

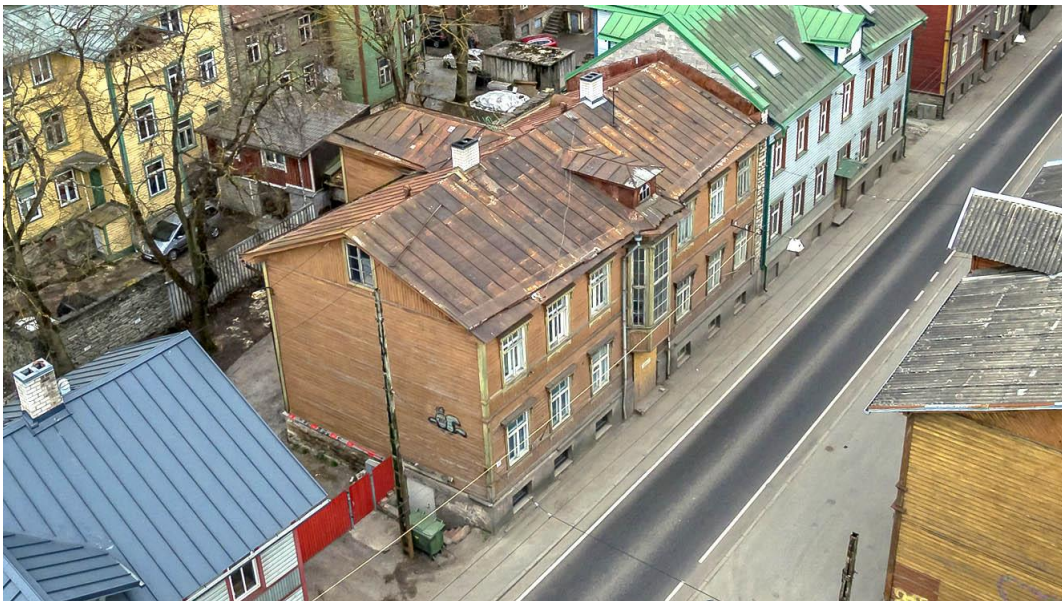
EESTI KUNSTIAKADEEMIA
Kunstikultuuri teaduskond
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond

Margus Vilisoo

**Tehnika 7 kortermaja.
Ajalooline ülevaade, tehnilise seisukorra hinnang ja
ettepanekud säilitamiseks.**

Tehnika 7, Tallinn, Harjumaa

2017/2018 õppeaasta
Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituskursuse lõputöö



Tallinn 2018

Sisukord

Sissejuhatus	3
1. Ajalooline ülevaade	5
1.1. Kelmiküla piirkond	5
1.2. Kortermaja ehitusajalugu ja ehitusetapid	12
2. Väärtused	19
2.1. Väärtuslikud ehitusosad ja detailid	20
2.1.1. Fotod siseruumidest	20
2.1.2. Fotod väljast	26
2.2. Muinsuskaitse eritingimused, piirangud ja nõuded projektlahendusele	32
3. Materjalikasutus ja tehniline seisukord – kortermaja	35
3.1. Vundament ja sokkel	35
3.2. Välisseinad, välisviimistlus, trepid	37
3.3. Katus ja vihmaveesüsteemid	40
3.4. Avatäited	44
3.5. Siseviimistlus	49
3.6. Vahelagi, katuslagi, keldrilagi, Soojustamine	49
3.7. Pööning	52
4. Säilitamise ettepanekud. Katusekorrus eluruumiks	54
Kokkuvõte	55
Kasutatud allikad	57

Sissejuhatus

Kelmiküla alal Tallinnas alustati hoonestuse rajamisega 19. sajandi esimesel poolel ning 20. sajandi alguses sai hoonestatud Tehnika tänava algus koos Sügise tänavaga.

Tehnika 7 (kinnistu nr. 468) kortermaja valmis 1903. aastal Nikolai Heraskovi poolt kavandatud projekti põhjal.

1999. aastal lisati kortermaja mälestiste nimekirja (mälestiste registri number 8816).



Illustratsioon 1. Asendiplaan. Maa-ameti veebirakendus .

Käesoleva tööga soovin anda hinnangu Tehnika 7 asuva kortermaja ehituslikule seisukorrale, soovitud ja lahendused restaureerimiseks ning katusekorruse väljaehitamiseks koos ajaloolise ülevaatega. Antud töös ei käsitle eriosasid, elamispindadega seotud küsimusi ning küsimusi keldripõrandatega seonduvalt.

Korterimaja kohta on koostatud ja koostamisel järgmised dokumendid:

1. Muinsuskaitse eritingimused

- 2007. (Liivi Künnapu poolt), kooskõlastatud 27.09.2007.a. TKVA peaspetsialist, Oliver Orro.
- 2017. (Aljona Kamenik poolt), kooskõlastatud 16.03.2017.a. TLPA muinsuskaitse osakonna peaspetsialist, Timo Aava.

2. Projekti kooskõlastus. Konserveerimis - või restaureerimistööde tegevuskava

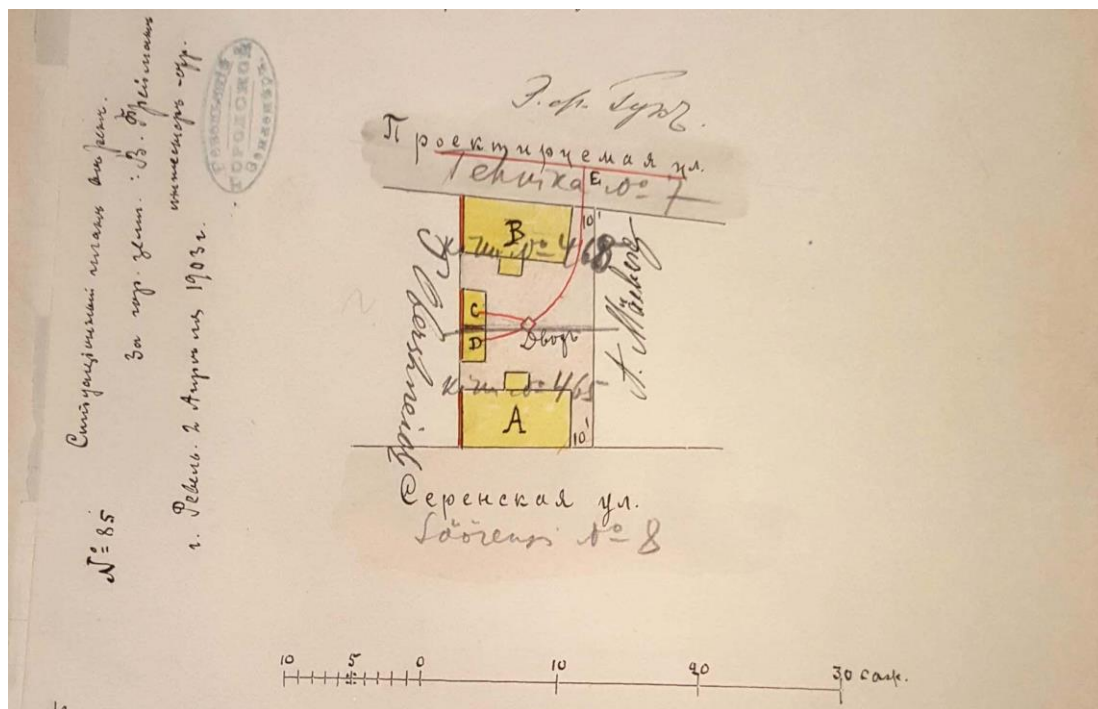
- Tehnika 7 restaureerimise põõningukorruse väljaehitamise eskiisprojekt, kooskõlastatud 29.11.2007.a. TKVA peaspetsialist, Oliver Orro.
- Tehnika 7 välisukse restaureerimise tegevuskava, kooskõlastatud 25.01.2018.a. TLPA muinsuskaitse osakonna peaspetsialist, Timo Aava.

3. Uurimistööde aruanne ja lähteandmed

- Objekt on ülesmõõdistatud 3. august 1948. a.
- Uurimistööde aruanne ja lähteandmed – 1985.a. Tellija: Tallinna Kalinini Rajooni RSN TK Pelgulinna EEV. Uurimistöö aruanne asub Riigiarhiivis Madara tn

4. Tehnika 7 omanike poolt tellitud uuringu ja pooleliolevad tööd.

- Tuleohutusala hinnang nr: TH-17-18, OÜ Tuletark. (2018).
- Projekti valmimine ning kooskõlastamiseks andmine ametkondadele.



Illustratsioon 2. Krundiplaan aastast 1903. Väljavõte projektist mille originaal asub Linnaplaneerimise ameti arhiivis Vabaduse väljak 7.

Lõputööks sai valitud antud objekt seetõttu, et objekti pole jõutud veel oluliselt restaureerida, projekteerimine on pooleli ning piirkonnas on säilinud ajalooline miljöö tänaseni.

1. Ajalooline ülevaade piirkonnast

1.1. Kelmiküla piirkond

Korterimaja Tehnika 7 (katastrikood 78408:802:0480) asub Kelmikülas, ajaloolise Toompea eeslinna alal (varasememalt kandis piirkond Piiskopi kopli nime ning arvatavasti rajati koppel sinna peale 1240. aastat kui asutati Tallinna piiskopkond).

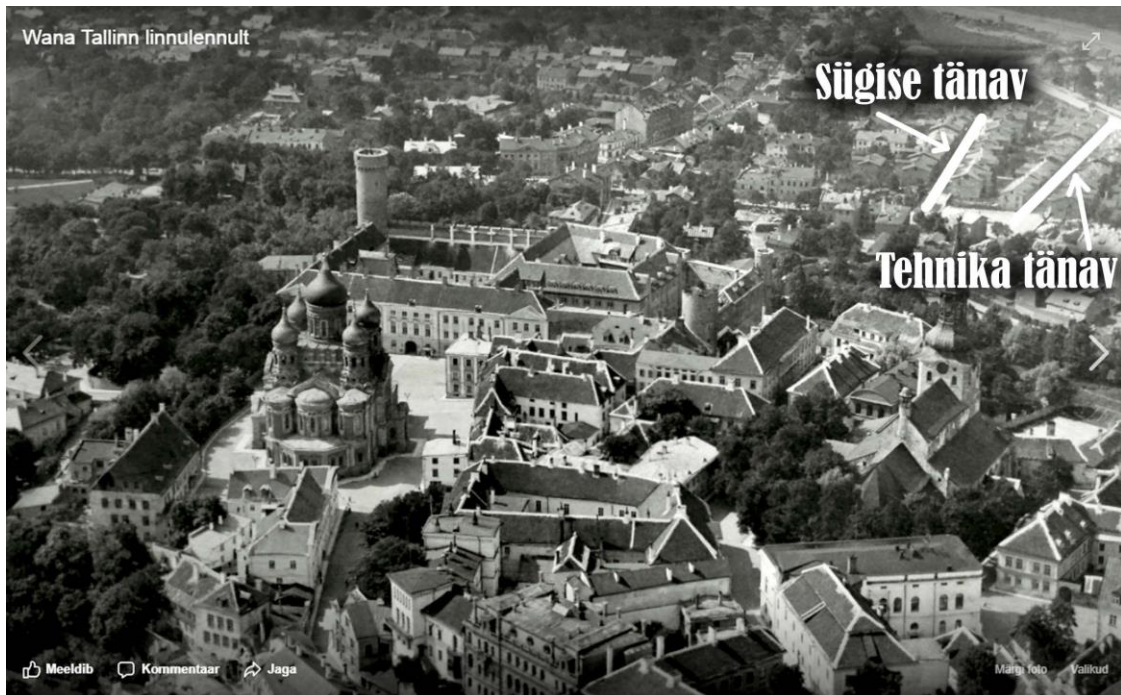
17. sajandil asus praeguse Tehnika tänava piirkonnas Nunnamaja. Kuna Toompeal kehtisid teised seadused kui linnasarases, siis räägitakse, et Toompea ja selle eeslinna elanikel oli pelgupaigaks Pelgulinn ning Tallinnas ja linnasarases seadustega pahuksisse läinud inimestel Kelmiküla.



Illustratsioon 3. Asendiplaan. Maa-ameti veebirakendus – üheverstane kaart (1894-1922).

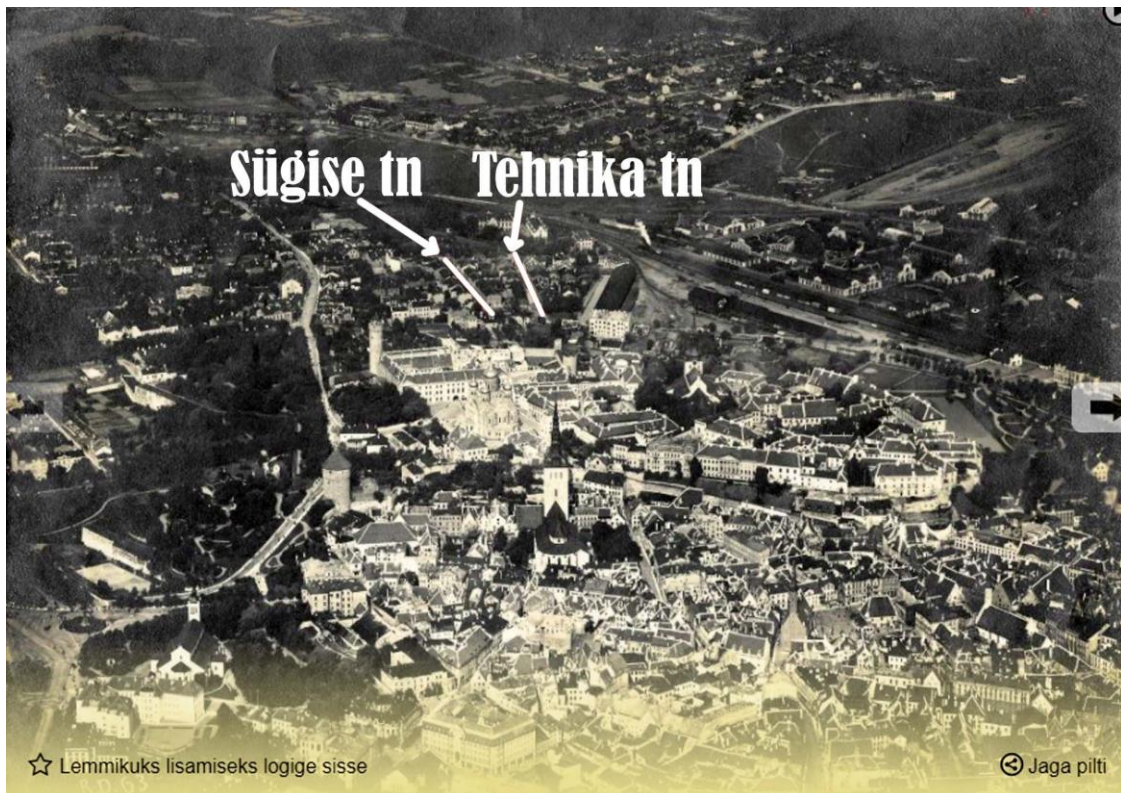
Sügise tänava ning suurem osa Tehnika tänava algusest on hoonestatud 20. sajandi alguses levinud hoonetüübi – Lenderi maja – põhjal. Lenderi majad on nime saanud esimese

eestlasest linnapea (1906-1913) Voldemar Lenderi järgi kes oli aastatel 1903-1914 aktiivne puitelamute kavandaja.



Illustratsioon 4. Lennufoto 1920nendatel aastatel. Facebook Ulakas Plika seinalt.

1912. aastal ületas Tallinn suurlinna piiri, milleks oli 100 000 elanikku ja Tallinna puitmajade arv kasvas ajavahemikul 1890-1914 rohkem kui kahekordseks – 2500-lt 5600-ni.



Illustratsioon 5. Lennufoto 1918.a. Foto www.vanadpildid.net veebilehelt.

1910-1920 aastatel valmisid Tehnika tn 7 naabruses asuvad hooned Tehnika tn 12, 14, 17, 19 ning 1924 ndaks aastaks Tehnika tn 16.



Illustratsioon 6. Mälestised kaardil, www.muinas.ee

Jaak Jukse blogist väljavõte (tekstiline osa).

Tehnika 12 ja 14 asuvad juugendstiilis kahekorruselised kortermaja. Insener Anton Uessoni poolt aastatel 1910-11 kavandatud hooneid ilmestavad tänavafassaadi keskrisaliit, trepikoja ning pööningukorruse väikeseruudulised aknad ja keeruka kujuga katused. Hoonetel on tagasissekäigu kohal väga kaunis ja üsna haruldane puitkonsoolidel varikatus, peasissekäigu varikatus on kadunud. Erinevalt nr 14 majast nr 12 hoonet ei krohvitud, mistõttu kogumulje on soojem ja elavam. Majadesse kavandati üsna soliidsed kodanlikud korterid, esinduslikkuse-taotlusest kõnelevad ka korterites leiduvad uhked ahjud, kahe poolega tiibuksed, võimsad treitud balustritega puittrepid ja teenijatele mõeldud tagatrepikoja olemasolu.



Illustratsioon 7. Tehnika 12. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 8. Tehnika 14. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

Ka kohe järgmine hoone aadressiga Tehnika 16 on kaitse all. Aastatel 1923-24 arhitekt Karl Burmani projekti järgi ehitatud raudteeteenijate neljakorruseline suurelamu. L-kujulise põhiplaaniga hoonel oli algselt 23 erineva suurusega (ühe- kuni 5-toalist) mugavustega korterit. Hoone välisilme on võrreldes varasemate K. Burmani loomingu näidetega ratsionaalsem ja rangem. Hoonel on murdkelplatus, seda liigendavad erineva kujuga ärklid. Fassaadide dekoor on minimaalne, aknaraamid tiheda jaotusega.



Illustratsioon 9. Tehnika 16. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

Teisel pool tänavat asuvad Tehnika 17 ja 19 hooned, mille kavandas 1929. aastal arhitekt Karl Treumann-Tarvas.



Illustratsioon 10. Tehnika 17. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

Kahekorruselistes mansardkorrusega hoonetes on 3 trepikoda, kummalgi korrusel oli algselt 3 avarat, eraldi köögisissepääsuga korterit -- üks kuuetoaline ja kaks kolmetoalist. Moodsa

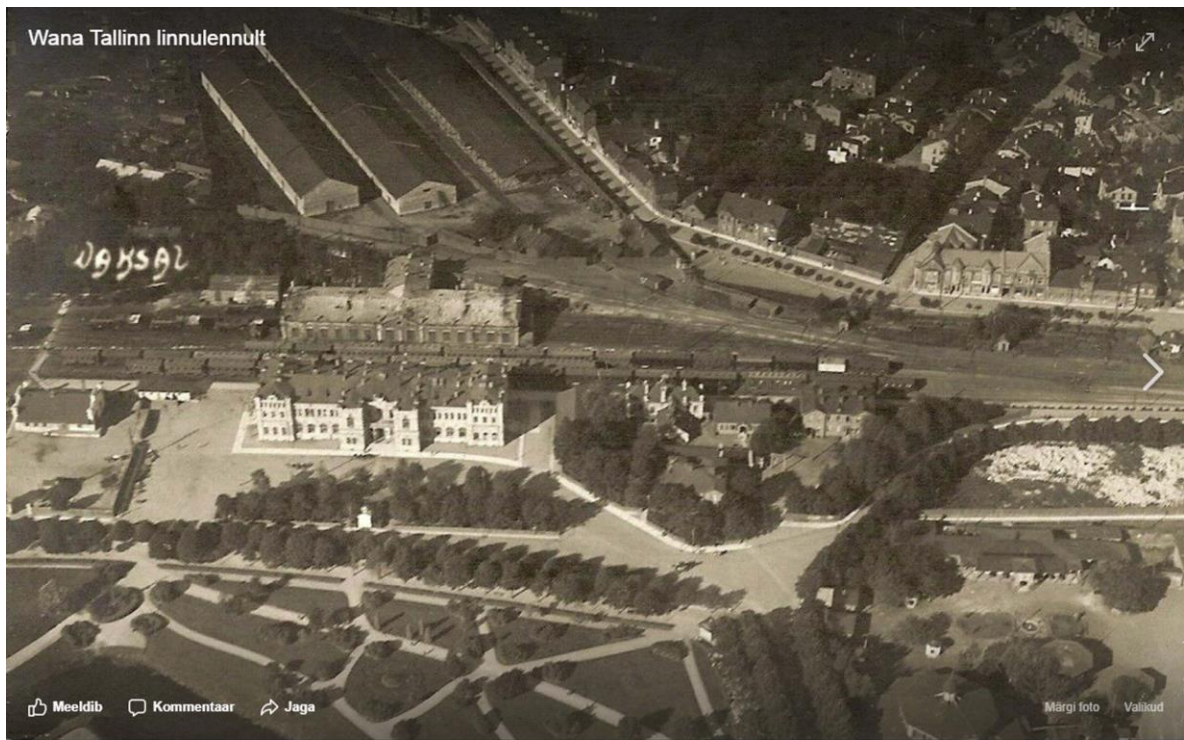
mugavusena oli igasse korterisse ette nähtud ka vannituba, kõige suuremasse korterisse ka teenijatuba. Ehituse käigus tehti projekti mõnede detailide ja korterite ruumijaotuse üksikasjade osas mitu korda ringi, 1931. aastal ehitati eluruumidena välja mansardkorrus. Ka keldrisse olid lisaks kuuridele ja pesuköögile projekteeritud kojamehe, autojuhi ja pesunaise väikesed korterid ja kaks väikekauplust eraldi sissekäikudega tänavalt.



Illustratsioon 11. Tehnika 19 ja eemal paremal paistamas Tehnika 21 kortermaja. Foto Margus Vilisoo
23. aprill 2018.a.

Kõnealuse kahe majaga moodustab ühtse ansambli ka Tehnika 21 kortermaja, mis ei ole aga kaitse all. / **Jaak Juske blogi väljavõtte lõpp** (kasutamiseks luba küsitud).

Algselt nimetati Tehnika tänavaks Toompuiestee ja Suve tänava vahelist tänavaosaks. Tehnika tänava alguse areng oli seotud seal 1880. aastal tööd alustanud Tallinna Raudteetehnikakooliga. 1871. aastal valmis ja anti käiku paekivist ehitatud historitsistlik Balti jaamahoone (ill 12). ning aasta varem oli alustanud tööd rongiliiklus suunal Peterburi-Tallinn-Paldiski kogupikkusega u 400km.



Illustratsioon 12. Lennufoto u 1920.a. Foto Facebook Ulakas Plika seinalt. Balti jaam asus Tehnika tänava läheduses ning mõiutas oluliselt piirkonna arengut.

Piirkonna ehitustegevus elavnes peale Paldiski maantee raudteeviadukti (mälestis 8189, arvel 30. oktoober 1997.a.) valmimist 1926. aastal ning tänav ühendati Paldiski maanteega 1926-1932 (ill. 13). 1960. aastal liideti tänavaga Paldiski ja Pärnu mnt vahel asuv Raudtee tänav kus on ka Tallinna kõige pikem harilike hobukastanite puiestee.

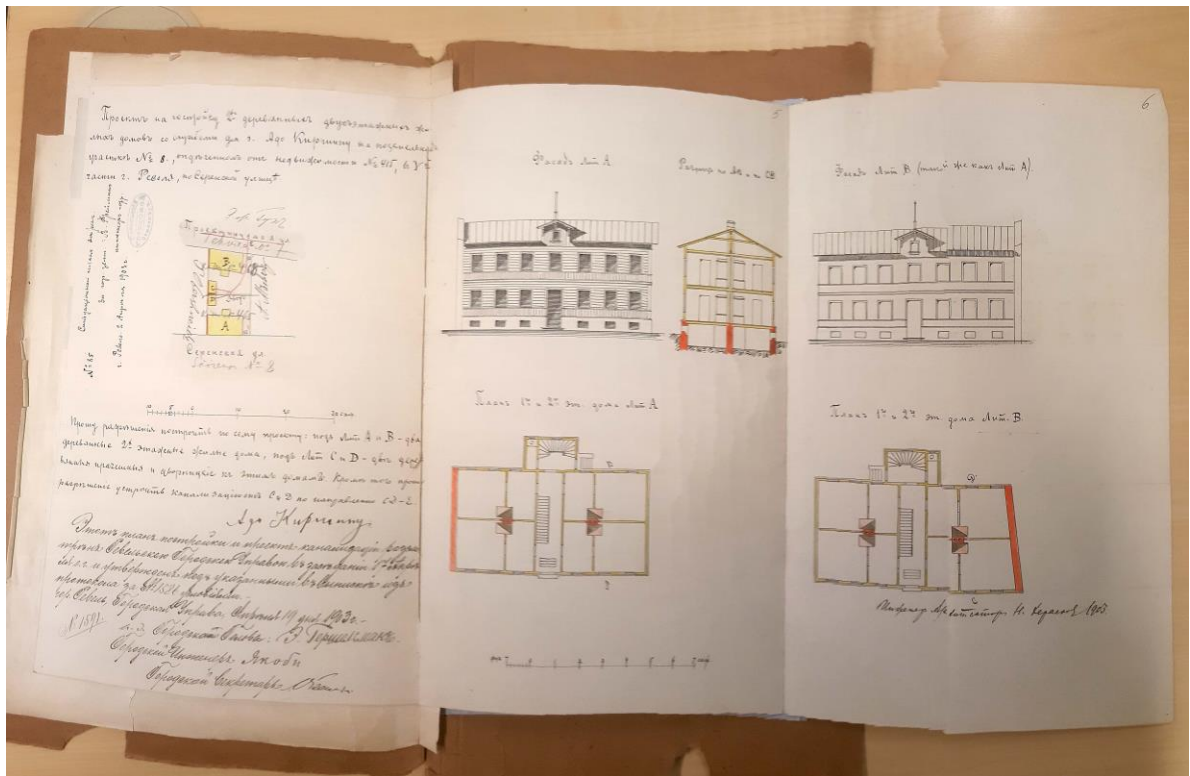
Siinjuures oleks oluline mainida, et tänane Riigikogu hoone valmis samuti 1920. aastal mis oli kindlasti märgilise tähendusega ka nende kortermajade valmimisel (asusid lähestikku).



Illustratsioon 13. Lennufoto u 1930.a. Foto Facebook Ulakas Plika seinalt. Ülaservas on näha Tehnika tn teehitust.

1.2. Korteremaja ehitusajalugu ja ehitusetapid

Tehnika 7 (kinnistu nr 468, kuulus Ado Kirsipuule) asuv historitsistlik puitelamu kuulub selles piirkonnas laialt levinud Lenderi majade hulka valmides 1903. aastal Nikolai Heraskovi poolt kavandatud projekti põhjal millega sai lahenduse ka naabruses asunud korteremaja Sügise 8 (lähiumbruses on tema projekti järgi ehitatud Tehnika 9, 1903; Sügise 8, 1903; Sügise 9, 1902; Sügise 14 / Suve 8, 1906; Sügise 10, 1902) . Projekti kohaselt oli hoone peafassaad kaetud horisontaalse ja vertikaalse puitlaudisega, akendele olid dekoratiivsed piirdeliistud ja frontoonid. Hoone keskteljelt avanesid uksed köök-tuppa ning koridoris paiknesid käimlad, hoone liideti ehitusaastal linna kanalisatsiooniga. Hoovipoolne fassaad oli dekoreerimata vaid akendel olid tüüpsed piirdeliistud. Sisehoovi oli rajatud pesumaja ja kojamehe ruum. Pesumaja ja elumaja külgnas naaberkinnistut eraldava tule müüri ja elumaja oli kokku ehitatud Tehnika 9 eluhoonega. Abihoone oli ehitatud tellistest ning osaliselt kaetud fassaadilaudisega. Eenduv sissepääsu tuulekoda kojameheruumi ees ja korteremaja poolne aken on lisatud peale 1930. aasta ümberehitustöid.

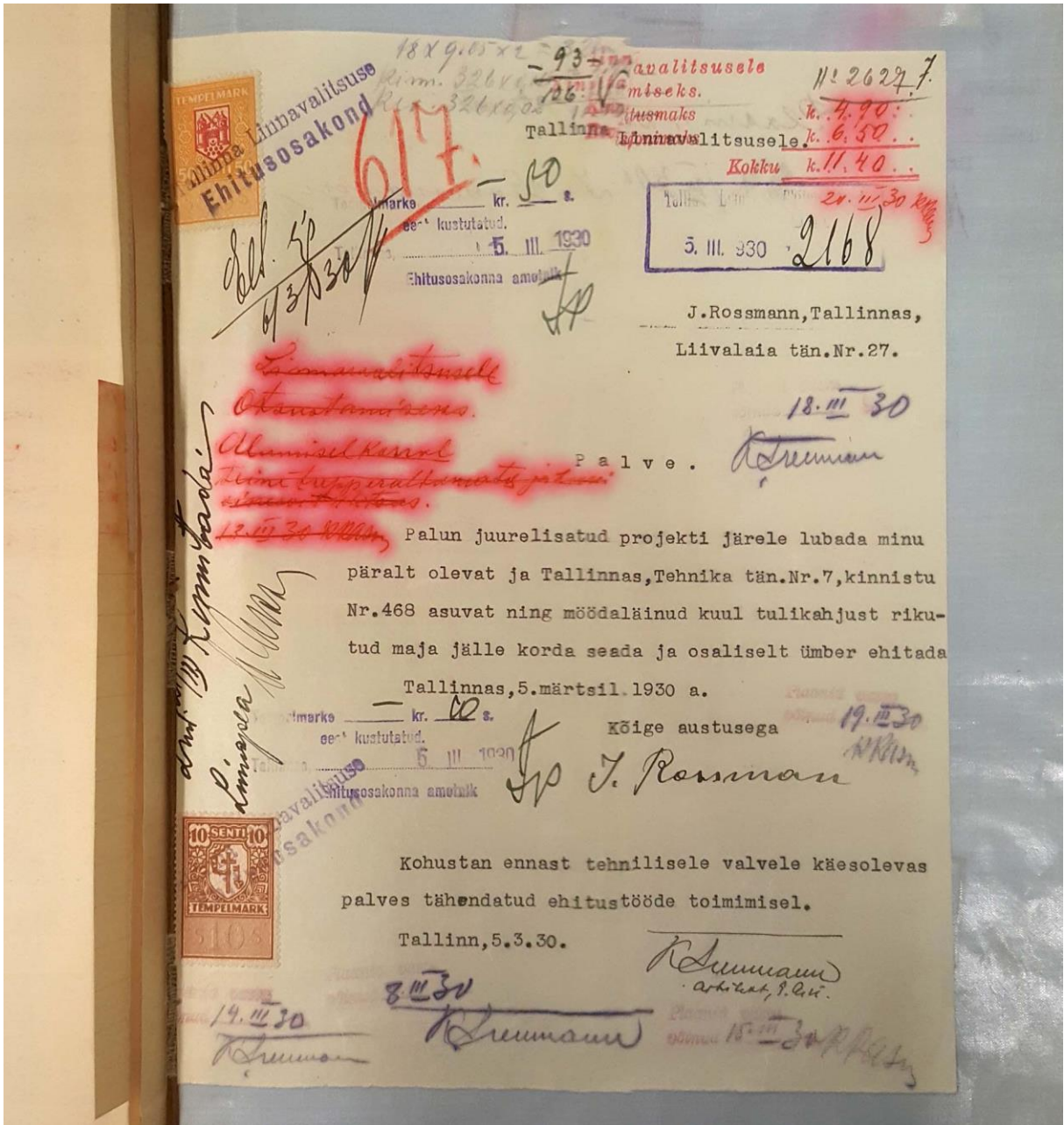


Illustratsioon 14. Projekt aastast 1903. Väljavõte projektist mille originaal asub Linnaplaneerimise ameti arhiivis Vabaduse väljak 7.

1930. aasta veebruaris toimus kortermajas tulekahju milles sai tugevasti kahjustada hoone tagaosa. Hoone omanik J.Rosman tellis hoone taastamiseks projekti Karl Treumann - Tarvas (1885-1975.a.) käest (ill 16). Karl Treumann - Tarvas (Tarvas perenimi alates 1940.a.) oli 1929. aastal Tehnika 17 ja 19 arhitekt ning arvatavasti oli see ka põhjuseks miks valiti arhitekt Tehnika 7 projekteerima.



Illustratsioon 15. Tehnika 7, rippärkel. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



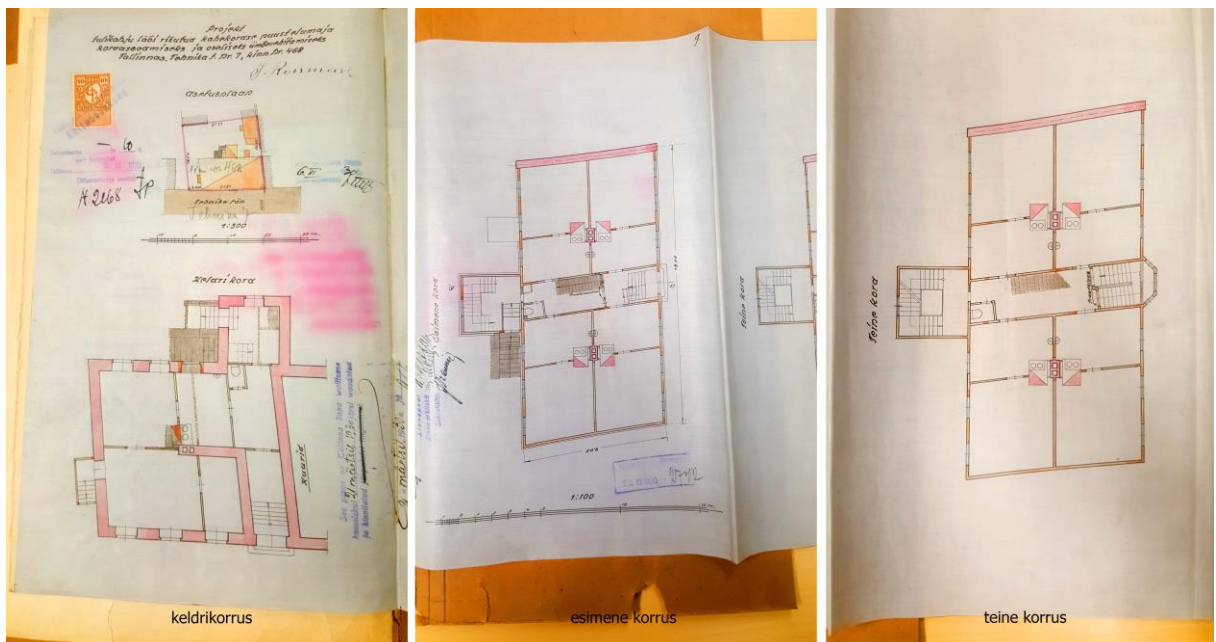
Illustratsioon 16. Sooviavaldus 1930.a. Väljavõte projektist mille originaal asub Linnaplaneerimise ameti arhiivis Vabaduse väljak 7.

Hoone sai uued lahendused ning hoone esifassaadile lisati väikeseruuduliste püstakendega rippärkel (ill 17). mis kujunes fassaadi dominandiks (andis rohkem valgust ja avarust, tekkisid mõnusad vaated tänavale).



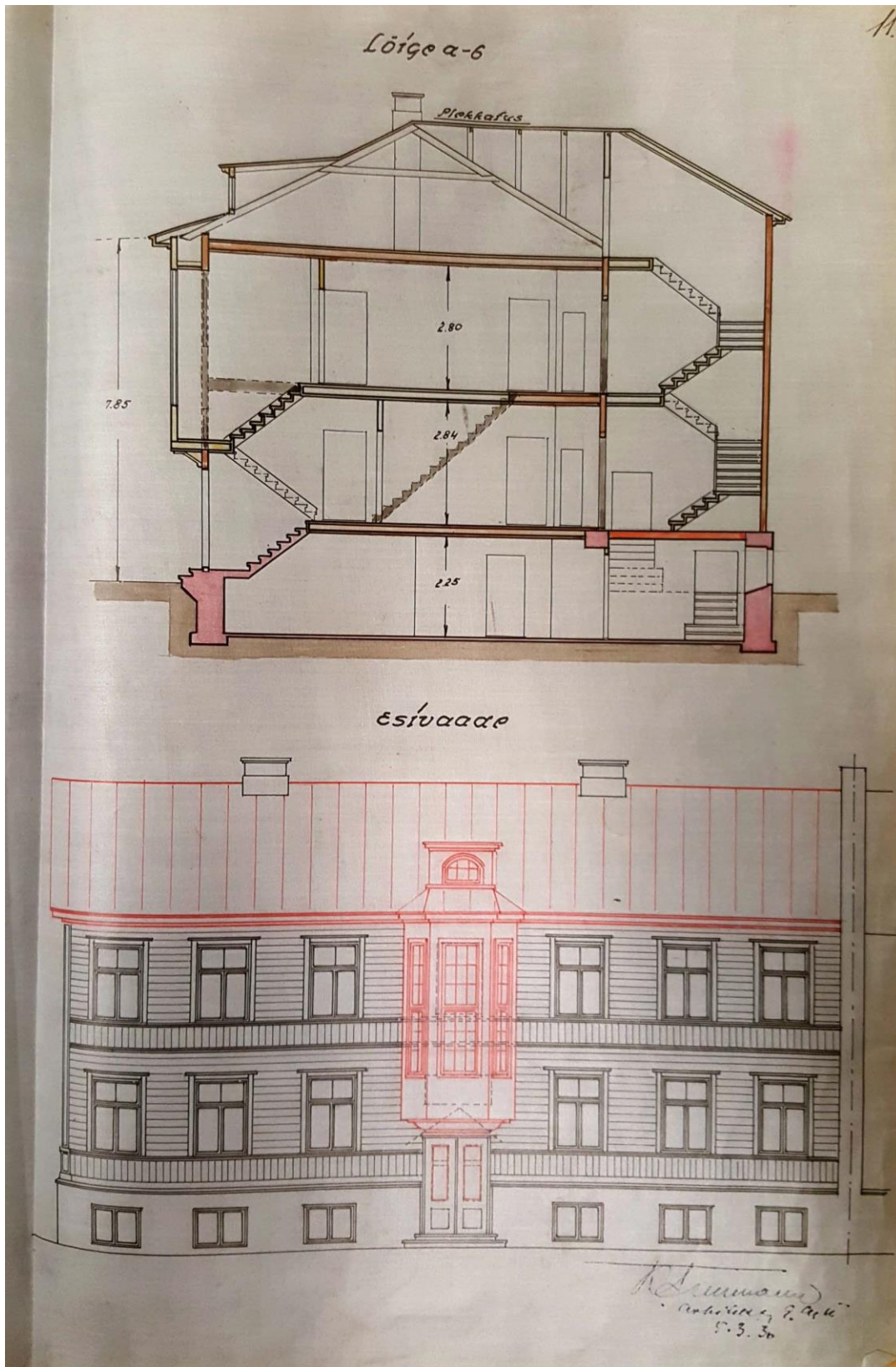
Illustratsioon 17. Tehnika 7, rippärkel. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

Rekonstrueeriti hoovi poolne põhimahust eenduv trepikoda. Tekkis uus pääs keldrisse ning fassaadipoolsesse keldriruumi kavandati äriruum, mille tarbeks tehti ka uus sissepääs maja küljele (ill 18).



Illustratsioon 18. Projekt 1930.a. Väljavõte projektist mille originaal asub Linnaplaneerimise ameti arhiivis Vabaduse väljak 7.

Üsna uhke välimusega maja korterid jäid siiski kaunis tagasihoidlikuks, siia ei nähtud algselt ette isegi vannitube.



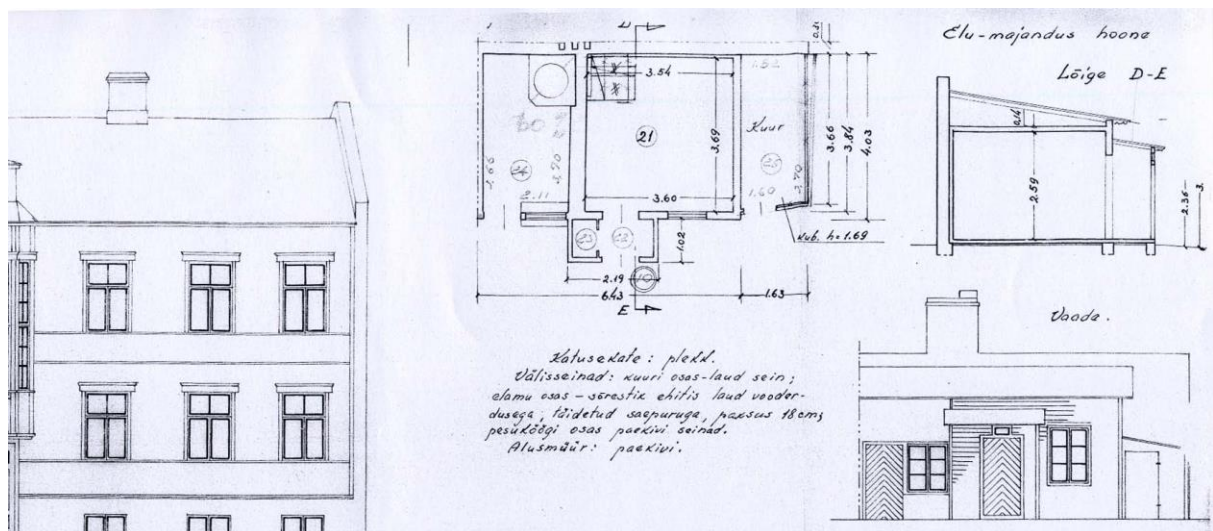
Illustratsioon 19. Projekt 1930.a. Väljavõtte projektist mille originaal asub Linnaplaneerimise ameti arhiivis Vabaduse väljak 7.

Maja taga säilinud algne keldrissekäik koos selle juurde kuuluva ajastu aguliarhitektuurile tüüpilise eenduva madala eeskojaga (ill 20).



Illustratsioon 20. Tehnika 7, maja taga asuv sissekäik. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

Hoovis väike pesuköök – kojamehemaja, antud piirkonna kruntidele omane ajalooline abihoone (ill 21, 22).



Illustratsioon 21. Ülesmõõdistus 1948.a. abihoone. Muinsuskaitse osakonna arhiiv, Raekoja plats 12.



Illustratsioon 22. Tehnika 7, abihoone. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



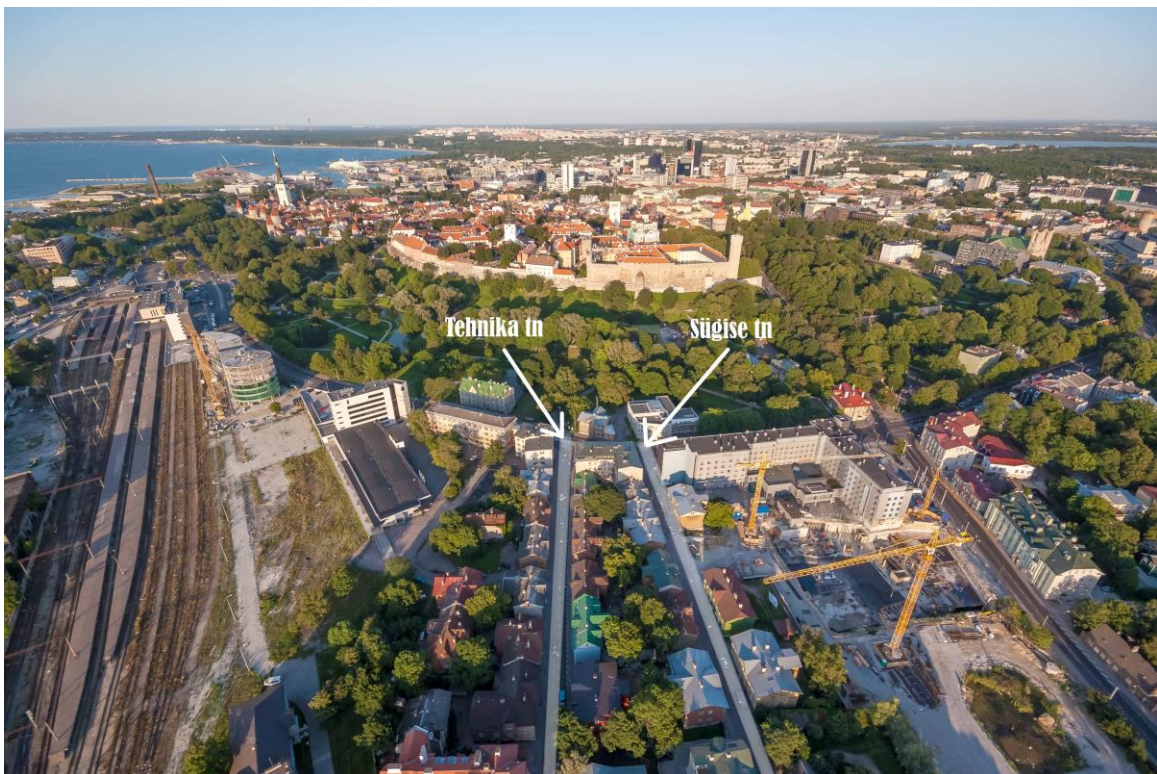
Illustratsioon 23. Tehnika 7 Foto Margus Vilisoo 24. aprill 2018.a.

2. Väärtused

Kultuurilooliselt omab Tehnika 7 ja kogu Tehnika tänava algus ja ümbrus olulist osa Eesti arhitektuuri - ja üldajaloos ning antud piirkonda tuleks säilitada võimalikult algsel kujul, et ka tulevastel põlvtedel oleks näha kuidas elati ja milline oli hoonestus 20. sajandi alguses.



Illustratsioon 24. Tehnika tänav Foto Margus Vilisoo 24. aprill 2018.a.



Illustratsioon 25. Tehnika ja Sügise tänava piirkond Foto Margus Vilisoo 10. august 2007.a.

2.1. Väärtuslikud ehitusosad ja detailid

Siseruumides:

1. Sisetrepid trepikodades sh piirded ja kõik olulised trepiosad.
2. Kõik ukсед (need mis hävinud asendada originaali koopiaga).
3. Trepikodade kujundus aaderdatud uste ja vaheseintega.
4. Tagumises trepikojas kapid-panipaigad, puitlambrii ja laudislaed.

Välisviimistlus ja avatäited:

1. Kõik säilinud originaalaknad ja furnituur.
2. Peafassaadi puituks ja framuugaken selle kohal (välisuks on restaureerimisel hetkel).
3. Peafassaadi algne kujundus ning muudatused 1930. aasta projektist koos eenduva erkeriga.
4. Fassaadil olevad kõik dekoratiivelemendid tuleb säilitada ja restaureerida (mis puudu, see tuleb asendada koopiaga).

Pööning:

1. Pööningu kasutusele võtmisega seonduvalt võiks ära kasutada kõik lammutatavad ning kasutuskõlblikud materjalid (sh sarikad, roovitus)

Abihoone:

1. Võimalusel mitte lammutada täielikult või siis lammutada ja ehitada uus (koopia) kasutades osaliselt olemasolevaid materjale.

2.1.1. Fotod kirjeldatud siseruumidest:



Illustratsioon 26. Tehnika 7, tagumine trepikoda. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 27. Tehnika 7, tagumise trepikoja lagi ja sein. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



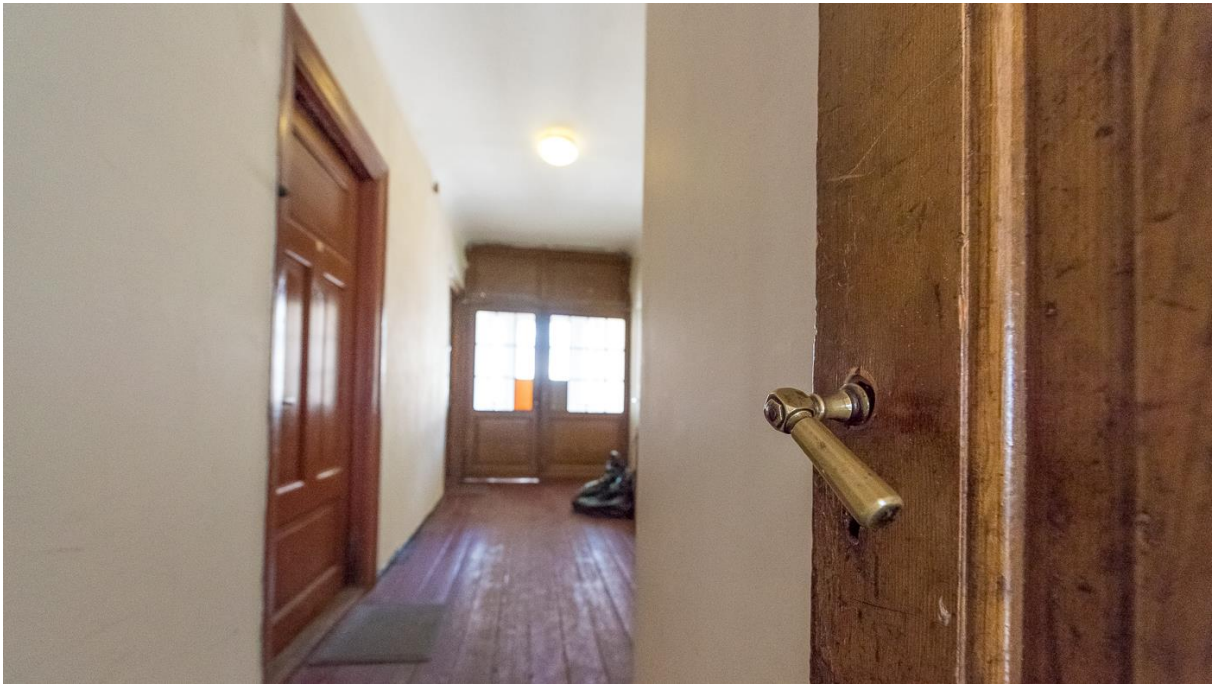
Illustratsioon 28. Tehnika 7, Tagumine sissepääs ja trepialune. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 29. Tehnika 7, tagumises trepikojas panipaigad. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 30. Tehnika 7, korteritesse sissipääsud ja tagumine trepikoda. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 31. Tehnika 7, uks koos lingiga. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 32. Tehnika 7, Eesmine peatrepikoda. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 33. Tehnika 7, Eesmine peatrepikoda. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 34. Tehnika 7, Vaade tänavale väljaulatavast erkerist (eemal paistmas Tehnika 10, 12, 14, 16 kortermajad). Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 35. Tehnika 7, Vaade tänavale väljaulatavast erkerist (Toopea poole).

Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 36. Tehnika 7, Vaade otse tänavale väljaulatavast erkerist. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

2.1.2. Fotod kirjeldatud välisruumist:



Illustratsioon 37. Tehnika 7, Esifassaad. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 38. Tehnika 7, akende kaunistused (sandrik, ehiskandur, profileeritud piirdeliist).
Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 39. Tehnika 7, Aknaümbruse viimistlus. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 40. Tehnika 7, dekoratiivlaud lähemalt. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 40. Tehnika 7, Erker. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 41. Tehnika 7, Vaade tänavalt. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 42. Tehnika 7, Vaade kus näha hoone ja abihoone tulemüür. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 43. Tehnika 7, Vaade hoovist. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 44. Tehnika 7, Hoovipoolsed aknad. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 45. Tehnika 7, vasakul pool keldrisse pääs ja paremal tagumise trepikoja sissepääs. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 46. Tehnika 7, tagatrepikoja ukse kohal asuv varikatus. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 47. Tehnika 7, Erker ja selle kohal asuv pööninguaken. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

2.2. Muinsuskaitse eritingimused. Muinsuskaitse piirangud ja nõuded projektlahendusele:

1. Säilitada hoone algne välisilme ja tarindid teostades muudatusi vastavalt eritingimustes ette kirjutatule.
2. Säilitada hoone kõik inventeeritud väärtuslikud detailid ja ehitusosad. Säilitada kõik ehituse käigus välja tulevad ja inventeeritavad detailid ja hoone osad. Säilitada välisseintes olemasolevate avade hulk, suurus, kuju ja paiknemine. Säilitada ja restaureerida fassaadidel kõik väärtuslikud arhitektuursed dekoratiivdetailid (laudis, karniisid, piirdeliistud, puitpits, erkeri kujundus). Amortiseerunud detailid tuleb asendada koopiatega. Taastada hoone välisviimistlus (värvilahenduse projekteerimiseks teostada viimistlusuuringud).
3. Säilitada ja restaureerida peafassaadi puituks, kavandada sobivad manused. Parandada ukse ees olev paekivi trepp.
4. Kavandada hoonega sobivad keldri sissepääsu ukсед ja nende ees olevad tuulekojad. Hoone nurgas asuv algne keldri sissepääs on vaid osaliselt originaalkonstruksioonis – parempoolne müür, kus näha algset viimistlust. See tuleb säilitada. Hoovipoolsesse korterisse 14 viiv keldri tuulekoda kavandada majaga sobivas arhitektuurses keeles, olemasolev asendada uuega.
5. Tagumise trepikoja ukse kohal olev varikatus restaureerida.
6. Parandada krohvitud paekivisokkel.
7. Keldri aknad on asendatud. Peafassaadi vasakul pool asuva nn ametiruumi aknad on ebasobiva suuruse, kuju, värvi ja jaotusega. Ühtlustada fassaadi paremal pool olevate keldriakendega.
8. Kõik hoone algsed aknad restaureerida. Siseraamidesse paketi paigaldamise on lubatud, v.a erkeri akende puhul. Hiljuti vahetatud ebasobivad aknad tuleb asendada ajalooliste koopiatega. Säilitada kõik ajaloolised manused, uutel akendel kasutada sarnaseid.
9. Peahoone pööningu väljaehitamine korteriteks on võimalik. Katuseharja võib tõsta naabermaja katuseharja kõrguseni. Uus katusekonstruktsioon peab järgima olemasoleva kuju. Lisavalguse saamiseks katusekorteritesse võib kaaluda lamekatuseakende kavandamist, mis peavad paiknema ühel kõrgusjoonel ühes reas ja asetsema ühekaupa ning kindlas rütmis fassaadikujundusega arvestades. Katuseakende arvu ning täpse paigutuse üle otsustatakse eskiisprojekti põhjal. Hoovi poole võib kaaluda uute katuseuukide rajamist. Nende arv ja kuju otsustatakse põhiprojekti alusel, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakonnas.

10. Säilitada ja vajadusel restaureerida olemasolevad korstnad. Korstnapitsid laduda vajadusel kõrgemaks.
11. Kavandada vajalikud sadevee ärajuhtimise süsteemid nagu vihmavee torud, veeplekid jms.
12. Uus katusekate kavandada valtsitud sileplekist. Kavandada vee juhtimine sadevee torudesse, kavandada lumetõkked ja redelid katusele pääsemiseks (vajadusel ka luugid), ventilatsiooni avad.
13. Peahoone trepikojad ja nende kujundus säilitada. Säilitada ja restaureerida sisetrepid ja nende balustraadid ning käsipuud. Säilitada ja restaureerida trepikoja seinakapid, tagumise trepikoja puitlambriid ja laudislaed. Kadumaläinud detailid asendada ajalooliste koopiatega. Säilitada koridorides laudpõrandad. Tuletõrje nõuete täitmiseks võib siseruumide puitdetailid katta tuletõkke võõbaga ning paigaldada sprinkleri süsteem. Vajadusel kütte ja/või ventsüsteemi torude läbiviimiseks kasutada seinakappe nende välisilmet kahjustamata.
14. Peatrepikoja aaderdatud ukсед ja vahesein säilitada ning restaureerida. Säilitada kõik ajaloolised manused.
15. Säilitada ajaloolised aaderdatud korterite ukсед. Olemasolevad uued ukсед asendada ajalooliste koopiatega, viimistluseks aaderdus. Säilitada ajaloolised manused, uutele ustele paigaldada koopiad.
16. Kortereid on lubatud ümber planeerida (või ühendada) mittekandvate seinte lammutamise või ümbertõstmise teel. Kõik kandvad põhikonstruktsioonid tuleb säilitada. On lubatud rajada ühendustreppe teise korruse korteritest põõningule või esimese korruse korteritest keldrisse.
17. Osades korterites on säilinud peegelvõlvlaed, need tuleb säilitada ja vajadusel restaureerida. Säilitada ka olemasolevad algsed kütetekolded. Kortерite eluruumidesse kavandada laudpõrandad.
18. Keldriruumide kasutuselevõtt korterite või äripindadena on lubatud. Keldri keskosa koridor koos panipaikadega tuleb säilitada.
19. Hoovis asuva abihoone lammutamine otsustatakse eksperthinnangu alusel, mis tuleb esitada kooskõlastamisele Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakonnale. Eelistatud on abihoone restaureerimine ja kasutuselevõtt elanike panipaikadena või lisa- äri või elupinnana. Tellida vastav ehitusprojekt vähemalt eskiisi staadiumis ning kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakonnas.
20. Kinnistu heakorrastada.

21. Tellida Tehnika 7 fassaadi remont-restaureerimise ja pööningu väljaehitamise põhiprojekt koos eriosade projektidega. Hoone värvapoolse seina sojustamine on lubatud (õhuke tuuletõkke plaat laudise alla).
22. Hoonel viia läbi viimistlusuuringud fassaadidel ja interjööris (trepikojad) uue viimistluslahenduse projekteerimiseks. Töö tellida vastava tegevusloaga ettevõttelt/spetsialistilt. Viimistlusuuringute aruanne kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakonnas.
23. Pärast käesolevate eritingimuste kooskõlastamist Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakonnas tellida eritingimustele vastav ehitusprojekt vastavat tegevusluba omavalt ettevõttelt või ettevõtjalt. Projekt peab sisaldama kogu kavandatava väljaehituse detailseid joonised ja sisekujunduse põhiprojekti koos eriosade projektidega. Projekt tuleb kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakonnas.
24. Projektijärgsete ehitustööde ajaks tuleb tellida muinsuskaitse järelevalve vastavat tegevusluba omavalt ettevõttelt või ettevõtjalt. Muinsuskaitse järelevalve aruanne tuleb kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakonnas.
25. Üldjärelevalvet nii projekteerimise, ehituse ja muinsuskaitse järelevalve üle teostab Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakond ja Muinsuskaitseamet.
26. *Käesolevaid muinsuskaitse eritingimusi võib alates kooskõlastamise kuupäevast viie aasta möödudes pikendada Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakonnas, kui koostamisaegne olukord mälestisel ja Tellija poolt kavandatud otstarve ei ole muutunud.*

Muinsuskaitse eritingimused on koostatud 2017.a. Aljona Kamenik poolt ja TLPA poolt kooskõlastatud.

3. Materjalikasutus ja tehniline seisukord

Riigiarhiivis on säilinud 20.02.1985.a. koostatud uurimistööde aruanne ja lähteandmed Tallinnas, Tehnika tn.7 asuva majavalduse kapitaalremondi tööprojekti koostamiseks. Aruande põhjal hinnati, et hoone füüsilise kulumise määraks on 49,3% ning abihoonel 56,9%. Sel ajahetkel oli hoone vanuseks 82. aastat (ja peale ümber projekteerimist ja ehitamist 55. aastat) ning tänaseks päevaks on lisandunud veel 33. aastat ehk tänaseks on hoone vanus 115. aastat.

3.1.Vundament ja sokkel

Hoone vundament on ehitatud paekivist (65cm) ning on osaliselt krohvitud. Mitmetes kohtades on krohv ajajooksul eemaldunud ja vajab remonti (tagakülj ja majaots (ill 48), maja ees on krohv paremini säilinud, aga vajab ennem tööde alustamist läbi “koputamist“). Otseseid pragusid (konstruktiivseid) välisel ülevaatamisel ei täheldanud.



Illustratsioon 48. Tehnika 7, vaade hoovis. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

Vundamendi ja sokli kahjustuste tekke põhjused:

1. Sillutusvöö puudumine. Sadevesi pole hoonest piisavalt eemale juhitud.
2. Vihmaveesüsteem on deformeerunud ning vihmavesi voolab/pritsib sokliseinale.
3. Sokli veelaud on pehkinud, puudu või katteta (ill 49).



Illustratsioon 49. Tehnika 7, Tänavapoolne maja välisnurk. Veelaud pehkinud ja osaliselt puudub üldse.
Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

4. Väga suureks probleemiks on hoone seisukohale tervikuna tänavaliiklus ning talvine lumekoristustöö sh tänavahoolduses kasutatavad „kemikaalid“.

Lahendused:

1. Kaevata lahti kogu hoone perimeeter (tänaval on see praktiliselt võimatu ning teostada ei saa). Puhastada ja täita vuugid vundamendil. Lisada hüdroisolatsioon ning hüdroisolatsiooni kaitseks paigaldada lisaks „delta“ kate koos lõpetusliistuga, et niiskus saaks välja ventileerida. Tagasitäide teha liivaga ning ennem maapinda lisada täiendavalt geotekstiilkangas umbes 1000...1500mm ulatuses kaldega majast eemale (abiks et sadevesi läheks hoonest eemale). Seejärel valada sillutusvöö laiusega u 600...800mm. Sillutusvöö tegemise käigus lisada vihmavee kokkukorjamiseks kas kaevud või teha vastavad kogumisalused. Võimalusel juhtida sadevesi linna drenaazi, tuleb uurida kas selline võimalus oleks olemas (sama küsimus ülddrenaazi osas).
2. Vihmaveesüsteem uuendada nii palju kui vaja, aga selliselt, et torud jõuaksid maapinnani. Hoone ees olevatele vihmaveetorudele paigaldada ümber kaitsesõrestik

või topelttoru (kaitseks lumekoristustöödel ning linnakodanike eest kes soovivad pahatahtlikult torusid vigastada).

3. Sokli veelaud eemaldada (ill 50), sellega seonduvalt tuleb välja vahetada arvatavasti ka alumised puitkonstruktsioonid koos hüdroisolatsiooni paigaldamisega. Uus veelaud viimistleda mitmekordse värvikihiga või lisada veelauale ajaloolisi traditsioone silmas pidades plekk.



Illustratsioon 50. Tehnika 7, Otsasein. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

4. Pidada läbirääkimisi Linnavalitsuse vastava asutusega, et saaks paigaldada kasvõi talviseks perioodiks tänavale „variseinad“ mis kaitseksid jalakäijaid ning ka maja alaosa tervikuna koos avatäidetega.
5. Sokkel krohvida lubikrohviga.

3.2. Välisseinad, välisviimistlus, trepid

Kandvad sisemised –ja väliseinad on rõhtpalkseinad, viimistletud väljast puitvoodriga pigipaberil (välisseina paksus 20cm), seest puitkiudplaatide ning kipsplaatidega.



Illustratsioon 51. Tehnika 7, Keldrisse pääs ja tagumisse trepikotta pääs. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

Välisseintes olevad veeplekid on osaliselt läbiroostetanud (ill 52) ning osaliselt on kadumaläinud akende alused karniisid (ill 53). Trepid on kulunud (ill 54) ning keldrisse sissepääsud on deformeerunud või ehitatud mitte sobilike võtteid kasutades (tellistest konstruktsioonid, mittesobilik välisviimistlus).

Välisviimistluse ja muu välise osa kahjustuste tekke põhjused:

1. Ajaline kulumine.
2. Kulumine seotud kattelaudade, veeplekide puudulikkuse tõttu.
3. Tagumine sissepääs on amortiseerunud aja jooksul (illustratsioon 51).
4. Trepid on amortiseerunud (maja ees ja teistel külgedel olevad trepid).

Lahendused:

1. Kogu fassaad puhastada ning puuduvad või katkised detailid asendada koopiatega. Fassaad värvida sh puitdekooriga. Ennem värvimistöde algust teha välisseinas uuringud, et tuvastada eelnevaid värvikihte ning teha kindlaks mis värvidega on varasemalt värvitud. Akende allosas olev karniis eemaldada võimalusel, et saaks kontrollida hoone karkassi seisukorda.
2. Paigaldada uued kattelaud ja veeplekid (veeplekid peavad väljanägemiselt ja lahenduselt ajaloolisi tavasid jälgima – ei sobi tänapäevased lahendused).
3. Lammutada olemasolev ning ehitada uus ajalooliselt sobiv sissepääs (ill 53).

4. Eemaldada lahtised betoon ja pækiviosad ning ehitada uued trepid (ill 54). Maja ees olev trepp viimistleda saetud pinnaga paeplaatidega, paksus u 50mm. Ka teistele treppidele paigaldada uued sarnase välimusega paeplaadid.



Illustratsioon 52. Tehnika 7, plekid on kohati läbiroostetanud. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 53. Tehnika 7, Hoovipoolne fassaad. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 53. Tehnika 7, Tagumine keldrisse sissepääs ehitada ringi. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



keldrisse sissepääs maja taga

sissepääs tagatrepikotta

maja otsas olev keldrisse sissepääs

Illustratsioon 54. Tehnika 7, trepid. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

3.3.Katus ja vihmaveesüsteemid

Kuna plaanitakse katusekorruse väljaehitamist korteriteks, siis kogu olemasolev katusekonstruktsioon vahetatakse välja uue vastu. Vihmaveesüsteemid on osaliselt „väsinud“, kasutusel on katusepealsed valtsrennid ja hoovipool paiknevad vintskappidel ripprennid. Uus katusekate teha tsingitud valtsplekist ning võimalusel kasutada ajaloolisi plekitahvlite mõõtusid. Samuti võiks kasutada katuse tuulutamiseks tuulutuskorstnaid mis tänasel majal olemas (teha sarnased kooiad, ill 54). Olemasolevad varikatused tuleb lammutada (ill 51),

restaureerida (ill 55) ning ehitada uus varikatus maja otsas oleva trepi kohale (ill 57) ja uus keldrissepäas hoovi poole (ill 58).



Illustratsioon 54. Tehnika 7, tuulutuskorsten. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 55. Hoovis oleva trepikoja sissepääsu kohal olev varikatus mis tuleb restaureerida. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

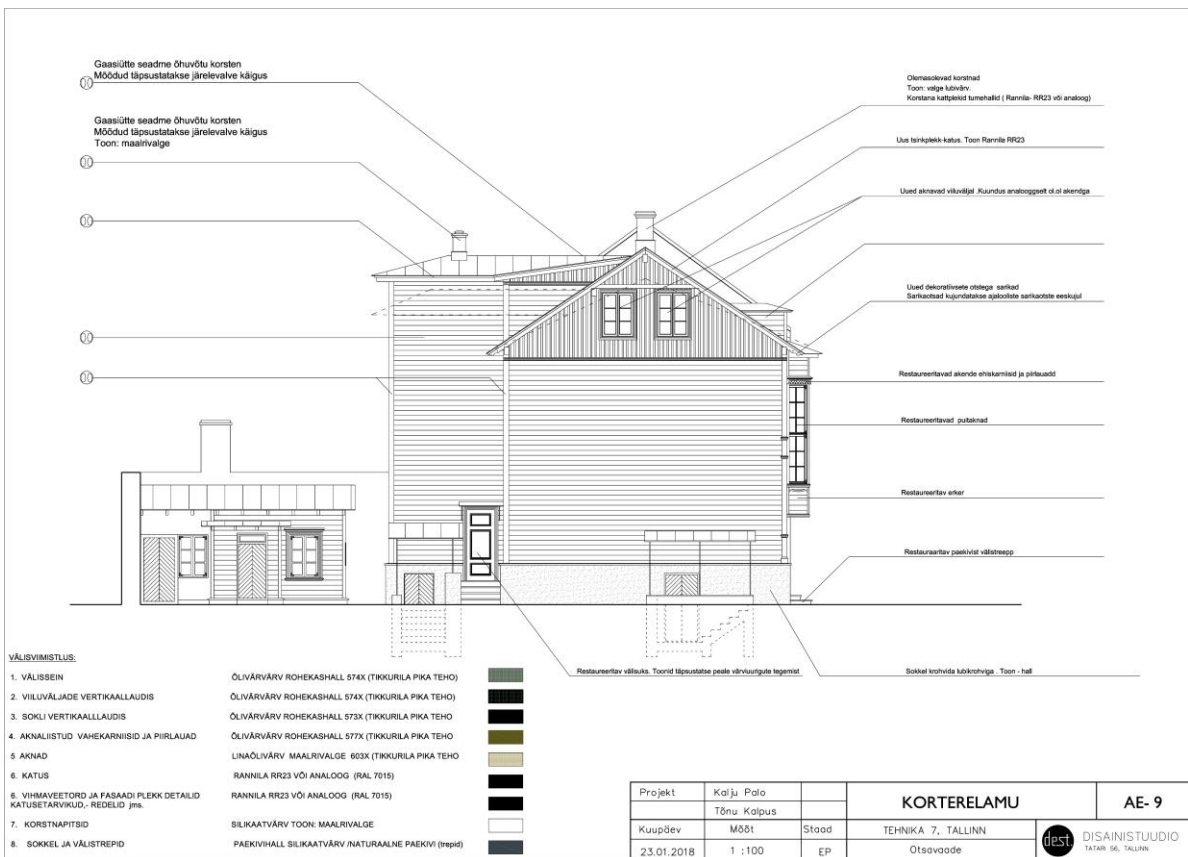
Lahendused:

1. Räästakastid olemasoleval hoonel on kinniehitatud, kuigi selle ajastu ja stiiliga majade räästakastid on nähtavate „dekoreeritud“ sarikatega (Lenderi tüüpi majad).

Katusekorruse laiendustööde käigus tuleb teha ajalooliselt sobilikud räästakasti lahendused. Alloleval illustratsioonil on näha vastasmaja räästakast, mis on avatud ning mille sarikad on erikujuliseks vormitud.



Illustratsioon 56. Tehnika tänav. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 57. Väljavõte 23.01.2018.a. projektist kus näha uued varikatuste lahendused otsaseinas ning lahendus keldrisse pääsemiseks.



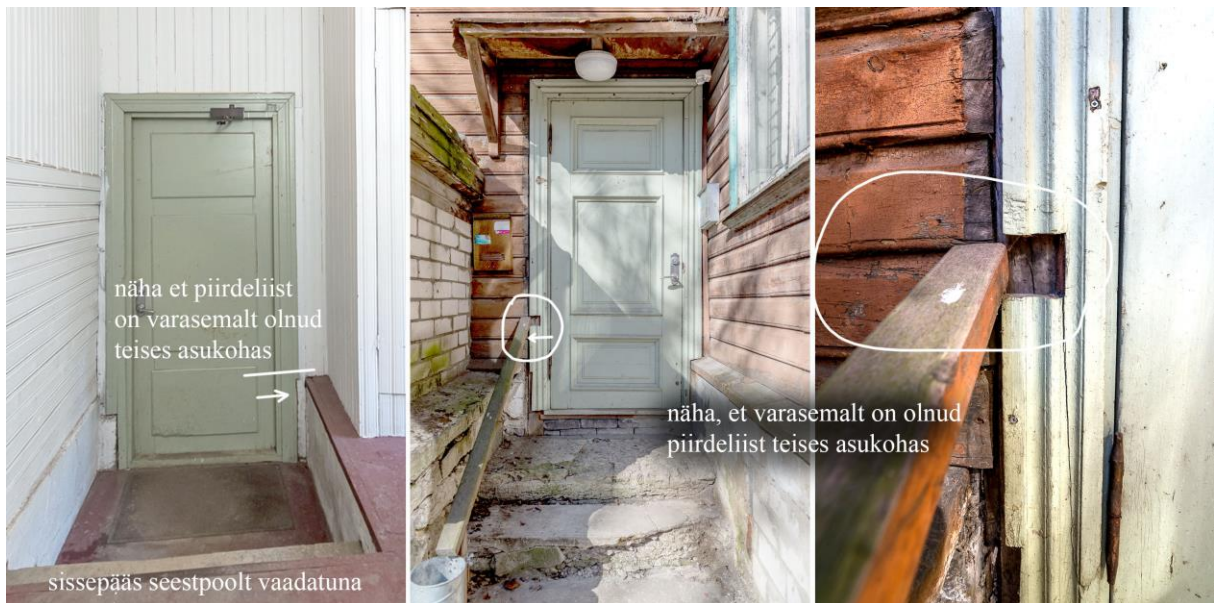
Illustratsioon 58. Väljavõte 23.01.2018.a. projektist kus näha uued varikatuste lahendused otsaseinas ning lahendus hoovipoolse keldrisse pääsu osas.



Illustratsioon 59. Olemasolev katuse olukord ning näha ka roheline maja katuse kõrgus milleni peaks “tõusma” Tehnika 7 maja katus peale katusekorruse väljaehitamist. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

3.4. Avatäited (välimised ja sisemised)

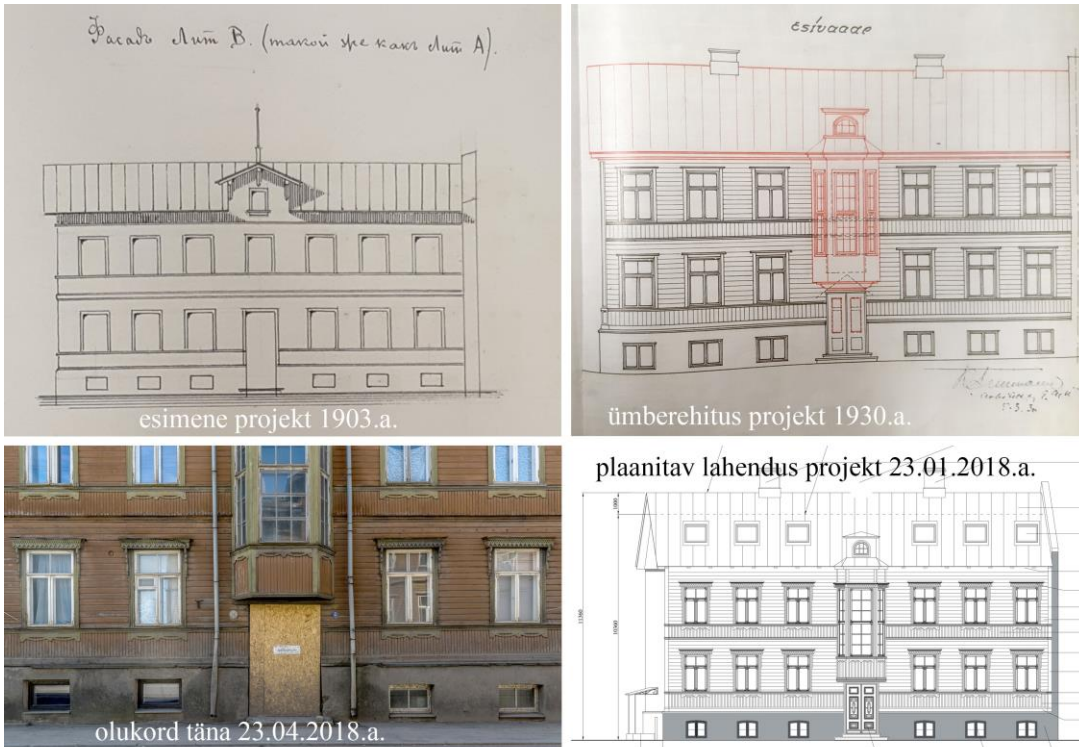
Hoone välisuks on hetkel restaureerimisel. Säilinud on paljud avatäited mis on majal olnud aegade algusest. Keldriruumide avatäited on asendatud uutega ning osaliselt on avad kinni müüritud. Tagumisse trepikoja välisuks on miskil põhjusel nihutatud välisseina poole. See on näha piirdeliistude juures (ill 60).



Illustratsioon 60. Ukse või piirdeliistude vale asukoht. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

Lahendused:

1. Keldris olevad kinnimüüritud aknaavad tuleb avada.
2. Uued keldriaknad tuleks teha vastavalt 1930.a. aastal tehtud lahendusele ja projektile. Siinkohal olen teisel arvamusel Muinsuskaitse eritingimustes kirjas olevaga kus on viidatud, et maja eesfassaadil olevad parempoolsed avatäited on sobilikud ning vasakpoolsed mitte. Ringi tuleks vahetada mõlemad, aga suurus peaks jääma selline nagu on vasakpoolsetel. Samuti ei ole minu arvates sobilikud uue projektijärgsed kaares sillused/aknad (illustratsioonidel 7, 8, 9, 10, 11 olevatel fotodel on naabruses olevad majad ning sealsed keldriaknad on kõik ristkülikukujulised). Lisaks ülaltoodule on säilinud ka arhiivis teostusjoonis (ill 62) mis tehtud 3. august 1948. aastal ning ka seal on näha, et aknad on olnud teises proportsioonis (kuigi mitte ka 1:1 le 1930. aastal kavandatud lahendusele).



Ümberehituseprojekti põhjal lisandus majale erker ning selle projektiga said uued suurused ka keldriaknad mis mõjuvad proportsionaalselt hästi, seetõttu tuleks aluseks võtta 1930.a. lahendus ning viia ka uus plaanitav projekt seda arvestades kooskõlla.

Illustratsioon 61. Keldriakende ajalooline ülevaade. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

Nr	Nimetus	Pindala korraldus-avaldis	Pindala		Mõõdud
			Aluspindala	Kõrgus	
1	Elutuba	4,60 x 6,00 = 27,60 - 0,20 x 0,20 = 27,20 - 0,20 x 0,20 = 26,80	16,3	16,3	
2	Köök	3,00 x 2,50 = 7,50 - 0,20 x 0,20 = 7,10	16,3	5,8	
3	Elutuba	3,00 x 2,50 = 7,50 - 0,20 x 0,20 = 7,10	16,3	16,3	
4	Köök	3,00 x 2,50 = 7,50 - 0,20 x 0,20 = 7,10	16,3	16,3	
5	Elutuba	4,00 x 6,00 = 24,00 - 0,20 x 0,20 = 23,60	36,2	6,2	
6	Köök	4,20 x 2,50 = 10,50 - 0,20 x 0,20 = 10,10	19,8	19,8	
7	Köök	4,20 x 2,50 = 10,50 - 0,20 x 0,20 = 10,10	19,8	19,8	
8	Köök	4,20 x 2,50 = 10,50 - 0,20 x 0,20 = 10,10	19,8	19,8	
9	Köök	4,20 x 2,50 = 10,50 - 0,20 x 0,20 = 10,10	19,8	19,8	
10	Elutuba	4,20 x 2,50 = 10,50 - 0,20 x 0,20 = 10,10	19,8	19,8	
11	Köök	4,20 x 2,50 = 10,50 - 0,20 x 0,20 = 10,10	19,8	19,8	
12	Elutuba	4,20 x 2,50 = 10,50 - 0,20 x 0,20 = 10,10	19,8	19,8	
13	Elutuba	4,20 x 2,50 = 10,50 - 0,20 x 0,20 = 10,10	19,8	19,8	
14	Köök	4,20 x 2,50 = 10,50 - 0,20 x 0,20 = 10,10	19,8	19,8	
15	Elutuba	4,20 x 2,50 = 10,50 - 0,20 x 0,20 = 10,10	19,8	19,8	
16	Köök	4,20 x 2,50 = 10,50 - 0,20 x 0,20 = 10,10	19,8	19,8	
17	Köök	4,20 x 2,50 = 10,50 - 0,20 x 0,20 = 10,10	19,8	19,8	
18	Elutuba	4,20 x 2,50 = 10,50 - 0,20 x 0,20 = 10,10	19,8	19,8	
19	Köök	4,20 x 2,50 = 10,50 - 0,20 x 0,20 = 10,10	19,8	19,8	
20	Elutuba	4,20 x 2,50 = 10,50 - 0,20 x 0,20 = 10,10	19,8	19,8	
21	Köök-tuba	3,00 x 2,50 = 7,50 - 0,20 x 0,20 = 7,10	16,3	16,3	
			Kõrgus	2,40	
			Muut. nr 1 keldri	16,3	
			Muut. nr 2 keldri	16,3	
			Ühine	326,7	

Illustratsioon 62. 3. August 1948. a. ülesmõõdistusprojekt, mis asub Muinsuskaitse osakonna arhiivis Raekoja plats 12.

3. Olemasolevad ajaloolised aknad tuleb restaureerida ning lisada sissepoole täiendav pakett soojapidavuse tõstmiseks (kui õnnestub, siis võiks proovida tihendada akende ümbrusi sobilike materjalidega mis hoiavad kinni tuule, aga on „hingavad“)



Illustratsioon 63. Hoovis olev aken ja selle ümbrus. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 64. Sama aken teiselt nurgalt vaadatuna. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 65. Maje ees olev aken . Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



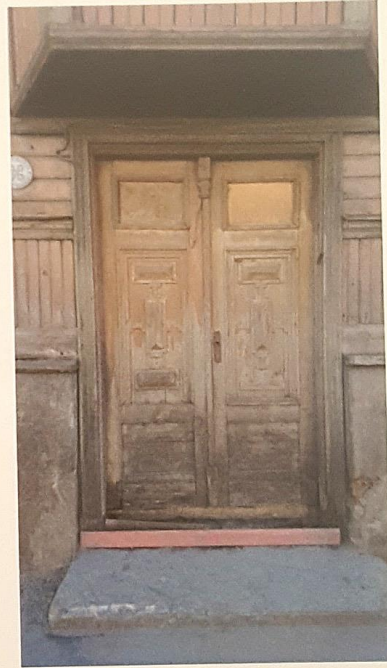
Illustratsioon 66. Maje ees olev aken. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

4. Siseuksed restaureerida ning ukсед mis ei ole ajaloolised tuleks teha koopiatena uued.
5. Kõik avatäited varustada sulustega mis oleksid ajalooliselt sobilikud, kõik olemasolevad tuleb säilitada ning ennem tööde algust kokku lugeda.
6. Välja selgitada põhjus miks on tagatrepikoja ust liigutatud ning peale seda liigutada uks algasendisse tagasi (ill 60).
7. Keldrissepääsu ukсед teha uued ning ajalooliste ustele sarnaselt.

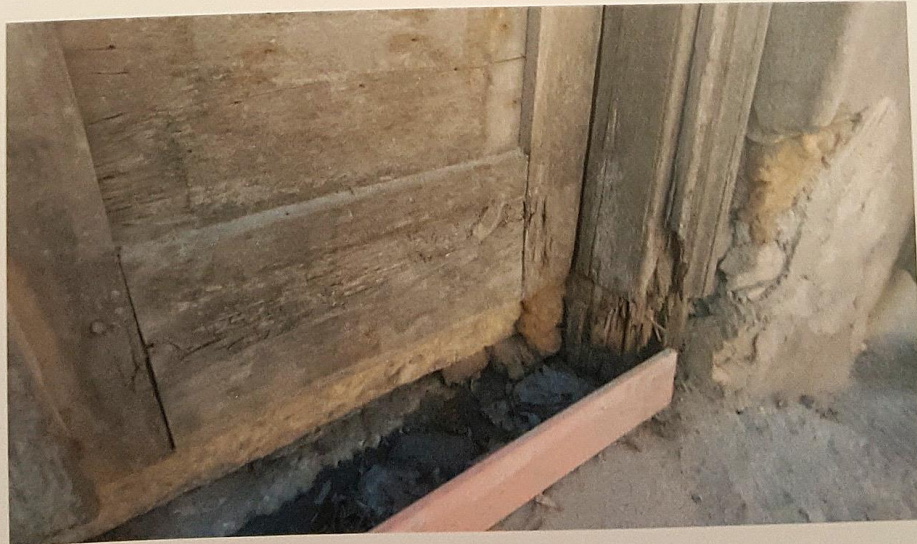
3. Ukse olemasolevat seisukorda kirjeldavad fotod



1. Tehnika 7 üldvaade.



2. Ukse üldvaade.



3. Parempoolse ukse alumise osa lähivaade.

5

Illustratsioon 67. Välisuks on hetkel restaureerimisele viidud. Väljavõte “Restatureimistöde tegevuskava“ kaustast mis on kooskõlastatud 25.01.2018. Timo Aava poolt, kaust asub Muinsuskaitse osakonna arhiivis, Raekoja plats 12 .

3.5.Siseviimistlus

Siseviimistluses tuleks säilitada olemasolev olukord ja mittesobilikud uuendused viia kooskõlla ajaloolise lahendusega.

Lahtine värviosa eemaldada (eelnevalt teha värvikihtide uuringud) ning lisada uus sobilik värvikiht. Säilitada tuleks tagumises trepikojas panipaikade algsed lahendused (seda ruumi võiks kasutada vajadusel kommunikatsioonisahtideks). Kui on saanud selgeks millised on tuletõrje lõplikud nõudmised saaks sisekujunduse osas lõplikult otsused langetada. Tuleks teha rahalised arvutused nii tuletõkketööde kui ka sprinklersüsteemi rajamiseks (maja säilitamise seisukohalt oleks mõistlik panna sprinklersüsteem, aga hetkel on teadmata rajamiskulu ning võimalused vee kasutamiseks).

3.6.Vahelagi, katuslagi, keldrilagi. Soojustamine.

Vahelagede tehnilise seisukorra kohta hetkel info puudub, saan tugineda 1985.a. koostatud uurimisprojektile mille põhjal on teada, et vahelaed on ehitatud järgmiselt (uurimisprojekt asub Rahvusarhiivis):

1. Kelder. Puittaladel mullalae ja peenliiva täitega. Talad toetuvad puitemataladele, milline toetatud paekivist postidele (talaristlõige 17x25). Tehniliseks seisukorraks on hinnatud: rahuldav
2. Korruste vahelagi: puittaladel mullalae ja liivatäitega 8tala ristlõige 17x25). Tehniliseks seisukorraks on hinnatud: rahuldav.
3. Pööning: sama mis eelmised.

Vahelagedele on tehtud tugevusarvutused P.Žobes poolt koos otsusega (ill 68), mis on: Vahelagi rahuldab nii tugevusele kui ka jäikusele.

1985.a. töö raames on P.Žobes koostanud ka soojapidavuse arvutused (ill 68). Otsused arvutustulemuste osas on järgmised:

1. Välisseinte soojapidavus vastab SniP II-3-79 nõudeile arvestatult ajutise paranduskoefitsendiga.

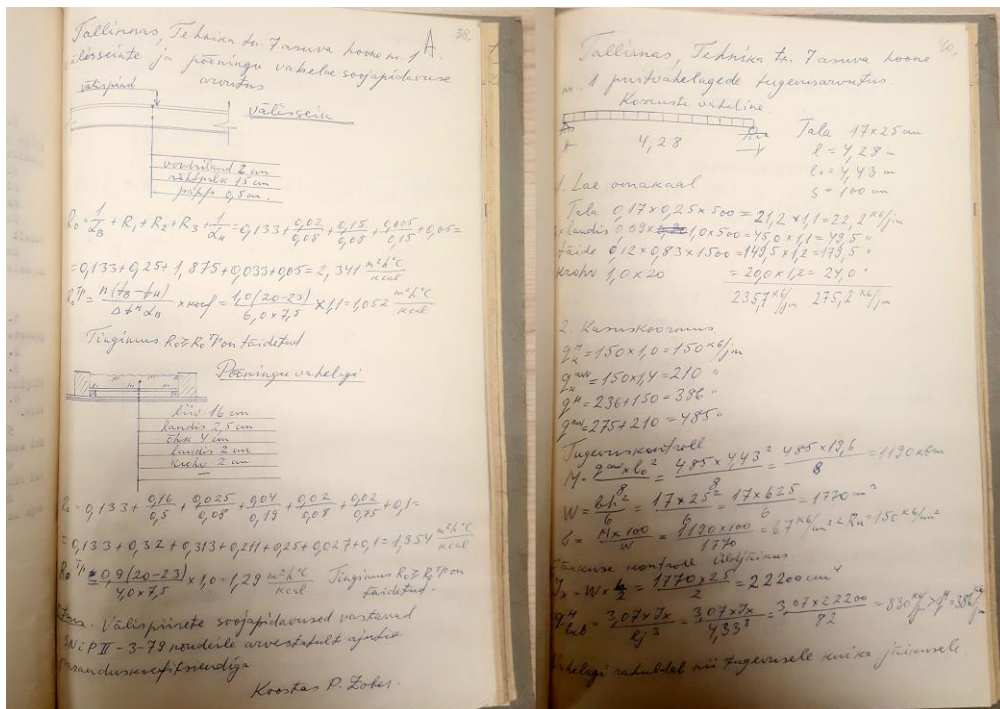
Ajajooksul on soojustusega seotud normid muutunud ning täna soovitakse oluliselt tõsta hoone soojapidavust. Samas on Muinsuskaitse eritingimustes kirjas, et lisasoojustust paigaldada ei tohi ning lubatud on vaid otsaseina soojustamine õhukese tuuletõkkega.

Lahendused:

Eemaldada võimalusel otsaseina laudis (eelnevalt proovida kas on see teostatav) ning lisada sinna õhukene tuuletõke. Tuuletõkke vuugid tuleb korralikult tihendada ning tuuletihedaks tuleb vormistada ka külgmiste seintega kohtumised. (ill 69 näidatud numbriga 1).

1. Kui otsaseinalaudise eemaldamine õnnestub võiks proovida lisada tuuletõkkekangas ka teistele seintele, aga seda ainult juhul kui ei ole märkimisväärseid kahjustusi laudise eemaldamisel (suured riskid). Kanga lisamisega ei paksene välissein, aga saaksime seina tuulekindlaks.
2. Võimalusel soojustada siseseinasid roogmati ja krohvi abil. See oleks heaks lahenduseks soojapidavuse tõstmisel ning samuti hea sisekliima loomisel.
3. Tihendada akende ümbrused (ei sobi tihendamiseks vaht, silikoon jm tänapäevane mittehingav materjal).
4. Soojustada keldri lage (võiks kasutada villaplaati koos tuuletõkkeplaadiga).
5. Tagumise trepikoja laudise prooviks lahti võtta ning lisada sinna õhukese tuuletõkke või tuuletõkkekanga. See töö vajab läbirääkimist Muinsuskaitse ametiga. Olen seisukohal, et välisilme seetõttu oluliselt ei muutu. Ainuke küsimus oleks selles, et kas oleks see rahaliselt otstarbekas töö? (laua eemaldamine, tuuletõkke paigaldamine, laua tagasipanek). Illustratsioon 69 näidatud numbriga 2).

Kokkuvõtvalt saaksime maja soojapidavust suurendada oluliselt neid lahendusi kasutades ning võiks kaaluda isegi mitte minna esi ja tagumise pikki fassaadi kallale.



Illustratsioon 68. Rahvusarhiivis olev 1985. aastal koostatud uurimisprojekti osa



Illustratsioon 69. Välisseinte soojustustöödeplaan. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

3.7.Pööning

Pööning sellisel kujul on plaanis kaotada. Ajalooliselt on olnud pööning ruumiks kus toimub maja „hingamine“ ning ega päris täpselt pole veel ka teda kuidas mõjutab maja ümberehitus hoonet tervikuna. Kui kasutatakse ehitustegevuses „õigeid“ lahendusi peaks tegelikult maja üldine „tervis“ muutuma paremaks, seda just soojapidavust silmas pidades.



Illustratsioon 70. Vaade pööningu keskosast otsaseina poole. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 71. Vaade otsaaknast Toompea poole. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 72. Vaade katusekonstruktsioonidele. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.



Illustratsioon 73. Vaade läbi pööninguakna tänavale. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

Pööningu ümberehitustööde käigus tuleks kõrvale tõsta ja ära kasutada kõik saematerjal mis võimalik. Katusekatte osas tuleks langetada otsus kohe tööde alguses, et kui on võimalik, siis võiks osaliselt plekki kasutada teistel hoonetel (kus vaja teha taastamistöid).



Illustratsioon 74. Vaade läbi pööninguakna tänavale. Foto Margus Vilisoo 23. aprill 2018.a.

4. Säilitamise ettepanekud ja katusekorruse väljaehitamine eluruumideks.

Säilitada tuleks kõike mis võimalik (algupärane ja ajalooline), tuleks lähtuda algusaegade väljanägemisest ning restaureerimisel jälgida 1903.a. ja 1930.a. aasta projektlahendusi. Väga paljud maja osad on projektlahendustest puudu ning siis tuleks lähtuda nn Lenderi maja tüüpsetest sõlmedest ja tavadest (heaks abiliseks oleks raamat „Lenderi maja - hoonetüübi areng ja säästev uuendamine“, Koostajad: Anni Martin (ajalooline osa) ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2011.a.).

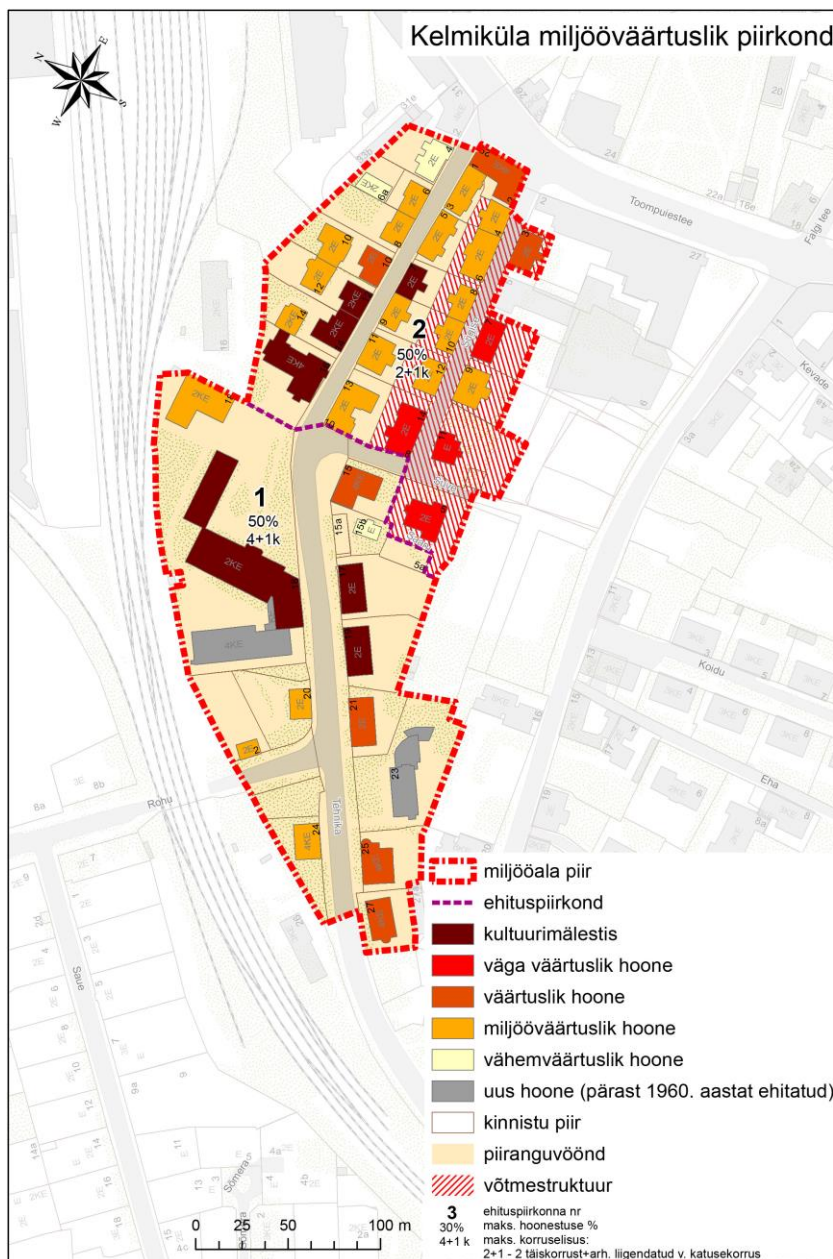
Katusekorruse väljaehitamisega muutub küll oluliselt ülaosa lahendus välisvaatest tulenevalt, aga seda siiski maapeal jalutades tunnetada pole väga võimalik.

Krundil olevat abihoonet võiks proovida taastada nii palju kui võimalik, kuigi hoone ehituslik seisukord on lootusetult kehvapoolne. Arvan, et võiks hoone üles joonistada ning ehitada uus koopia mida võiks kasutada rendipinnana, kas siis väikse korterina või büroona (panipaigana seda ruumi ei kasutaks).

Kokkuvõte

Kokkuvõtvalt saan esile tuua järgmisi teemasid mis mind rohkemalt puudutasid:

1. Ajaloolise ülevaate põhjal saan öelda, et kogu piirkond on väga olulise tähendusega:
 - 20. sajandi alguse linnastumine tõi kaasa sarnaste rendimajade ehitamise ning antud tänav ja ümbrus oli selles osas olulises asukohas.
 - Miljööväärtuslikud piirkonnad Tallinnas – Kelmiküla (ill 75). Piirkonna kaardilt paistab erakordselt hästi välja miks tuleb antud piirkonda hoida (olen arvamusel, et miljööalapiiril olevad uushoonestused on kahjuks oma mahult üle „piiri“ läinud),



Illustratsioon 75. Kelmiküla miljööväärtuslik piirkond. <https://www.tallinn.ee/est/ehitus/g6456s58099>

2. Sarnaste ajaloolist (ja tegelikult ka iga objekti puhul) sisu omavate hoonete (maaalade) puhul tuleks teha alati järgnevad tegevused (seda saan nüüd kinnitada, et see on väga vajalik mõistmaks algolemust mida keegi kunagi mõtelnud on):
 - Uurida ajaloolist piirkonda nii palju ja nii kaugemale kui võimalik (tunnetada mis toimus ajal kui seda hoonet püstitati, piirkonna üldine enesetunne ning rahva üldine meeleolu).
 - Saada tuttavaks hoone arhitekti ja ehitajaga.
 - Minna objektile ning tunnetada igat nurka ning nurgatagust, siis saab hakata nägema mida hoonel öelda on (ehk see siis info neilt keda eelmises punktis nimetasin).
 - Kui kõik need ülaltoodud tegevused on tehtud saab alles alustada enda tegevusega, siis saab enam vähem kindel olla, et jälgid ja teed seda mis sellele hoonetele kohane ja hea (kasvõi hoone sisekliimat arvesse võttes, et ei kasutaks valesid mittehingavaid ehitusmaterjale).
3. Antud kortermaja on tänu vähestele remontidele säilitanud oma algse kuju ning see on väga heaks alguseks tänaste töödega alustamisel.
4. Kortermaja kordategemine nõuab maja omanikelt üsna suuri investeeringuid ning see võib saada takistuseks maja korda tegemisel. Samas kui ehitada välja ülemise korruse korterid ja need maha müüa võivad saada kaetud kas osaliselt või täielikult maja restaureerimiseks plaanitavad kulutused.
5. Maja projekti tuleks täiustada nii täpselt kui vähegi võimalik, et oleks võimalik teha korralik eelarve tööde teostamiseks. Antud uurimistöö põhjal julgen kindlasti väita, et see oleks võimalik, aga see nõuab palju aega ning põhjalikkust. Peale eelarve tegemist saaks teha kriitiliste tööde tegevusplaan ning alustada olulistest. Kindlasti ei tohiks teha „rumalaid“ otsuseid mis võiksid rikkuda tänast hästi säilinud ajaloolist ilmet. Kiirustada tuleks aeglaselt.

Kasutatud allikad

1. Muinsuskaitse osakonna arhiiv (Raekoja plats 12).
 - Välisukse restaureerimistööde tegevuskava. Säiliku nr 10684. Nimistu tähis n9. Kooskõlastuse nr 31881. Daatum 25.01.2018. a. Koostaja Triin Reidla. Tellija KÜ Tehnika 7.
 - M/K eritingimused elamu ja abihoone remont - restaureerimiseks. Säiliku nr 10237. Nimistu tähis n9. Kooskõlastuse nr 29480. Daatum 16.03.2017. a. Koostaja Kamenik SAB OÜ. Tellija Kaia Sampka.
 - Renoveerimine ja katusekorrusele laiendamine. Eskiisprojekt. Säiliku nr 4950. Nimistu tähis n9. Säiliku lisatähis B. Kooskõlastuse nr 8270. Daatum 29.11.2007. a. Koostaja APEx A/B OÜ. Tellija Kaia Sampka.
 - M/K eritingimused remont-restaureerimiseks, pööningukorruse väljaehituseks ja abihoone lammutuseks. Säiliku nr 4950. Nimistu tähis n9. Säiliku lisatähis A. Kooskõlastuse nr 7829. Daatum 27.09.2007. a. Koostaja Liivi Künnapu. Tellija Kaia Sampka.
 - Invent. joonised. Säiliku nr 124.
2. Linnaplaneerimise ameti arhiiv (Vabaduse väljak 7). Ajavahemik 1903-1930.
 - Tallinna Linnavalitsuse Ehitusosakonna arhiiv. Ehitusprojektid. Nr2627. Kinnistu nr 468. Sisaldab projekti 1903. a. ja projekti 1930. a.
3. Rahvusarhiivi lugemissaal (Madara 24).

Uurimistööde aruanne ja lähteandmed. Tallinnas, Tehnika tn.7 asuva majavalduse kapitaalremondi tööprojekti koostamiseks. 20.02.1985.a.

Koostaja Kommunaalprojekt. Tellija Tallinna Kalinini Rajooni RSN TK Pelgulinna EEV. T – 469-83

Kommunaalprojekti fondis asuv projekt ERA.T-2.4-1.13869:

http://ais.ra.ee/index.php?module=202&op=4&tyyp=2&otsing_id=20180412155722442876&ko_kku=26&id=121701309812&f=1&active=3&sess_id=e93f91ce6d8dc7411d292d32a49fa9bf
4. Tuleohutusala hinnang nr:TH-17-18. Koostaja OÜ Tuletark. Tellija Kaia Sampka. Koostatud 2018. a. Asub tellija käes.
5. Kortereelamu projekt. Koostaja Disainstudio. Tellija Kaia Sampka. Projekt on töös.

6. „Lenderi maja – hoonetüübi areng ja säästev uuendamine“ . Koostajad: Anni Martin (ajalooline osa) ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet. 2011. a.
7. „Tallinna maja – hoonetüübi areng ja säästev uuendamine“ . Koostajad: Mark Sepp (ajalooline osa) ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet. 2010. a.
8. „Jalutaja teejuht“ , Tallinna kesklinn. Autorid Robert Nerman & Karen Jagodin. Solnessi Arhitektuurikirjastus 2013. a.
9. „Elamu soojapidavus“ autor L. Jürgenson. Tartu Eesti Kirjastus, 1942. a.
10. „Lood unustatud Tallinnast“ autor Jaak Juske. Kirjastus Pegasus, 2012. a.
11. „Ununenud Tallinn“ Jalutuskäik ümber vanalinna. Autor Valdeko Vende, Tallinn „Perioodika“ 1990. a.
12. „Tallinn aeg ja muutused“. Kirjastus „Kunst“, 2006. a.
13. „Kadunud vaated“, autor Aare Olander. Kirjastus „Tänapäev“, 2012.a.
14. Jaak Juske blog 22. veebruar 2014. a.
<http://jaakjuske.blogspot.com/2014/02/tehnika-tanava-kaitsealused-juugendmajad.html>
15. Kultuurimälestiste riiklik register
<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=8816>
16. Maaameti kaardirakendus. Ühe verstane kaart aastast 1894- 1922.
17. Muinsuskatiseameti koduleht www.muinas.ee
<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monumentmap>
18. Koduleht www.vanadpildid.net
<https://www.vanadpildid.net/index.php?option=comPictures&Itemid=&photo=2087&catid=178>
19. Facebook leht <https://www.facebook.com/ulakas.plika> galeriist fotosid
https://www.facebook.com/ulakas.plika/media_set?set=a.868530653204640.1073741852.100001431410454&type=3