tänavapoolne fassaad pärast

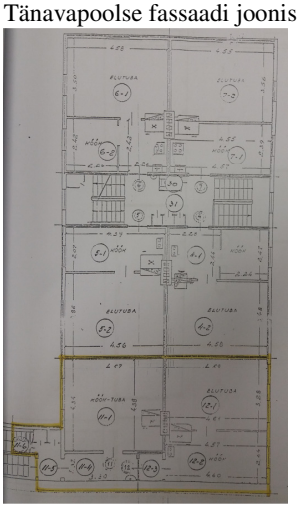
Hoovipoolne fassaad pärast



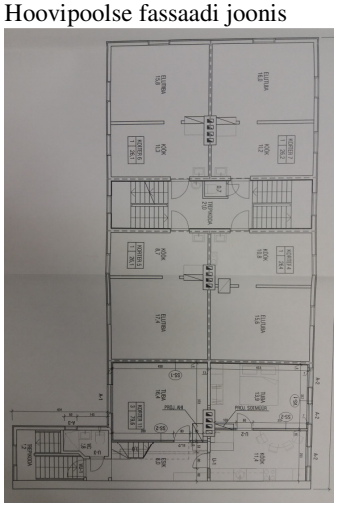
Tänavapoolse fassaadi joonis



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

22. Õle 39

Projekti eesmärk: Pööningukorrusele korteri ehitamine

Projekt aastast: 2006

Projekteerija: Viljar Orub

Tellija: Nurme Invest OÜ

Katuseharja tõstmine: Katuse harja tõsteti üks meeter.

Räästalahendus: Tänava pool räästa kõrgus ei muutunud. Hoovipoolsel küljel otsaseinast kuni lähima vintskapini räästakõrgust ei muudetud, et jääks sümmeetrilise otsavaate. Vintskappide vahelises osas ja teisest vintskapist tulemüürini tõsteti räästast 0,6 m võrra.

Katusekatte vahetus: Eelmine katusekate vahetati valtsitud silepleki vastu.

Katuseaknad: Tänava poole ehitati neli katuseakent, hoovi poole üks katuseaken.

Vintskapid: Hoovi poole lisati kaks vintskappi, vintskapi välissein ehitati teise korruse seinaga tasa.

Hoone soojustamine: Soojustatud.

Akende/uste vahetus: Amortiseerunud aknad asendati uute puitakendega. Hoovipoolsed uksed tehti tänava poolse eeskujul.

Originaaldetailid: Paremini säilinud sarikaotsad, voodri- ja piirdelauad, välisuksed ning varikatused on restaureeritud. Restaureerimiskõlbmatud detailid, asendati koopiatega. Pealeehituse osas vahetati voodrilauad välja.

Sisearhitektuur: Esimese ja teise korruse korterite lahendused ei muutunud. Pööningukorrusele ehitati uus korter. [98]

[98] Õle 39. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 3138.

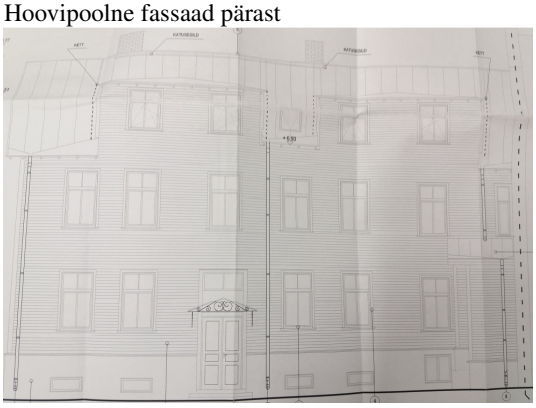
Tänavapoolne fassaad enne

Hoovipoolne fassaad enne

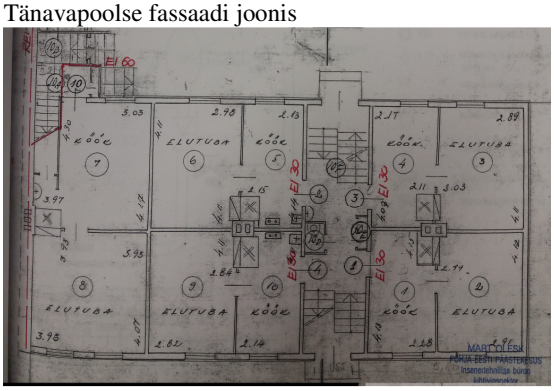
Tänavapoolne fassaad pärast

Hoovipoolne fassaad pärast

Tänavapoolse fassaadi joonis



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan

23. Õle 40

Projekti eesmärk: Olemasolevate korterite laiendamine pööningukorrusele.

Projekt aastast: 2015

Projekteerija: Casa Planeeringud OÜ, Gert Sarv

Tellija: Rauno Uusküla

Katuseharja tõstmine: Katuseharja tõsteti üks meeter, katusekonstruktsioon asendati.

Räästalahendus: Räästajoon säilis olemasolevas kõrguses, avatud räästas.

Katusekatte vahetus: Katusel on valtsplekk-kate.

Katuseaknad: Tänava poole ehitati kolm katuseakent.

Vintskapid: Hoovi poole ehitati liigendatud vintskapp, mille keskosa astub tagasi ning väljaspoole asuvate vintskappide vahele on kavandatud väike katuseterrass.

Terrassid/rõdud: Katuseterrass on kavandatud ka tulemüüri kõrval olevale kahekorruselisele osale.

Hoone soojustamine: Välisseinte soojustamist ei olnud käesoleva projektiga ette nähtud, lisati vaid tuuletõkkeplaat.

Akende vahetus: Välja vahetati kõik aknad, osad aknad olid eelnevalt asendatud plastikraamidega. Uued puitaknad telliti vanade eeskujul. Ka akende piirdeliistud ja karniisid taastati koopiatena. Maja otsaseina on lisatud aknaid.

Originaaldetailid: Hoonet katab uus voodrilaud.

Sisearhitektuur: Algselt asus hoones üksteist korterit. Esimesel korrusel on muudetud korterite siseseid planeeringuid, korteritesse on ehitatud tualettruumid. Pööningukorrusele laienevad kolm teise korruse korterit.[99]

[99] Õle 40. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 24430.

Tänavapoolne fassaad enne

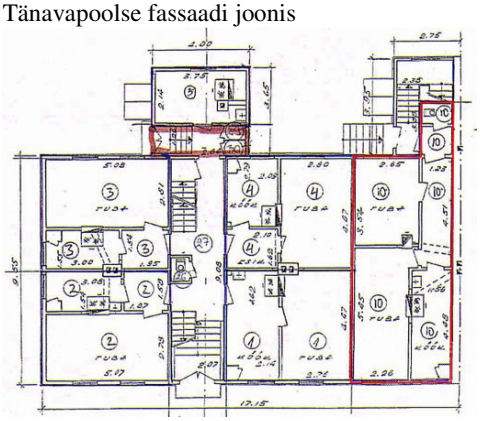
Hoovipoolne fassaad enne

Tänavapoolne fassaad enne

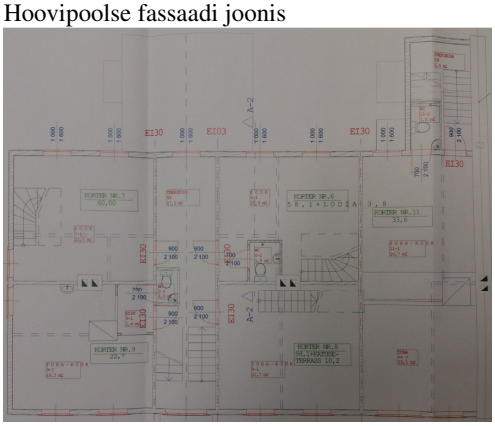
Hoovipoolne fassaad pärast

Tänavapoolse fassaadi joonis

Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

24. Õle 42

Projekti eesmärk: Pööningukorrusele uue korteri rajamine.

Projekt aastast: 2010

Projekteerija: Osaühing Majaprojekt

Tellija: Spak Ehituse OÜ

Katuse harja tõstmine: Katuseharja tõsteti ühe meetri võrra.

Räästalahendus: Räästajoon jäeti endisele kõrgusele.

Katusekatte vahetus: Eterniitkate asendati plekk-kattega.

Katuseaknad: Hoovi poole ehitati kaks katuseakent.

Koridori mahule ehitati peale kaks korrust.

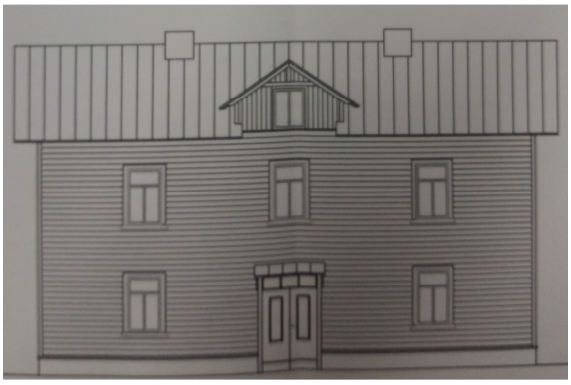
Hoone soojustamine: Lisajoosustust ümberehituse käigus ei pandud, vajadusel soojustatakse hoonet seest poolt.

Akende/uste vahetus: Vanad aknad on võimalusel säilitatud või asendatud koopiatega. Uued uksed tellitud vanade eeskujul.

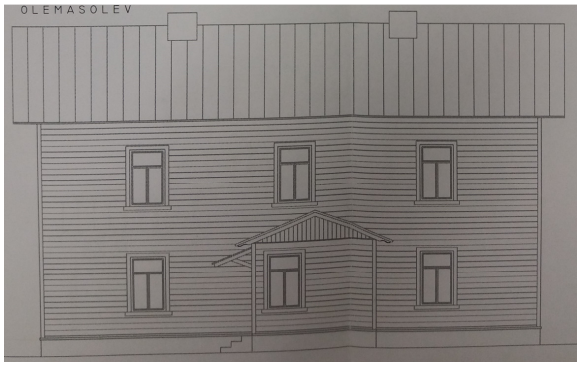
Hoone välisvooder vahetati välja ja lisati vahevööd.

Sisearhitektuur: Majas asub seitse korterit. Kaks korterit ehitati omavahel kokku. Keskne koridor on alles, muudetud on korterite siseplaneeringuid. Pööningukorrusele rajati kolmetoaline korter.[100]

[100] Õle 42. Hoone rekonstrueerimisprojek. TLPA, s 3235.



Tänavapoolne fassaad enne

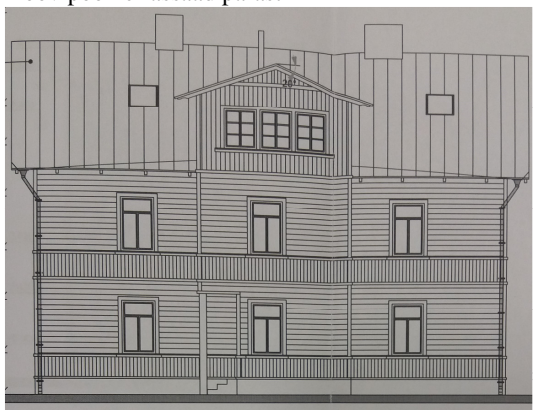


Hoovipoolne fassaad enne

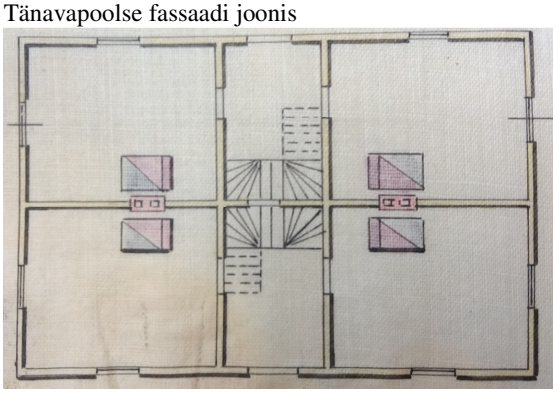
Tänavapoolne fassaad pärast

Hoovipoolne fassaad pärast

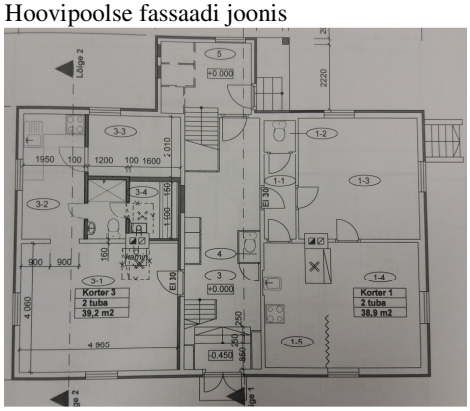
Tänavapoolse fassaadi joonis



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

25. Õle 43

2010. aastal pälvis tiitli Parim restaureeritud maja miljööalal.

Projekti eesmärk: Korterite laiendamine pööningukorrusele.

Projekt aastast: 2014

Projekteerija: G. Sarv, Casa Planeeringud OÜ.

Tellija: Taavi Leis

Katuse harja tõstmine: Katuseharja tõsteti ühe meetri ulatuses.

Räästalahendus: Lahtine räästas, taastatud originaali eeskujul. Räästa kõrgust ei muudetud

Katusekatte vahetus: Katusekate vahetatud eelneva restaureerimise käigus, katteks valtsplekk.

Katuseaknad: Nii tänava pool kui hoovi pool asuvad neli katuseakent.

Vintskapid: Hoovi poole on ehitatud kolme akna laiune vintskap.

Terrassid/rõdud: Hoovi pool asuvad kaks prantsuse rõdu.

Hoone soojustamine: Hoonet ei ole soojustatud.

Akende/uste vahetus: Amortiseerunud aknad ja uksed on välja vahetatud ja asendatud koopiatega.

Originaaldetailid: Fassaadilaudis on restaureeritud eelnevalt.

Sisearhitektuur: Algselt asus hoones kümme korterit, enne käesolevat projekti oli hoone jaotatud kolme korterti vahel. Korterid on ehitatud läbi korruste. Projektiga laiendati korterid ka pööningukorrusele. Teisel korrusel on säilinud keskne koridor. Esimese korruse koridor on liidetud korteritega. [101]

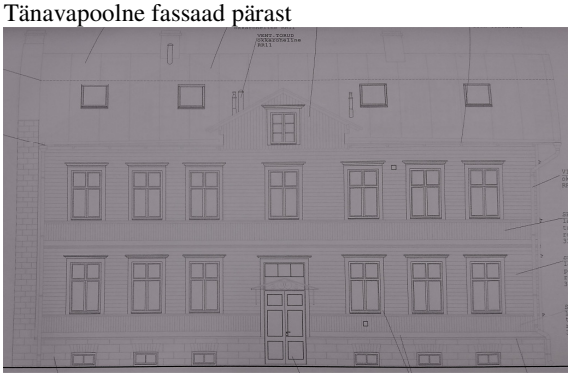
[101] Õle 43. Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 24237.

Tänavapoolne fassaad enne

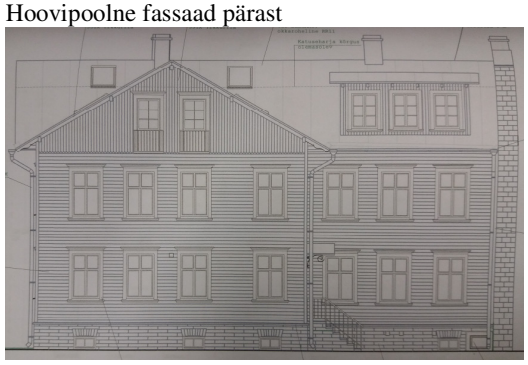
Hoovipoolne fassaad enne

Tänavapoolne fassaad pärast

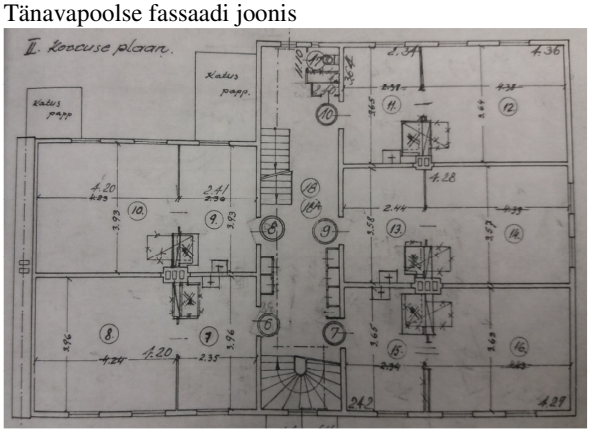
Hoovipoolne fassaad pärast



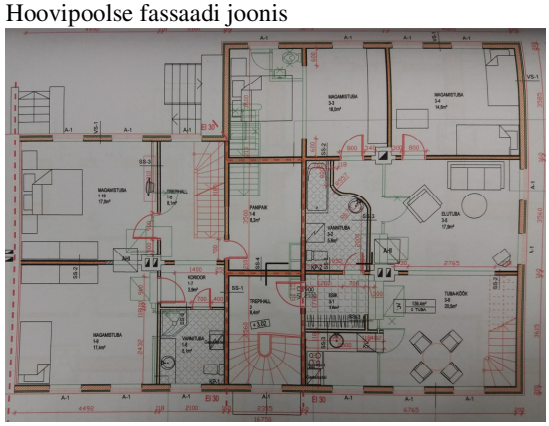
Tänavapoolse fassaadi joonis



Hoovipoolse fassaadi joonis



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

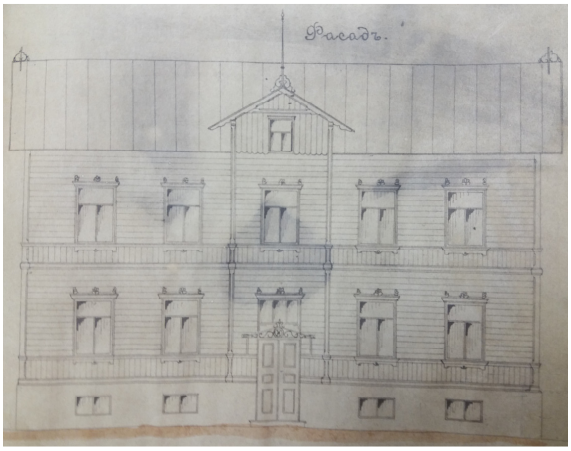
Projekti eirates ehitatud hooned

Õle 2

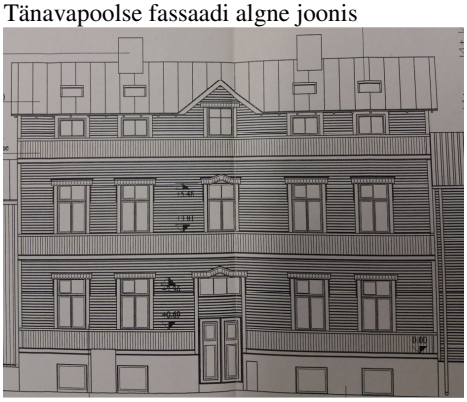
Projekt aastast: 2002

Projekteerija: Zokkel OÜ

Tellija: Tiina Kesküla[102]

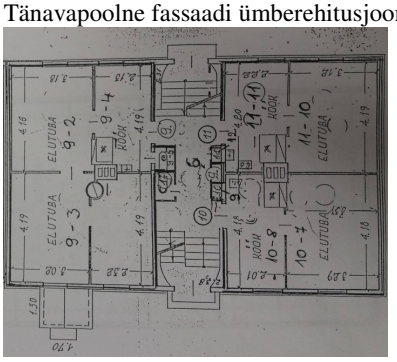


Tänavapoolse fassaadi algne joonis

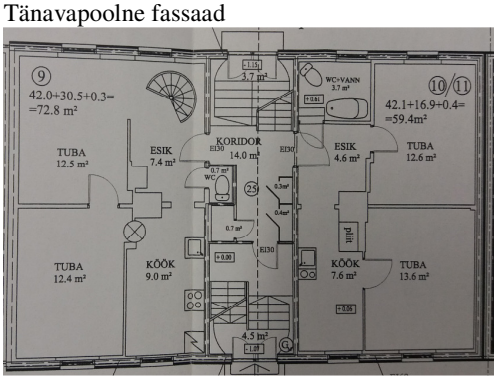


Tänavapoolne fassaadi ümberehitusjoonis

Tänavapoolne fassaad



Korruse plaan enne



Korruse plaan pärast

[102] Õle 2, Hoone rekonstrueerimisprojekt. TLPA, s 1036.

<u>Projektiga ümberehitus, mida pole teostatud</u>

Härjapea 16

Rohu 19

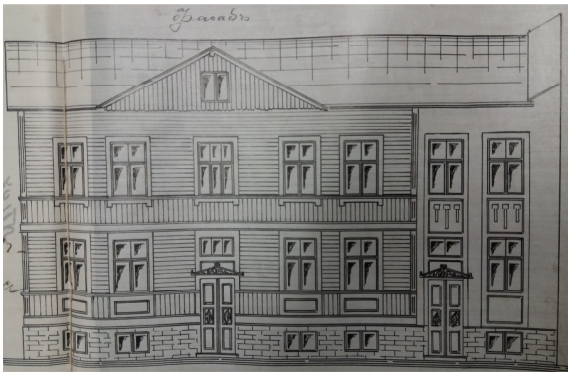
<u>Projektita ümberehitatud hooned</u>

Roo 34

Tänavapoolne fassaad

Hoovipoolne fassaad

Ristiku 49



Algne fassaadi joonis

Tänavapoolne fassaad

Hoovipoolne fassaad