

EESTI KUNSTIAKADEEMIA
Kunstikultuuri teaduskond
Muinsuskaitse ja restaureerimise osakond

JAANUS KOVAL

**AJALOOLISE HOONE TEHNILISE SEISUNDI HINDAMINE JA
RENOVEERIMISE ETTEPANEKUD**

Jaama 10, Tartu linn

2007/2008. õ-a. Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituskursuse
lõputöö

Tallinn 2008

SISUKORD

1 SISSEJUHATUS.....	5
2 AJALOOLINE ÜLEVAADE	6
3 JAAMA 10 MUINSUSKAITSELINE VÄÄRTUS.....	8
4 JAAMA 10 TEHNILINE SEISUND JA RENOVEERIMISE ETTEPANEKUD	9
KOKKUVÕTE.....	15
KASUTATUD ALLIKAD.....	16

LISAD

1. JOONIS ASUKOHA SKEEM
2. JOONIS ASENDIPLAAN 1:500 ARHITEKTUURILUBI OÜ TÖÖ 20-07 2007.a
3. JOONIS KRUNDI PLAAN 1868.a EESTI AJALOOARHIIV (EAA) 2381-2-2170
4. JOONIS KRUNDIPLAAN 1874. a EAA 2381-2-2170
5. JOONISED R.POHLMANNI PROJEKT dets1907.a EAA 2623-1-148-8
6. ÕIEND SAKU TEHASE AS KIRI LINNALE JAAMA 10 LIITMISEKS LINNA KANALISATSIOONI VÕRGUGA TARTU LINNAVALITSUSE LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKONNA ARHIIV (LMO ARHIIV)
7. JOONIS JAAMA 10 FASSAADI MUUTMISE KAVAND 1928.a LMO ARHIIV
8. JOONIS DETAILPLANEERINGU PÕHIJONIS 2005.a
9. VÄLJAVÕTE KULTUURIMÄLESTISTE RIIKLIKUST REGISTRIST
10. JOONIS PEA FASSAADI VAADE ARHITEKTIBÜROO SIIM&PÖLLUMAA PÕHIPROJEKT 2007.a
11. JOONIS PUIKSILLUSE LÕIGE TOE KOHAL ARHITEKTIBÜROO SIIM&PÖLLUMAA TÖÖJONISED 2008.a
12. JOONIS RÄÄSTAKASTI JOONIS ARHITEKTIBÜROO SIIM&PÖLLUMAA TÖÖJONISED 2008.a
13. JOONIS I KORRUSE PLAAN ARHITEKTIBÜROO SIIM&PÖLLUMAA PÕHIPROJEKT 2007.a
14. JOONIS II KORRUSE PLAAN ARHITEKTIBÜROO SIIM&PÖLLUMAA PÕHIPROJEKT 2007.a
15. JOONIS NÕLVA LÕIGE A-B ARHITEKTIBÜROO SIIM&PÖLLUMAA PÕHIPROJEKT 2007.a
16. JOONIS HOONE LÄÄNE KÜLJE BETOONTREPI KUJUJONIS ARHITEKTUURIKLUBI OÜ 2007.a
17. JOONIS HOONE LÄÄNE KÜLJE BETOONTREPI TÖÖJONIS PROFIMÄGI OÜ 2007.a

FOTOD

1. FOTO 1 PEASISSEPÄÄSU BETOONTREPP
2. FOTO 2 JAAMA 10 MÄE tn POOLT 1984 EESTI RAHVAMUUSEUMI (ERM) FOTOKOGU
3. FOTO 3 PIDULAUD TARTU SÕDURITE KANTIINIS, EKSLIKULT PAKUTUD JAAMA 10 OLNUGS. ERM KOGU
4. FOTO 4 HOONE KATUSEKONSTRUKTSIOONID PEALE 2006.a TULEKAHJUT
5. FOTO 5 HOONE KATUS PEALE PÕLENGUT
6. FOTO 6 PÕLENUD KUURID HOONE JA TUGIMÜÜRI VAHEL
7. FOTO 7 HOONE SÄILINUD PEASISSEPÄÄSU UKS
8. FOTO 8 SÄILINUD AKNAD PEAFASSAADIS
9. FOTO 9 TERRASSIDE TUGIMÜÜRID JA BETOONTREPP 2008.a
10. FOTO 10 UUEMA OSA VÕLVKELDRITE KESKMINE LÖÖV 2008.a
11. FOTO 11 UUEMA OSA VÕLVKELDRITE KESKMINE LÖÖV 2008.a
12. FOTO 12 PRAGU SOKLISEINAS 2008.a
13. FOTO 13 SOOLADE LADUSTUMINE KELDRI SEINTEL 2008. a
14. FOTO 14 UKSEPEALSED KAARSILLUSED 2008. a
15. FOTO 15 UKSEPEALSED KAARSILLUSED 2008. a
16. FOTO 16 FIBOSILLUSED OTSASEINTE AKENDE KOHAL 2007. a
17. FOTO 17 PEAFASSAADI VÄLJAEHITATUD KATUSEVIIL 2008. a
18. FOTO 18 ALGUPÄRANE RÄÄSTALAUDE PAIKNEMINE
19. FOTO 19 ALGUPÄRANE RÄÄSTALAUDE PAIKNEMINE
20. FOTO 20 RÄÄSTAKAST PEALE RENOVEERIMIST 2008. a
21. FOTO 21 SEENKAHJUSTUS HOONE I KORRUSEL 2007. a
22. FOTO 22 SEINAMAALING I KORRUSEL 2007. a
23. FOTO 23 SÄILINUD AKNA KREMOONI KÄEPIDE 2006. a
24. FOTO 24 RESTAUREERITUD AKNA KREMOONI KÄEPIDE 2007. a
25. FOTO 25 RESTAUREERITUD AKNA KREMOONI KÄEPIDE 2007. a
26. FOTO 26 SISEMINE PUITTREPP 2007. a
27. FOTO 27 HOONE TAGUNE VÄLJA NÕTKUNUD TUGIMÜÜR 2007.a
28. FOTO 28 KELDRI EESRUUM VÄRAVAGA 2006.a
29. FOTO29 KELDRI EESRUUMI SOKLI GARAAZIUKSE KOHAL OLNUD SILLUS 2006.a

1. Sissejuhatus

Valisin kursusetöö objektiks ajaloolise elamu Tartus Jaama tn. 10. Hoone asub Ülejõe linnaosas Jaama tänava ja Mäe tänava nurgal (lisa 1- asukoha skeem). Kruunt piirneb ida poolt Mäe tn treppidega, põhja küljest kõrge nõlvaga ja lõunast Jaama tänavaga. Hoone elamu osa on ehitatud 1908. a ja saab seega käesoleval aastal saja aastaseks. Juba mõnikümmend aastat enne elamu ehitamist asusid sellel krundil võlvkeldrid. Kolmelöövilised võlvkeldrid on rajatud 19. sajandi teisel poolel ja on kasutusel olnud õlle pruulimiskoja ja õllelaona. 1907. a. valmis arhitekt Robert Pohlmanni projekt, mille järgi rajati võlvkeldrite peale kaupmees Eduard Graeffi tellimisel ühe elukorrusega ja tühja pööningukorrusega elumaja.

Hoone koos krundil asuvate keldritega, Jaama ning Mäe tänava nurgale jääva piirdemüüri ja terrassidega ja nõlva toetavate tugimüüridega kuulub alates 2004. a tööstusarhitektuuri mälestisena riikliku kaitse alla (reg. nr. 27254).

Eelnevalt on hoonele 2006. aastal Arhitektibüroo Siim & Põllumaa poolt koostatud „Tartus Jaama 10 hoone remondi ja restaureerimistööde muinsuskaitse eritingimused” ja 2007.a „Hoone remondi ja restaureerimistööde põhiprojekt”, millega on ette nähtud hoonesse luua neli korteriomandit. Projekti koostas Arhitektibüroo Siim&Põllumaa OÜ arhitekt Uku Põllumaa, töö nr 05-229A. (lisa 2- Asendiplaan)

Hoonet on 2006.a oma raamatus „Tartu arhitektuur 1830-1918” (Tartu 2006) käsitletud ka kunstiajaloolane Mart Siilivask.

2007. a aprillis alustati hoone remondi ja restaureerimistöödega. Muinsuskaitseamet peatas tööd objektil 2007. a novembris, 05.12.2008 koostatud ettekirjutusega nr 139 nõuab Muinsuskaitseamet mälestise renoveerimise käigus rikutud osade taastamise tööjooniste koostamist ja kooskõlastamist ning mälestise oluliste osade taastamist.

Olen kaasatud Jaama 10 hoone remont- ja restaureerimistööde projekti koostamisel projekteerimistööde projektijuhina ja praegusel hetkel tegeleme arhitekt Uku Põllumaa juhtimisel olemasoleva põhiprojekti täpsustamisega ning nõutud tööjooniste koostamisega.

Käesoleva kursusetöö eesmärk olekski hinnata Jaama 10 muinsuskaitse all oleva hoone tehnilist seisundit peale restaureerimistööde algust, anda ülevaade juba teostatud renoveerimistöödest ning nende mõjust hoonele. Samas püütakse välja pakkuda soovitusi ja leida lahendusi Muinsuskaitseameti ettekirjutuses nõutud remondi ja restaureerimistööde põhiprojekti täpsustamiseks ja vajalike tööjooniste koostamiseks.

2. Ajalooline ülevaade

1868.a. koostatakse Tartus Jaama tänava ja Mäe tänava nurgal asuva ruudukujulise krundi plaan (lisa 3) linnamaast pärusrendi õigusel kasutavale õllepruulijale Johann Georg Haberlile. 1874.a ostab nüüd juba õllepruulija ja pruulikoja omanik Haberl sellele lisaks Jaama tänava ääres tema krundi kõrval asuvast krundist täisehitamata osa ning liidab selle oma olemasoleva krundiga (lisa 4). Ostulepingus mainitakse Haberlil oma varasemal krundil juba õllekeldri olemasolu, mis on näha ka 1907.a arhitekt Robert Pohlmanni projekteerimisjoonistel (lisa 5), kus varasema keldri löövid on Jaama tänavaga risti ning hiljem ehitatud keldri löövid paralleelselt. Seega võib õlletegemise algust antud krundil lugeda juba kusagile 1874. aasta eelsesse aega.

Uuemad keldrid olid Haberlil valminud enne 1889.a kui tema poeg müüb mõlemad keldrid raehärra Emil Mussole, kelle poeg müüb 1907.a krundi omakorda kaupmees Eduard Graeffile. 1907.a lõpus valmib arhitekt Robert Pohlmannil projekt Graeffile osaliselt suurema ja uuema keldri peale ulatuva ühekordse elumaja ja keldri lääne poolsema otsa pikendusena ühekordse maapealse eesruumi ning krundi Narva mnt poolsesse otsa tänavaga risti asetseva tallihoone ehitamiseks. Kuna tegemist oli toonases ehituses tavalisast keerukama rajatisega, siis kaasati projekti koostamisse insener Carl Witz-Riemer.

Selle projekti alusel ehitati järgnevatel aastatel madalakaldelise poolkelpkatusega elamu. Elamu ainsal elukorrusel asus omaniku kuuetoaline korter kuhu pääses mööda Jaama tänava äärest algavat betoontreppi (foto 1) ja hoovi poolt eraldi sissepääsuga kahe toaline teenija korter. Elamu pööningu valgustamiseks olid kohe algselt ette nähtud üsna suured aknad, kuid esialgse projektiga ei nähtud ette pööningu korruse kasutamist eluruumidena. Arvatavasti võis pööning olla kasutusel lisa laopinnana. Pööningu korrusele on hiljem (1960-nendatel) ehitatud kaks korterit.

Samaaegselt elamu osaga rajatakse hoone hoovi poolsesse külge nõlva toestamiseks maakividest tugimüür.

Elamu lääne poolsele küljele rajatakse maapinna peale soklikorruse ulatuses keldri eesruum, millest viib trepp keldri kesklöövi. Eesruumi tänava äärset seinu kaunistab tihedate niššidega kaunistatud parapett. Müüritis ei ole seotud hoone seinaga ja on rajatud ilma vundamendita.

1917.a ostavad krundi koos hoonetega kahe peale Juhan Ink ja Andres Pullerits. 1923a. aastal müüvad Ink ja teise mõttelise poole uus omanik Hugo Järv kogu kinnistu Saku Õlletehase AS-le, kes kasutab keldreid ja hoonet õllelaona. Saku Õlletehase Aktsiaselts ostab 1924.a Mäe tn .24 elavalt Edith Sieckelilt tema krundist kogu AS Saku Õlletehasele kuuluva

krundi pikkuse ja mõne meetri laiuse riba 611 m² suuruses ja liidab selle enda omanduses oleva krundiga. Sellega saab võimalikuks mäeküljel asuva krundi tugimüüride kindlustamine ja vete ärajuhtimine ning hiljem krundi Mäe tn poolses osas terrasside rajamine koos keskse kahemarsilise kivitrepiga ja poolkaarja lehtlaga mäe otsas. 1925.a ehitab aktsiaselts ka välja kanalisatsiooni ja liidab selle linna kanalisatsiooniga. (lisa 6)

1928.a ostab kinnistu August-Johannes Laisk. A.Laisk ehitab oma tööstusruumile keldri maapealses eeskojas ukse otse tänavale ning suure keldri villimise ruumist 1930.a omaette akna või luugi tänavale läbi elamu sokliseina, sellisena püsib hoone fassaad (foto 2) kuni 2007. a renoveerimistöödeni. 1933.a läheb aga kogu kinnistu laenurahade katteks Hüpoteegipanga oksjonile. A.Laiski poeg Heino suudab selle pangaga kokkuleppes siiski tagasi osta. 1939.a ehitab H.Laisk arhitekt Arno Matteuse projekti järgi suure (ligi 100 m²) autogaraaži krundi lääne osasse tänava äärde, endiste puust kuuride kohale. Võimalik, et garaaž oli mõeldud õlleveo autodele. See garaaž lammutati 2006.a.

Aadressraamatute andmetel on Jaama tn 10 aadressil asunud 1926.-1927.a Jõhvi Õllevabriku AS, 1938.-1939.a V. Riivese Karastusjookide tööstus ja 1940.a taas Saku Tehase karastusjookide tehas ja õlleladu.

1940.a. natsionaliseeritakse H.Laiskilt Jaama tn 10 krunt ja hooned ning neid hakkab haldama Tartu Konservitehas. Hoones pakuti veel 1980-nendatel inimestele mahlapressimise teenust. 1960.-nendatel ehitati hoone katusealusele korrusele välja 2 korterit.

Kultuurimälestiste registris on info nagu oleks hoone teisel korrusel 1930.-nendatel asunud Eesti ohvitseride kasiino. Kunstiajaloolane Enriko Talvistu on aga hoone muinsuskaitse eritingimustes kahelnud selle info õigsuses. Aadressraamatutes puudub info, mis seoks Eesti ohvitseride kasiinot Jaama tänav 10 krundiga ning Eesti Rahva Muuseumi fotokogust leitud fotol näidatud sõdurite saali sarnast ruumi (foto 3) ei ole Jaama tn 10 asuvas hoones olnud.

1993. a. tagastatakse Jaama tn 10 krunt Laiskide perekonnale.

2005.a koostatakse krundile OÜ Hendrikson&Ko poolt detailplaneering, mis näeb ette krundil paiknevate kõrvalhoonete asemele kuni 12 korteriga ja äripindadega büroo ning korterelamu rajamiseks. Detailplaneering kehtestatakse 08.12.2005 Tartu Linnavolikogus (lisa 8- detailplaneeringu põhijoonis). 2006.a aprillis ostab kehtestatud detailplaneeringuga krundi Laiskidelt OÜ Adamberg, kes tellib hoone remondi ja restaureerimistööde projekti Arhitektibüroolt Siim&Põllumaal OÜ. Projekti autoriks on arhitekt Uku Põllumaa. Juulis 2006 valmivad kunstiajaloolase Enriko Talvistu ja Uku Põllumaa poolt koostatud remondi ja restaureerimistööde muinsuskaitse eritingimused.

Projekteerimise ajal 16.06.2006.a toimub hoones tõsine tulekahju. Tules saab kõige raskemini kahjustada just katusekorrus ja katuse kandekonstruktsioonid (fotod 4 ja 5), osa eterniit katusekattest kukub sisse. Põlevad maha hoone ja nõlva tugimüüri vahel asunud puukuurid (foto 6). Tulekahju ja kustutustööde käigus saavad kahjuks tõsiseid kahjustusi ka hoone interjööri, välisfassaad ja ka puidust vahelaed. Vähem kahjustusi on hoone esimesel korrusel, tõsistest tule kahjustustest pääsevad esimese korruse ajaloolise väärtusega ukсед ja aknad (fotod 7 ja 8). Tulekahju põhjuseks on arvatavasti kodutute tegevus, kes vaatamata kinnilöödud akendele ja ustele siiski valveta seisnud majja sisse pääsesid.

25.08.2008 väljastab Tartu Linnavalitsus ehitusload krundil asunud kõrvalhoonete (laojä ja kontorihoone ning garaaži) lammutamiseks. Kõrvalhoonete lammutustööd toimuvad 11.10.2006 kuni 19.10.2006.

Märtsis 2007.a valmib arhitekt Uku Põllumaa poolt koostatud „Hoone remondi ja restaureerimistööde põhiprojekt”, mille alusel väljastab Tartu Linnavalitsus 17.04.2007 ehitusloa (ehitusluba nr 1062/07). 2007.a mais algavad hoone remondi ja restaureerimise tööd.

Alates 08.11.2007 kuni käesoleva töö kirjutamise hetkeni on tööd objektil ajutiselt peatatud.

3. Jaama 10 muinsuskaitsealine väärtus

Tartus Jaama tn 10 asuv hoone koos krundil asuvate keldritega, Jaama ning Mäe tänava nurgale jääva piirdemüüri, terrassidega ja nõlva toetavate tugimüüridega kuulub alates 2004. a tööstusarhitektuuri mälestisena riikliku kaitse alla (reg. nr. 27254)

Kultuurimälestiste riiklikus registri väljavõttes (lisa 9) on antud hoone elamu osa peetud 20. sajandi alguse Tartu arhitektuuri ja arhitekt Robert Pohlmanni loomingu väljapaistvaks näiteks. Arvatavasti jäid aga arhitekt Pohlmanni esialgselt projektist ehituse käigus mitmed detailid realiseerimata, nagu näiteks viil peafassaadi risaliidil ja tiheda ruudustikuga akende raamistik.

Hoones on säilinud algupäraseid detaile, nagu peafassaadi aknad, mõned akende kremoonid ja hinged, elamu osa välisüksed ja sisemine puittrepp. Enne 2006.a oli hästi säilinud ka hoone fassaadi lubikrohv, mis sai aga põlengus ja kustutustöodes kahjustusi ja hilisemate restaureerimistööde käigus hävis täielikult.

Päris huvitavaks võib pidada krundi maastikuarhitektuurilist lahendust. Hoone mäe tänava äärses küljes võlvkeldrite peal asub suur pinnasega kaetud terrass, millelt pääseb

betoonist trepiga (foto 9) kõrgemale nõlva pealsel asuvale terrassile. Nõlva kindlustamiseks on rajatud maakivist tugimüür (foto 6), mida toetavad massiivsed betoonist kontraforsid.

Jaama tn 10 mälestise suurimaks väärtuseks võib siiski pidada elamu all asuvaid 19. sajandi lõpus rajatud võlvkeldreid (foto 10 ja foto 11). Umbes 200 m² pinnaga keldrid on tänaseni suhteliselt hästi säilinud ja neid kolmelöövilisi keldreid nimetab kunstiajaloolane Enriko Talvistu enda koostatud muinsuskaitse eritingimustes ühtedeks suuremateks ja põnevamateks omasuguste seas. Keldritele lisab väärtust ka nende pikaajaline traditsioon õlle ja karastusjookide tootmise ning ladustamise paigana. Õlle tootmine ja ladustamine algas sellel aadressil juba 1868.a, mil õllepruulija Johann Georg Haberlit on mainitud Jaama 10 omanikuna. Erinevatel aegadel on nendes keldrites õlut ja karastusjooke valmistanud Saku Õlletehase AS, Jõhvi Õllevabriku AS ja V.Riivese Karastusjookide tööstus. On teada, et ka peale krundi natsionaliseerimist 1940. a kuni nõukogude võimu lõpuni 1980-nendatel kasutas hoonet hallanud Tartu Konservitehas keldrite esist ruumi mahlapressimise teenust pakkuva töökojana.

4. Jaama 10 tehniline seisund ja renoveerimise ettepanekud

Kuna Jaama 10 tehnilist seisundit enne 2006.a tulekahju on mõningal määral kirjeldatud Enriko Talvistu poolt koostatud muinsuskaitse eritingimustes, siis käsitlen seda osa käesolevas töös põgusalt ja keskendun põhjalikumalt just tulekahjus ja restaureerimistöde käigus tekkinud probleemidele ning nende likvideerimise võimalustele.

Hoone keldrite alune olemasolev vundament on laotud maakividest ja tellistest. Kuigi hoone vundamenti ei ole võimalik ilma tõsisemate kaevetöödeta vaadelda, võib arvata, et vundamenti seisukord on hea, sest hoonel puuduvad jäljed, mis viitaksid tõsisematele vajumistele.

Soklikorruse sinas on nähtaval üks tõsisem pragu kohe Jaama tänavale avaneva trepi kõrval, elamu osa all (foto 12). Selle prao tekkepõhjusteks ei pruugi aga ilmtingimata olla vundamenti vajumised, kuna ülejäänud hoones vajumise jälgi ei leia. Pragu võib olla tekkinud veekahjustuste (tulekustutusvesi ja vihmavesi) tagajärjel kui vesi pääses krohvi alla. Samuti võib olla tegemist otsaseinte laiali vajumisega, mida võis oletada hoone sise- ja välisseinte liitekohtadesse tekkinud pragude järgi. Seinte edasise paigutise vältimiseks otsustas konstruktor seinad ankurdada monoliitse vahelaepaadiga. Olemasolevat pragu eraldi metallvitsadega toetada ei ole tarvis, kuna pragu ei ulatu läbi sein ja edasine prao laienemine peaks olema välditud raudbetoon vahelae, sein krohvimise ja toimiva vihmaveesüsteemiga. Pragu tuleb täita lubimördiga ja hiljem sein viimistleda lubikrohviga.

Põhiliseks probleemiks keldrite välisseinte puhul on pinnases olev vesi ja niiskus. Seinad ei ole küll märkimisväärseid kahjustusi saanud, aga vastu nõlva asuvad keldri seinad on niisked ja fotodelt võib näha seintele tekkinud soolasid. (foto 13). Kuna keldriseinte ja võlvlagede täielik hüdroisoleerimine oleks suurte kaevetööde tõttu väga keeruline ja ebaotstarbekalt kulukas, siis võiks mõelda lihtsamate meetmete kasutamisele. Vihmaveed tuleb juhtida hoonest võimalikult kiiresti eemale. Selleks tuleb hoone ja nõlva tugimüüri vaheline ala peale tugimüüri toestamise teostamist (vältimaks tugimüüri varisemise ohtu vastusurvet andva pinnasekihi eemaldamisel) lahti kaevata, anda pinnasele kalle hoonest eemale ja paigalda vett mitte läbi laskev kiht (nt hüdroisolatsiooni kangas või veekindel betoon). Vihmavee kogumiseks ja ära juhtimiseks paigaldada neelu koha peale renn ja sealt juhtida vihmavesi sajuveekanaliseerimisele. Kuna täielikku hüdroisoleerimist ei tehta, on mõttekas soolasid keldriseintelt eemaldada käsitsi. Keldriseinte niiskumise probleemi leevendab kindlasti keldri ventileerimine. Esilagu tuleks avada ja puhastada olemasolevad loomuliku ventilatsiooniavad, kui hiljem selgub, et vajatakse täiendavat ventileerimist siis on võimalik projekteerida ja ehitada sundventilatsioon. Sundventilatsiooni ei ole otstarbekas ehitada enne, kui hoone omanikud on leidnud võlvkeldritele sobiva funktsiooni. Praegusel hetkel keldritel funktsioon puudub ning seetõttu on keldrite osa ka esialgselt renoveerimisprojektist välja jäänud.

Peamiselt maakivist sokliseinte seisukord on samuti rahuldav. Keldritest Jaama tänavale tulevate uste punasest tellisest kaarsillustest on välja pudenenud kive. (foto14 ja foto 15) Peafassaadi risaliidi ukse kohal olev sillus on heas seisukorras, mõned kivid on pudenenud ukse kõrvalt. Kaarsillused taastada võimaluse korral sarnastest vanadest tellistest kasutades lubimörti. Sokliseinte kahjustuste vältimiseks hoida töökorras hoone sadevetesüsteem, planeerida hoonega külgnev maapind 60 cm ulatuses suure kaldega (vähemalt 1:10) hoonest eemale. Remontida keldris asuv kanalisatsiooni süsteem ja avada keldri tuulutamiseks lagedes olemasolevad tuulutused.

Maakivist sokliseinad on arhitekt Uku Põllumaa projektis ettenähtud krohviga lubikrohviga ja viimistleda lubivärviga (lisa 10), samas projektis on seletuskirjas öeldud, et hoone välisviimistlus peaks lähtuma algupärasest välisviimistlusest ja ajaloolistelt fotodelt saadavast informatsioonist. Kui vaadata arhitekt R.Pohlmanni 1907.a projekti fassaadivaadet (lisa 5) ja varasemaid fotosid (foto 2), siis tuleks maakivi seinad jätta krohvimata, kuigi uuematelt fotodelt on näha, et need seinad on olnud ka krohvi viimistluse all. Vastuolust projektis teavitati arhitekt Uku Põllumaad ja ühiselt otsustati maakivist seinad jätta viimistlemata. Maakivi seinad tuleb täielikult puhastada vanast krohvist ja vajadusel vuuke

parandada lubimördiga. Tellisseinad krohvitakse käsitsi lubikrohviga ja värvida lubivärviga. Krohvimis- ja viimistlustöid ei tohi teostada külmal ajal.

Tööde käigus ilmnis veel üks omapärane niiskusega seotud probleem, nimelt tugimüüride ääres proovi kaevamisi tehes täitus kaevatud auk kiiresti halvasti lõhnava vedelikuga, sama haisev vesi tungis läbi võlvide ka hoone alustesse keldritesse. Nõlva peal asuvate hoonete kanalisatsiooni kaevusid uurides selgus, et naaberkinnistul aadressiga Kingu 10 oli ülevooluga fekaalkanaliseerimise imbsüsteem, mis ummistunud kanalisatsioonikaevude tõttu ujutas ilmselt juba mitmeid aastaid kogu nõlva fekaaliga. Tänapäevaks on Kingu 10 krundi kanalisatsioon remonditud ja suunatud läbi Jaama 10 krundi Jaama tänaval asuvasse AS Tartu Veevärk kanalisatsioonivõrku.

Hoone elamuosa välisseinad on üldiselt heas seisus, puuduvad suuremad praod ja silmaga nähtavad probleemid. Restaureerimistöde käigus on katusekorrusel hoone välisseina konstruktsioonis kasutatud Fiboplokk silluseid (foto 16). Fiboplokksilluseid ei ole sobiv kasutada mälestise konstruktsioonide restaureerimisel ning need sillused tuleb välja vahetada. Sillustele välja vahetamise vajadusele viidati ka Muinsuskaitseameti ettekirjutuses. Otsus on vahetada Fiboplokk sillused välja puitsilluste vastu (lisa 11-puitsilluse tööjoonis). Et puitsillust ei tekitaks hilisemalt lubikrohvis pragusid tuleb silluse koht armeerida võrguga ja kasutada sillustes vaigurikast puitu.

Hoone remondi ja restaureerimistöde projektis on ette nähtud välja ehitada peafassaadi viil. Vastavalt 1907.a R.Pohlmanni projektile (lisa 5) pidi peafassaadi risaliiti kaunistama katuse viil, aga see jäi esialgselt realiseerimata. Praegusel hetkel on katuseviil välja ehitatud. (foto 17).

Hoone välisseinte peale müürilati alla nägi konstruktor ette välisseinu siduva 20 cm kõrguse raudbetoonist vöö.

2006.a põlengus said kõige rängemalt kahjustada just hoone puidust katuse kandekonstruktsioonid (foto 4), katusekorruse puitkonstruktsioonid tuli terves ulatuses välja vahetada. Katusekatteks oli eterniit, mis oli ette nähtud asendada käsitsi valtsitud tsingitud teras plekk katusekattega. Uue projektiga lisati hoone katusekorruse valgustamiseks kaheksa Velux GZL M08 katuseakent.

Restaureerimistöde käigus ei ole jälgitud algupärast katuseräästa ehitust. (fotod 18 ja 19 –esialgne katuserästa, foto 20- uus katuserästa). Räästalaudad on keskmises osas paigaldatud paralleelselt hoone seinaga, kuid algupäraselt olid räästalaudad otsaviilude juures hoone seinaga risti, räästa nurgas olid algupäraselt räästakasti laudad kokku lõigatud 45° nurga all (eerungis), nüüd restaureerimisel paigaldati laudad sirgelt. Katuseräästa lahenduse

sobimatusele on viidatud ka Muinsuskaitseameti ettekirjutuses. Katuseräästas on vaja ringi ehitada vastavalt vanadelt fotodelt saadud informatsioonile ja katuseräästa tööjoonisele (lisa 12). Katuseräästa viimistlemisel kasutada linaõlivärvi vastavalt projektile. Vihmaveetorud ja rennid vahetada tsinkplekist vihmavee süsteemi vastu.

Hoone I korruse põrand ja vahelagi olid algselt puidust. Enne põlengut ei olnud puit vahelae seisukord halb, aga kustutusvesi ning peale põlengut katusest läbi sadanud vihmavesi tekitasid mõningates kohtades probleeme. I korruse põrand oli kohati sissekukkunud ja puidul oli seenkahjustusi. Projektis nähti ette esimese korruse põrandaks uus küttetorustikuga betoonpõrand. Konstruktori soovitusel otsustati puitvahelagi seinte sidumise ja konstruktsiooni kõrguse seisukohast asendada monoliitse raudbetoonist vahelaega.

Hoone kivist siseseinad on peamiselt hästi säilinud, ühes kohas leiti tõenäoliselt niiskuse juurdepääsu tõttu tekkinud seenkahjustus (foto 21). Tegemist tõenäoliselt majavammiaga, seenkahjustuse likvideerimise kutsuda vastavat kogemust omav ettevõtte. Puitvaheseinte alumistes osades on mõningaid niiskus ja seenkahjustusi, kahjustustega lauad ja postid vahetada välja ja nendega kontaktis olnud puitkonstruktsioonid, millel puuduvad kahjustuste tunnused võõbata üle antiseptikuga.

Hoone algne siseviimistlus oli enne 2006.a põlengut mitmete viimistluse kihtide all hästi säilinud. Selliseks arvamuseks annab alust vähim veekahjustusi saanud ruumi seinalt (lisa 13 - magamistuba 17,7 m²) mitmete tapeedikihtide alt leitud seinamaaling (foto 22) See maaling tuleb dokumenteerida ja seda võiks kasutada uues siseviimistluses. Ülejäänud I korruse siseviimistlus sai tõsisemalt kahjustada ning sealt ei leitud suuremat huvi pakkuvaid lahendusi. Krohvipinnad tuleb puhastada mustusest, eemaldada lahtine krohv. Krohviparanduste mördina kasutada lubimörti. Uued siseseinad on kergplokkidest. Katusekorruse 1960-nendatel tehtud siseviimistlus hävis tulekahjus täielikult.

Säilinud on mitmeid algupäraseid aknaid. I korrusel peafassaadis 8 tk ja katusekorrusel 4 tk. (lisad 13 ja 14-restaureeritavad aknad) (foto 8). Säilinud algupäraseid aknaid tuleb restaureerida vahetades välja purunenud aknaklaasid ja tihendades uued klaasid kitiga. Uued aknad tellida võimalikult sarnased algupärasega, jälgida projektis olevat spetsifikatsiooni. Akende paigaldamisel kasutada tihendamiseks takku või naturaalselt villa.

I korrusel on säilinud neli messingvalus reljeefset kremooni käepidet koos hoidjatega (fotod 23; 24 ja 25) Säilinud kremoonid remonditi, eemaldati värvkate ning metalli pinda töödeldi korrosioonivastase vahendiga.

Säilinud on hoone omaniku sissepääsu välisuks (foto 7) Välisuks tuleb restaureerida, viimistleda linaõlivärviga, klaasidena kasutada värvusetut kirkast klaasi nagu algupärasel uksel.

Hoone puittrepp (foto 26) oli tõsiseks vaidluse allikaks tuleohutuse seisukohast. Lõpuks saavutati Päästeametiga kokkulepe, et hoonesse võib jääda ajaloolise väärtusega puittrepp. Selle tulemusena tuli hoone I korrus projektis ümber nimetada soklikorruseks, II korrus I korruseks ning 3 korrus katusekorruseks. Puittrepp monteeriti objektile lahti ja viidi OÜ Malistar restaureerimistöökotta.

Hoone taguse nõlva tugimüüri seisukord on viimastel aastatel oluliselt halvenenud. Esiteks põlesid 2006.a vastu tugimüüri olnud kuurid (foto 6), mille käigus sai ilmselt kuumuse kahjustusi maakividest tugimüüri siduv lubimört. Mört on kohati muutunud rabadaks ja pudeneb nüüd vihmavee ja tuule mõjul seinast. Lisaks sellele on puulehtede ja pinnase segust umbe läinud nõlvalt tulevat vihmavett ära juhtima pidav renn ja torustik. Nõlva liikumisest tingitud surve tagajärjel on tugimüür võrreldes vanadelt joonistelt nähtava esialgse asendiga (lisa 15 - kalle hoonest eemale nõlva poole u 10-20 cm) nõtkunud hoone poole u 10-15 cm (foto 27). Tugimüüri toetamiseks võib kasutada pinnaseankruid ehk injektsiooni vaiu. Vaiad puuritakse läbi tugimüüri u 45 nurga all nõlva sisse 7-12 m. Vaiade ankurdamiseks seinale tuleb tugimüüri keskosasse betoneerida raudbetoon vöö. Veekahjustuste vältimiseks puhastada vihmavee ärajuhtimise süsteem prahist. Välja pudenenud segu parandada lubimördiga. Maha võtta tugimüüri taga kasvavad suured puud, et nende juured ei kahjustaks tugimüüri. Kuna maakivist tugimüür on nõlva püsivuse ja hoone säilimise seisukohalt väga tähtis ehitis, tuleks müüri remonttööd vaatamata ehitismaksumusele lähiajal teostada. Tugimüüri remontimiseks tellida tööprojekt.

Tugimüürid ja trepp krundi Mäe tänava poolses küljes on tõsiste kahjustustega. (foto 9) Tugimüürides on suured praod. Tuleks maha võtta tugimüüride peal kasvavad suured puud. Vihmavesi tuleb kalletega tugimüüride peal asuvalt pinnaselt ära juhtida. Tugimüüre saab parandada raudbetoon kooriku peale betoneerimisega. Kihi paksuse ja armatuurterase koguse määramiseks tellida tööprojekt. Projektis lahendada ka tugimüüride peale viiv lagunenu betoontrepp.

Trepi, mis viib otse Jaama tänavalt korteri nr 1 ukseni, seisukord on hea. (foto 1) Ilmselt on aga seda treppi remonditud, kuna trepil puuduvad betoonist astmeninad, mis olid 20. sajandi alguse treppide puhul tavapärased.

Teine hoone ida küljel hoone tagusele tasapinnale viiv betoontrepp oli pragunenud ja kohati olid astmeninade juurest suured tükid lahti. Peale selle asus selle trepi all naaberkrundi

Kingu 10 renoveerimist vajav kanalisatsioonitorustik. Kuna see trepp jäi põhikäiguteele autoparkla ja hoone elamu osa vahel ning seda treppi kasutatakse ka talvel libedaga, otsustati uue trepi projekteerimisel mitte jäljendada vana tänapäevastele nõuetele mittevastava astmepikkusega treppi vaid projekteerida tänapäeva nõudeid rahuldav trepp. Esialgu oli plaanis trepp siduda samale krundile planeeritud uue korterelamu seina ehitamisega, kuna aga uue hoone ehitamine on mõneks ajaks edasi lükkunud, tehti lahendus eraldiseisvale betootrepile. (lisa 16).

Restaureerimistöode käigus kukkus ümber hoone ida küljes asuva keldri eesruumi Jaama tänavaga paralleelne sein (foto28), kuna sein ei olnud hoone välisseinaga seotud ja puudus ka vundament. Lisaks oli seina lõhutud korralikult sildamata garaaži ukse suurune ava (foto 29), mis nõrgestas seina veelgi. Eelnevalt oli seinale jäikuse andnud keldri eesruumi Jaama tänavaga risti asetsev sein, mis oli uues projektis nõuetele vastava autoparkla loomise eesmärgil lubatud lammutada. Jaama tänavaga paralleelne keldri eesruumi sein tuleb taastada endises mahus, pöörata tähelepanu tiheda nišireaga parapetile ja seinast välja astuvatele punasest tellisest postidele.. Ladumiseks kasutada punast tellist, seguna võib kasutada nii lubi kui ka tsementmörti. Sein viimistletakse lubikrohviga, postid puhastatakse punane tellis. Seina taastamist on nõutud ka Muinsuskaitseameti ettekirjutuses. Tarvis koostada tööjoonis.

Hoone tehnosüsteemid peavad vastama tänapäevastele nõudmistele. Kuna eriosade põhiprojektid on 2007.a koostatud AS Tartu Kommunaalprojekt poolt, siis käsitlen hoone tehnosüsteemide osa lühidalt.

Hoone ühendatakse AS Tartu Fortum kaugkütte võrku, soojasõlm hakkab eraldiseisvana asuma hoone ida poolses küljes autoparklas (lisa 2-Asendiplaan). Sama soojussõlm on planeeritud tulevikus soojaga varustama ka Jaama 10 krundile projekteeritud teist korterelamut. Soojasõlme ruum ehitatakse väikeplokkidest ja viimistletakse sama tooni lubikrohviga nagu peahoone fassaadid. Hoone esimesele korrusele on projekteeritud vesipõrandaküte, teisele korrusele radiaatorküte.

Hoone ühendatakse AS Tartu Veevõrk vee- ja kanalisatsioonivõrkudega. Veemõõdusõlm hakkab asuma soojussõlmes.

Problemaatiline koht on sadevete ära juhtimine. Krundi sadeveed tuleb juhtida sajuveekanalisatsiooni torustikku, mida ei ole aga Jaama tänaval veel välja ehitatud.

Hoone ventilatsioon on lahendatud mehhaanilise väljatõmbe meetodil, värske õhu pealevool tagatakse hoone tagaküljele paigaldatavate värske õhu klappide kaudu.

Hoone elektriga varustamiseks paigaldati liitumiskilp Jaama tn äärde krundi piirile.

Kokkuvõte

Käesolevas töös on kirjeldatud Tartus Jaama tn 10 krundil asuvate muinsuskaitse all olevate ehitiste rohkem kui sajandi taha ulatuvat ajalugu, nende hetke seisukorda ja töö autori renoveerimise ettepanekuid.

Kõige muljetavaldavamaks mälestise osaks on ilmselt hästi säilinud võimsad kolmelöövilised võlvkeldrid. 18. sajandi lõpus rajatud võlvkeldreid on algusest peale kasutatud õlle ja karastusjookide tootmisel ja ladustamisel. Viimastel kümnenditel on need võimsad võlvkeldrid aga seisnud kasutuseta, hoone tänased omanikud otsivad keldritele sobivat ja väärikat funktsiooni. Enne kui ei ole teada, mis funktsiooni võlvkeldrid täitma hakkavad, ei ole otstarbekas keldreid renoveerida. Hetkel tuleb peatada vee ja niiskuse mõju keldri konstruktsioonidele ning remontida keldrite olemasolevad kanalisatsiooni ja ventilatsiooni süsteemid.

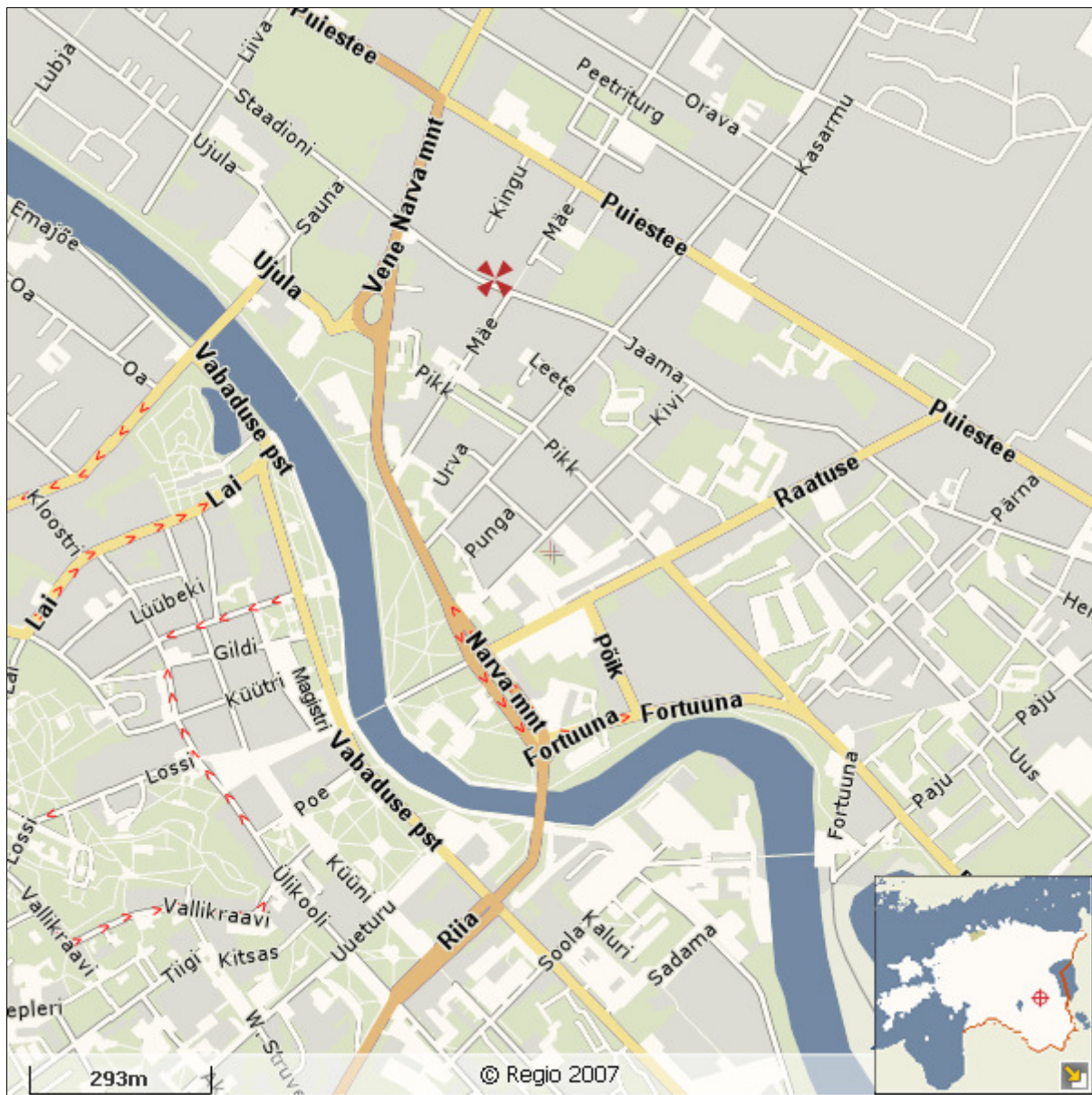
Mälestise osadest tehniliselt kõige kehvemas seisus on tugimüürid ja terrassid. Nõlvalt tulevat pinnasesurvet vastu võttev maakividest tugimüür vajab lähiajal kindlasti toetamist ja remonti. Nõlva ja tugimüüri toetamine on kulukas ja keeruline töö, aga tuleb nõlva püsivust silmas pidades kindlasti ära teha. Nõlva küljel asuvad terrassid ja trepp loovad hästi krundi maastikulisi iseärasusi arvestava koosluse ja korrastatuna tõstavad need potentsiaalsete klientide silmis kindlasti krundi kui terviku väärtust.

Tänavusel aastal saab saja aastaseks 1908.a võlvkeldrite peale ehitatud hästi säilinud elamu osa, milles on säilinud ja ka praeguseks renoveeritud mitmeid algupäraseid detaile. Esialgselt ainult hoone omaniku tarbeks ehitatud elamusse on uusima projektiga kavandatud 4 suurt ja avarat korterit. Hetkel on hoone renoveerimise ja remonttööd küll ajutiselt peatunud, kuid omanikel on plaanis hoone restaureerimistöödega veel käesoleval aastal lõpusirgele jõuda.

Kinnisvaraturu hetke madalseisu arvestades tuleb vaid loota, et Jaama 10 hoones valmivad korterid oleksid ikka ajaloolise taustaga kinnisvara hindavate klientide jaoks piisavalt atraktiivsed ja leiaksid omanikud. Sellise hoone renoveerimine ja ka hilisem hooldamine nõuab tõsiseid investeeringuid, millised eduka kinnisvaraprojekti tulemusel peavad katma uued korteriomanikud. Seega tuleks vanade hoonete renoveerimisel kõige muu kõrval silmas pidada ka tulevase omanikke ja nende soove.

KASUTATUD ALLIKAD

1. EESTI AJALOOARHIIV fondi nr. 2381-2-2170
2. EESTI AJALOOARHIIV fondi nr. 2623-1-148-8,8a
3. TARTU LINNAVALITSUSE LINNAPLANEERIISE JA MAAKORRALDUSE OSAKONNA ARHIIV
4. EESTI RAHVAMUUSEUMI FOTOKOGU
5. „TARTU ARHITEKTUUR 1830-1918. HISTORITSISM JA JUUGEND” MART SIILIVASK 2006.a TARTU
6. „TARTUS, JAAMA 10 HOONE REMONDI JA RESTAUREERIMISTÖÖDE MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED” ARHITEKTIBÜROO SIIM&PÖLLUMAA OÜ 2006.a TARTU
7. „HOONE REMONDI JA RESTAUREERIMISTÖÖDE PÕHIPROJEKT” ARHITEKTIBÜROO SIIM&PÖLLUMAA OÜ Töö nr 05-229A 2007.a TARTU



Kommentaar:

Otsingu tulemused:

Jaama 10, Tartu, Tartu maakond



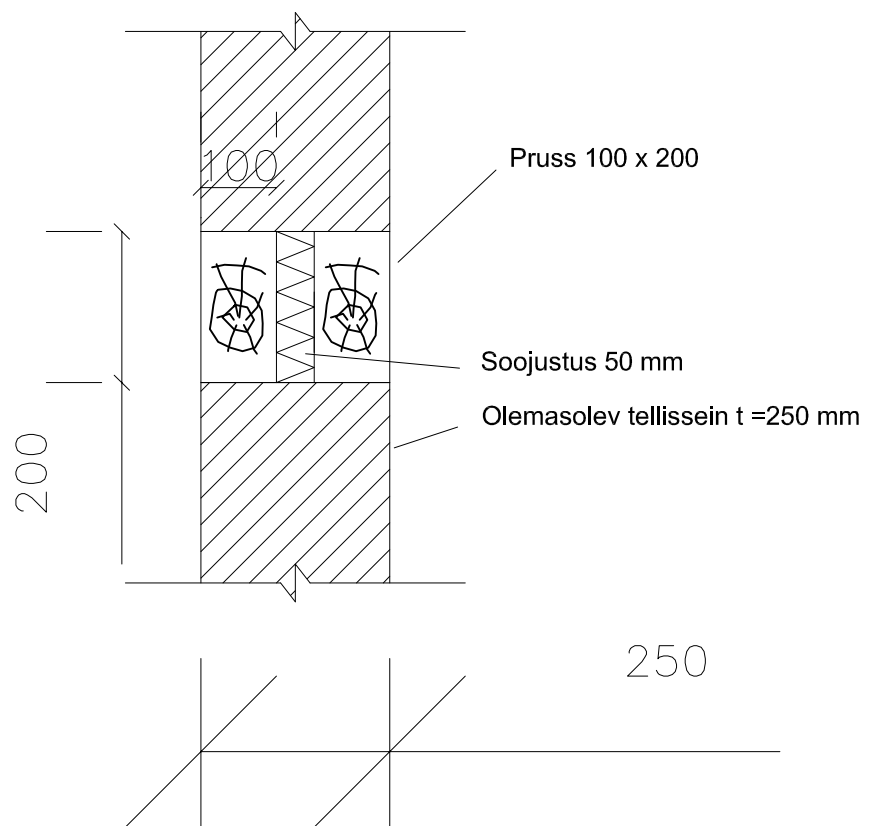
V A A D E J A A M A T Ä N A V A L T



SIIM PÖLLUMAA
ARHITEKTIBÜROO

TÖÖ NR.	05-229A	ARHITEKTIBÜROO	
STAAD.	EP	Retter- EP10085374-001 (18.02.2003)	J.Kuperjanovi 16, Tartu, tel. 7384 062
MÕÖT	1: 100		
KUUP.	10.2006	AUTOR:	Uku Põllumaa
TÖÖ NIMETUS			
OLEMASOLEVA KORTERELAMU REKONSTRUEERIMINE			
Tartus, Jaama 10		A R H . P R O J E K T	
TELLJA		OÜ Adamberg	
JONIS	8	V A A D E J A A M A T Ä N A V A L T	

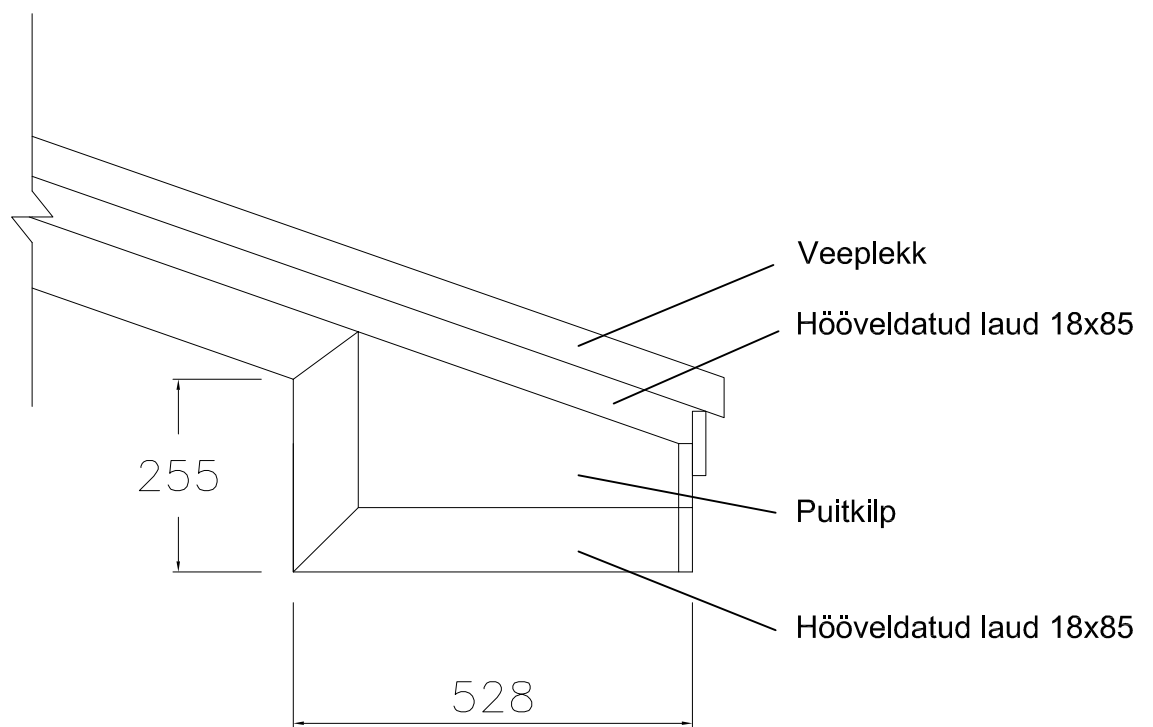
Puitsilluse lõige toe kohal



SIIM PÖLLUMAA

KORTERELAMU REKONSTRUEERIMINE	◀ OBJEKT	ARHITEKTIBÜROO	
Tartus, Jaama 10	◀ AADRESS	KUPERJANOVI 16, Tartu, tel. 05093572	
OÜ Leviehitus	◀ OMANIK	autor: UKU PÖLLUMAA, arhitekt EAL	
PUITSILLUSTE TÖÖJONIS	◀ JOONIS	NR.	11.04.2008. M 1:10

Räästakasti otsavaade

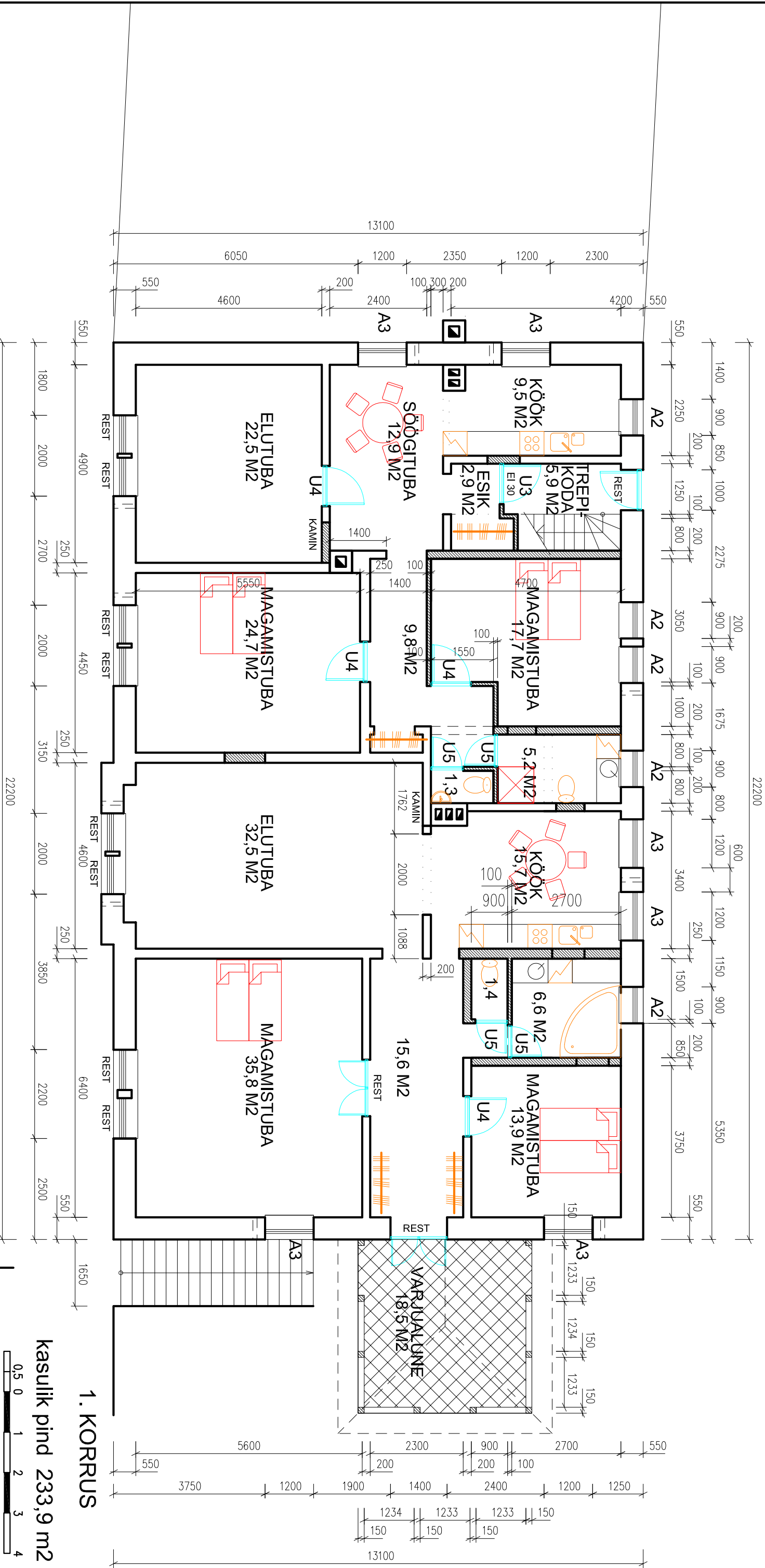
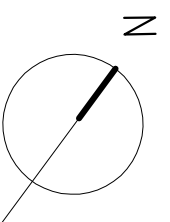
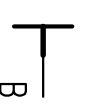


Märkused:

1. Räästakasti sõlmed, laudis ja selle ühendused taastatakse endisel kujul, võttes aluseks lammutuseelsed fotod.
2. Lisatud fotod (lisad 1-3).

SIIM PÖLLUMAA

KORTERELAMU REKONSTRUEERIMINE	◀ OBJEKT	ARHITEKTIBÜROO	
Tartus, Jaama 10	◀ AADRESS	KUPERJANOVI 16, Tartu, tel. 05093572	
OÜ Leviehitus	◀ OMANIK	autor: UKU PÖLLUMAA, arhitekt EAL	
RÄÄSTAKASTI TÖÖJONIS	◀ JOONIS	NR.	11.04.2008. M 1:10



REST / A3

REST / A3

REST / A3

RESTAUREETAV JA UUS AKEN

SÄILUVAD SEINAD

LIKVIDEERITAVAD SEINAD

UUED KIVISEINAD



SIIM PÖLLUMAA

ARHITEKTIBÜROO

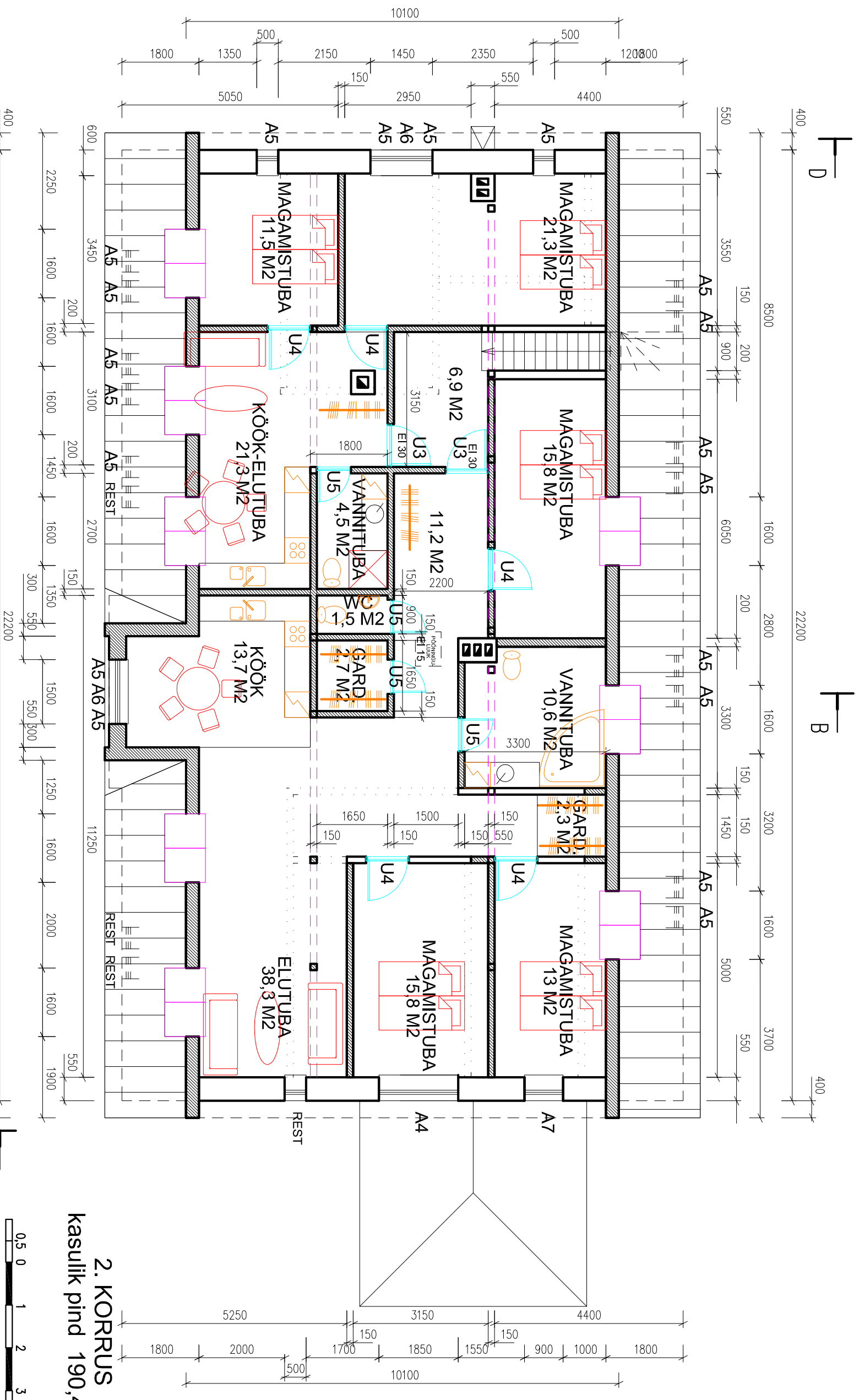
TÖÖ NR.	06-229A	Retiiv-EP10085374401 (18.02.2003)
STAAD.	EP	J.Kuiperjanovi 16, Tartu, tel. 7384 062
MÕÖT	1:100	
KUUP.	02.2007	AUTOR: Uku Pöllumaa

TÖÖ NIMETUS
OLEMASOLEVA KORTERELAMU REKONSTRUEERIMINE

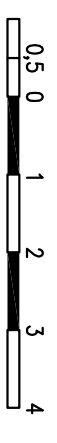
Tartus, Jaama 10
ARH. PROJEKT

TELLUA
OÜ Adamberg

JOOBIS
3
1. KORRUS



2. KORRUS
kasulik pind 190,4 m²



KORTER NR. 3
3 TOALINE
58,6 M²

KORTER NR. 4
4 TOALINE
124,9 M²

SIIM PÖLLUMAA

ARHITEKTIBÜROO

TÖÖ NR.	06-229A	Retiire-EP100853744001 (18.02.2003)	J. Kuperjanovi 16, Tartu, tel. 7384 062
STAAD.	EP		
MÕÖT	1:100		
KUUP.	02.2007	AUTOR:	Uku Pöllumaa

TÖÖ NIMETUS

OLEMASOLEVA KORTERELAMU REKONSTRUEERIMINE

Tartus, Jaama 10

ARH. PROJEKT

TELLUJA

OÜ Adamberg

JOOIS

4

2. KORRUS

REST A3

RESTAUREETAV JA UUS AKEN

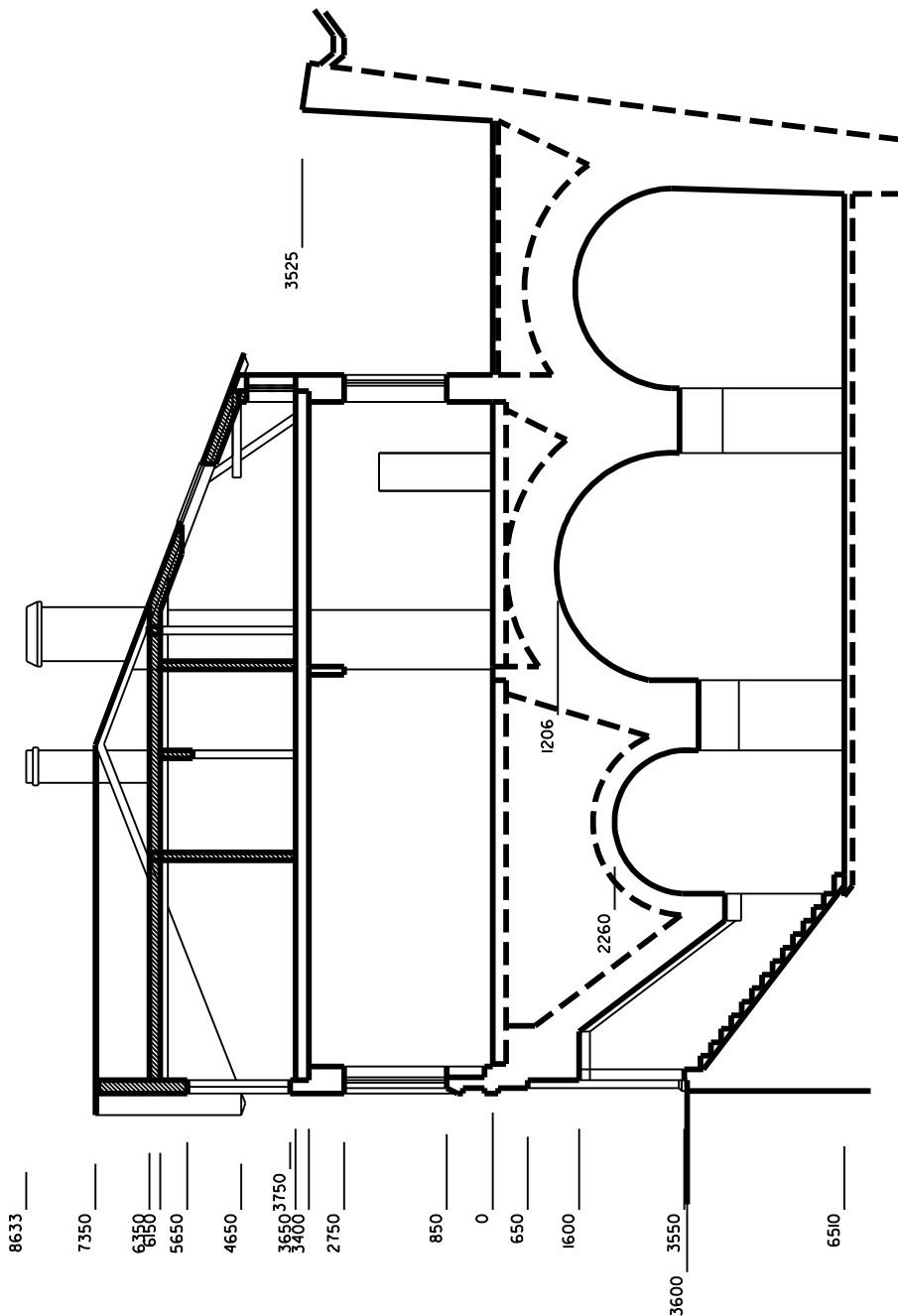
SÄILUVAD SEINAD

LIKVIDEERITAVAD SEINAD

UUED PUITSEINAD

Märkused:

Katusakendena paigaldada Velux pöördavatavad ja tuulutusavaga aknad 800 x 1200 mm, mille ülemine kõrgus peab olema 2100 mm pörandest. Katusakende sisseviimistlusena kasutada puidulakki.



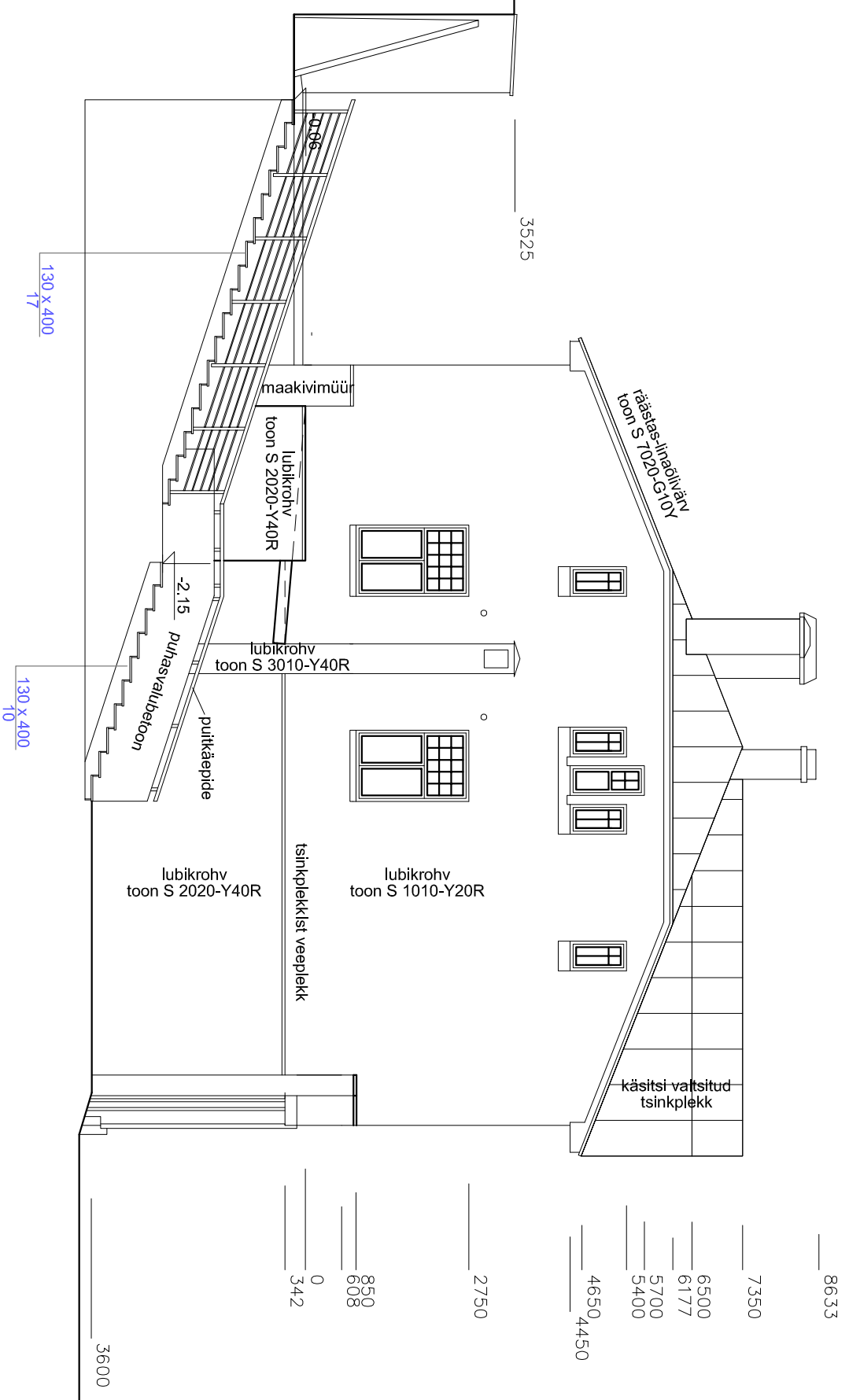
LÕIGE A-B

+,-0,00=42,90

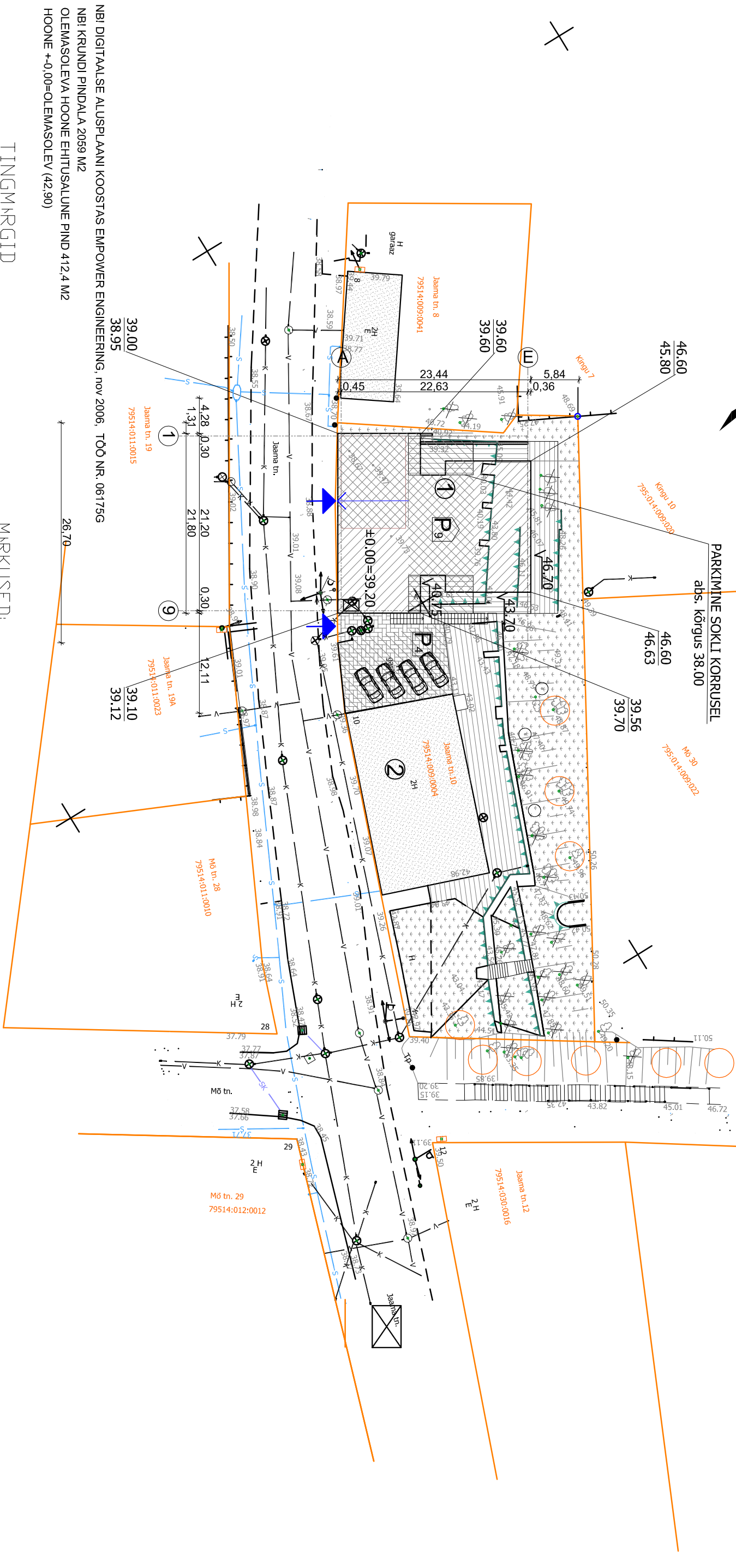
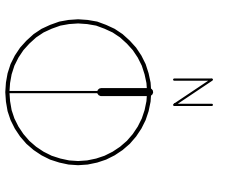
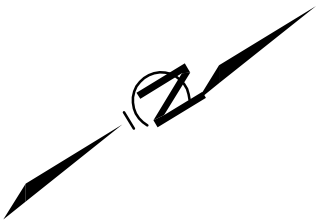
-  SÄILUVAD SEINAD
-  LIKVIDEERITAVAD SEINAD
-  UUED SEINAD

SIIM PÖLLUMAA

TÖÖ NR.	05-228A	AUTOR:	Uku Põllumaa
STAAD.	EP	Reiter-EP10065374-001 (18.02.2003)	J.Kupejanovi 16,Tänu, tel. 7384 082
MÕÖT.	1:100		
KOLP.	10.2006		
TÖÖ NIMETUS	OLEMASOLEVA KORTERELAMU REKONSTRUEERIMINE		
TELLUA	Tartus, Jaama 10		
JOONIS	6		LÕIGE A-B



TÖÖ NIMETUS		OLEMASOLEVA KORTERELAMU REKONSTRUEERIMINE	
TELLIA		Tartus, Jaama 10	
JOOVIS		9	
		ARH. PROJEKT	
		OÜ Adamberg	
		BETTOONTREPI VAADE	



NBI DIGITAALSE ALUSPLAANI KOOSTAS EMPOWER ENGINEERING, nov 2006, TÕO NR. 061756
NBI KRUNDI PINDALA 2059 M²
OLEMASOLEVA HOONE EHTUSALUNE PIND 412,4 M²
HOONE ±0.00=OLEMASOLEV (42,90)

TINGMARGID

- ① planeeritav korterelamu
- ② terrass
- ③ olemasolev Mainsuskaitsealune hoone
- ④ betookivisillutis
- ⑤ parkimiskohdade arv
- ⑥ püas parklasse
- ⑦ prügilkastide asukoht
- ⑧ krundi piir

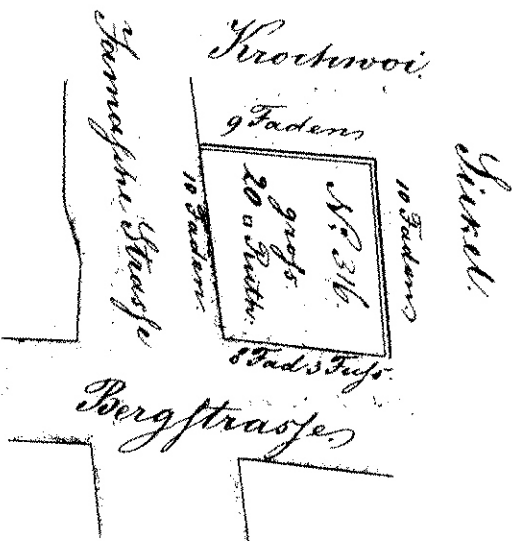
MRKUSED:

Tehnovõrgud on lahendatud vastavalt detailplaneeringule

1:500

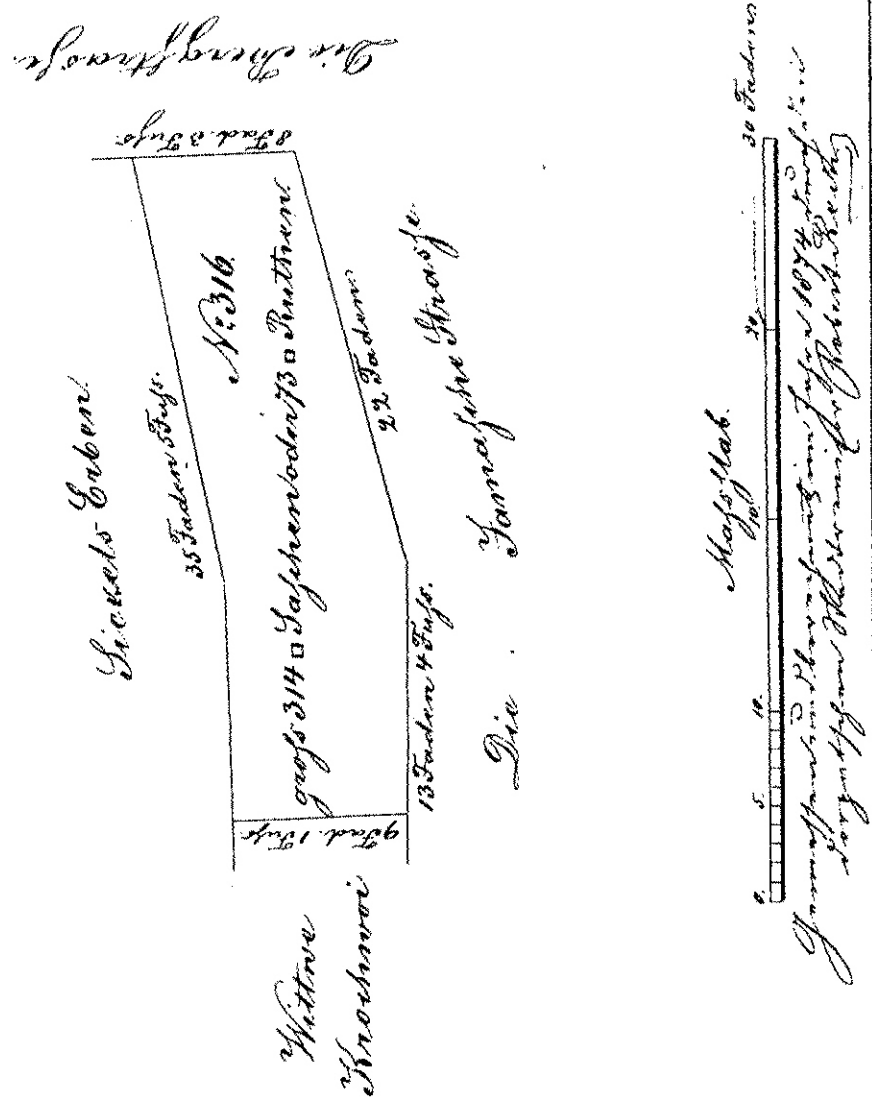
ASENDIPLAAN	
objekt	ELAMU KAVAND
address	TARTU, JAAMA 10 Nr 20-07
tellijä / tellija esindaja	DJ LEVIEHITUS 0 7.2007
arhitekt	KAIDD KEPP
	ERIK KAI VISTIK

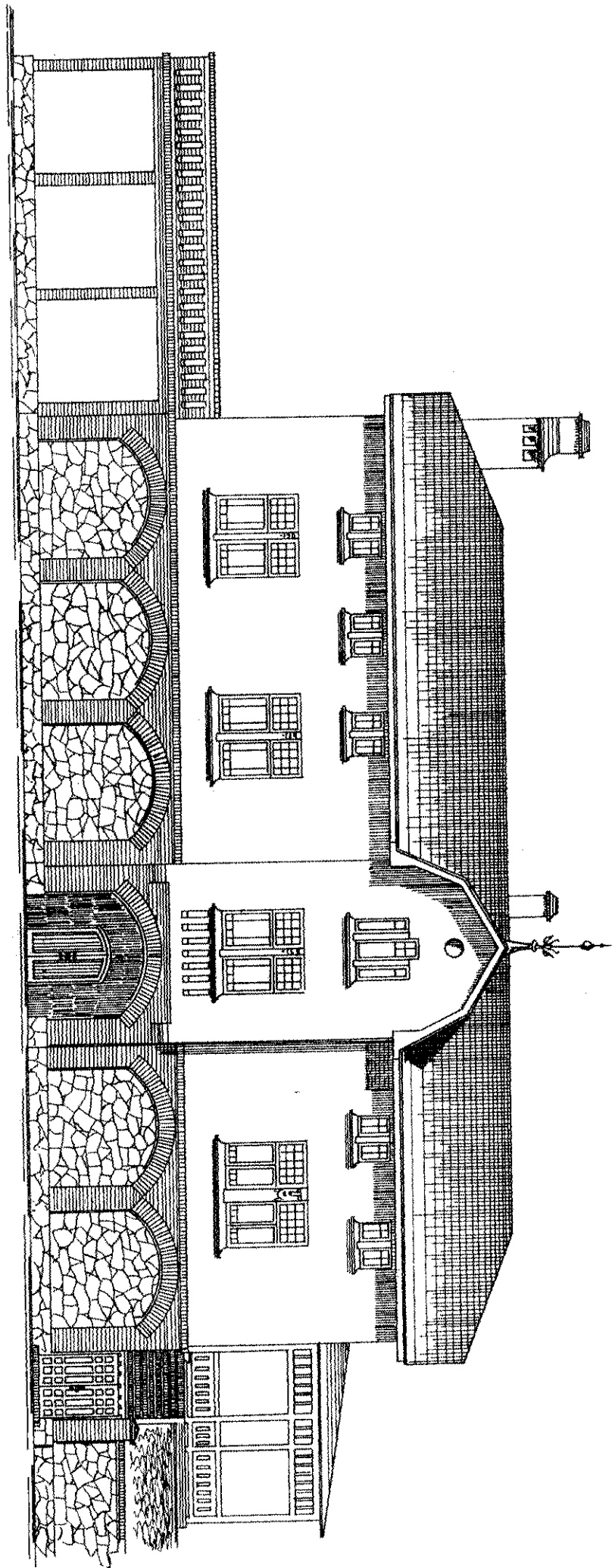
Karte erdenn im 3ten Stadttheile Vorwärts belegener Stadtgrundstücke
 Nr. 316 groß 20 Ruthen, im Besitze des Bierbrauers Herrn Habert.



Gemessen und eingetragenen im Jahre 1869
 Robert Hoyer, Landmesser

Charte von dem im 3ten Stadttheile Dorpat's belegenen Stadt-
grundstücke N. 316, groß 314 □ Saßhen oder 73 □ Ruthen, im Besitz
des Bierbrauers und Brauereibesitzers Johann Georg Habert.

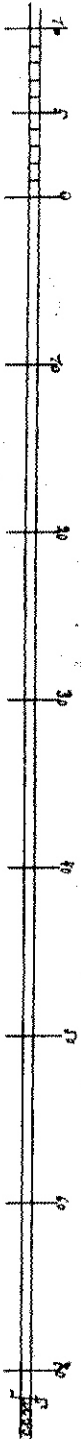




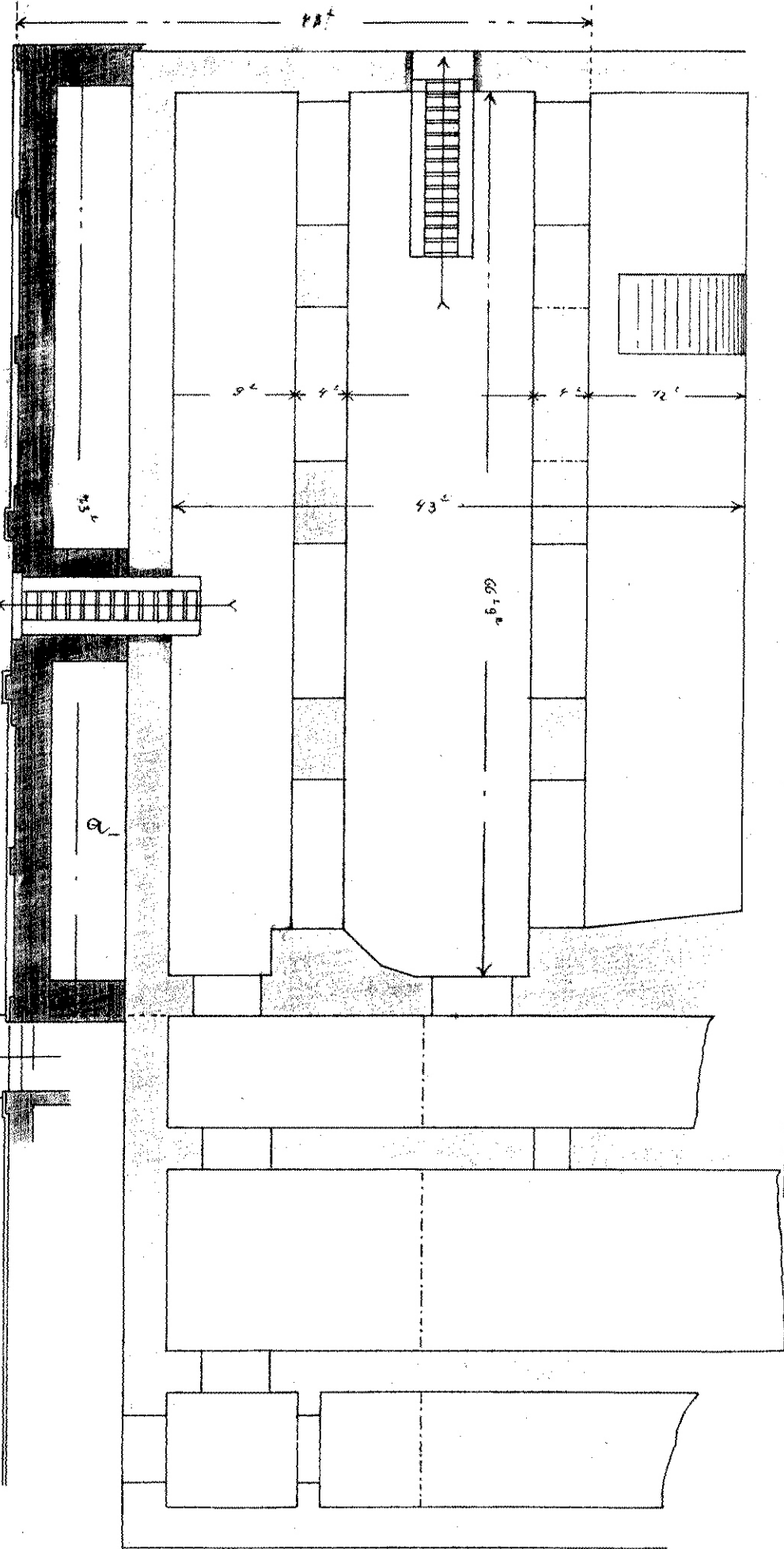
Проект, составлен. Ковалев.

1921/208

М. Г. Г. Г. Г. Г.

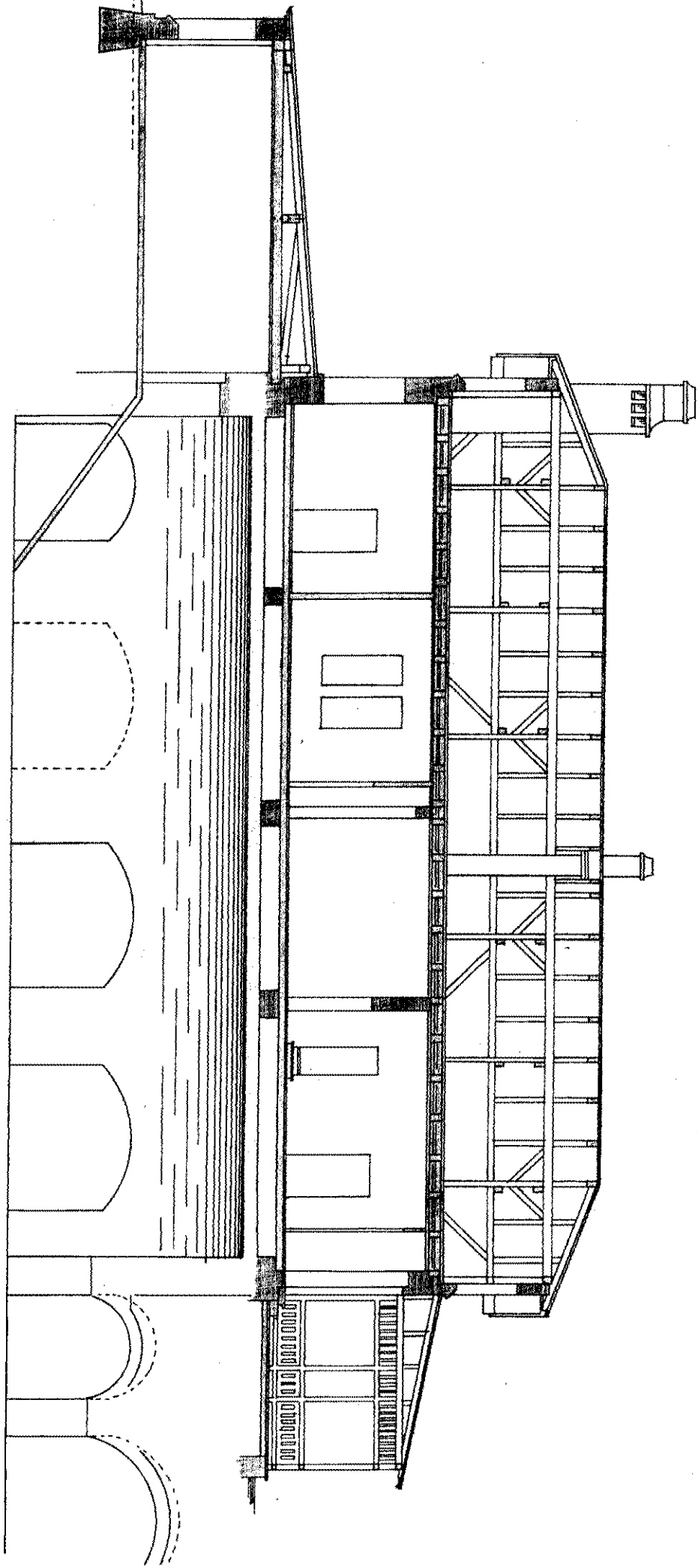


Handwritten text, possibly a name or title, written vertically along the left side of the drawing.



Handwritten text on the right side of the drawing, possibly a note or description.

Handwritten text on the right side of the drawing, possibly a note or description.



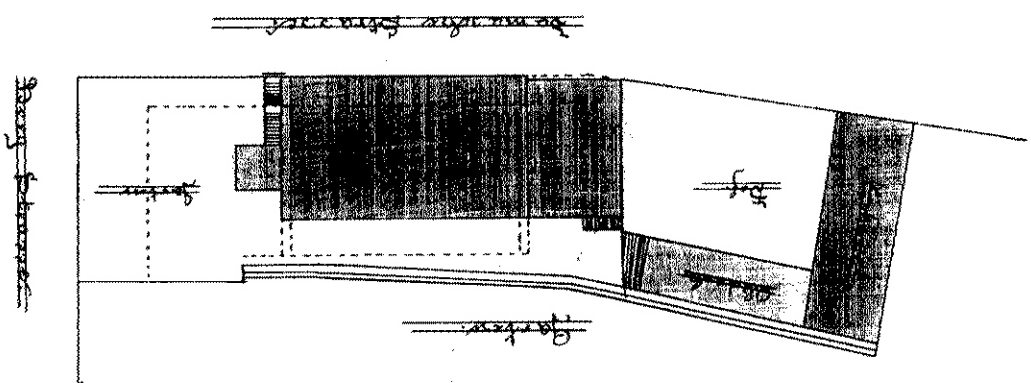
Section through Crane



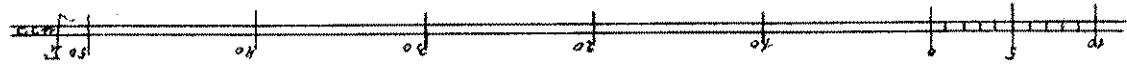
Abgefaßt im Dezember 1907.
Friedrich Schiller



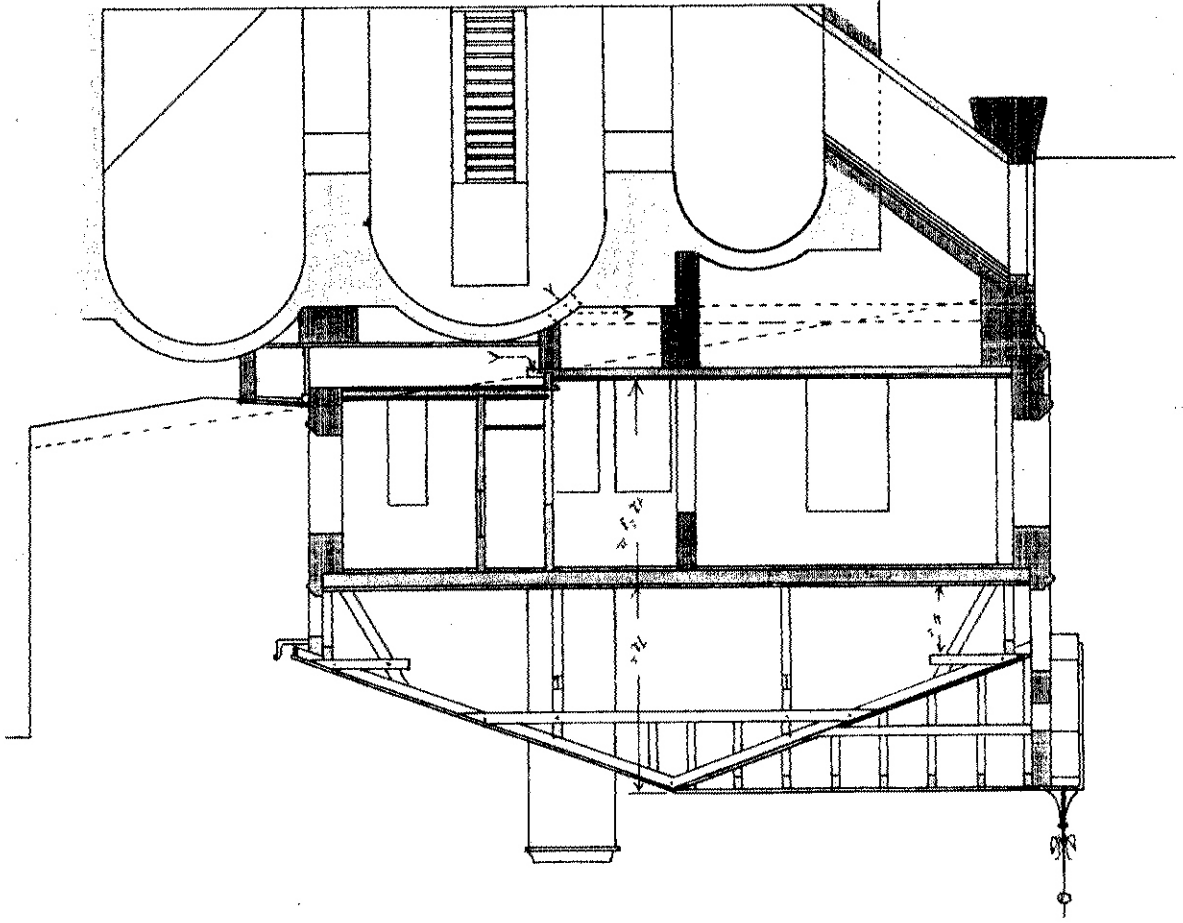
Ing. E. Reichel



Bohrer



Stange



*Sakuvälisä ja
Sakuvälisä ja*

S. J. J. J.

Kõige austusega
Saku Olliedu - Tartus
Tartu aadressil, 10. korrusel, 5. 10.



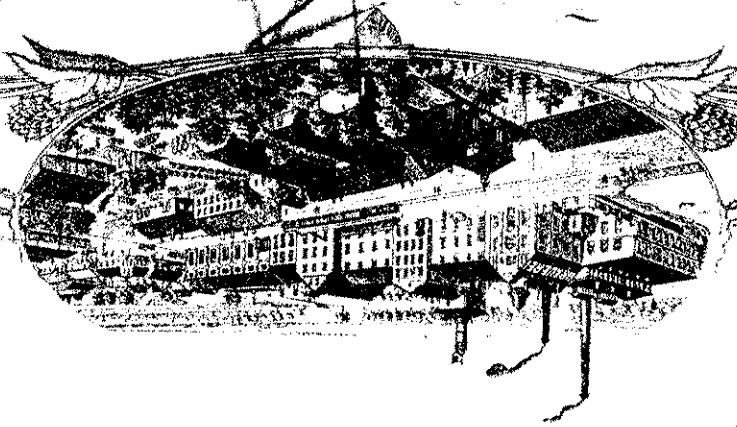
Saltsa ja Saku alltoetuse a.-s. Tartu osakonna juha-
tusel on Tartu linnavalitsust paluda teemale kirjutada alla juu-
res oleva kava - mille tiitri ja karmalisesseade tema kruni post,
dama tän. nr 10, mis kütetööstusega linnaäärilisesse.

Handwritten notes:
Saku Olliedu - Tartus
Tartu aadressil, 10. korrusel, 5. 10.
S. J. J. J.

Tartu aadressil, 10. korrusel, 5. 10.
Saku Olliedu - Tartus
Tartu aadressil, 10. korrusel, 5. 10.

Tartus, 4-märil mail 19 25

Handwritten: Sakuvälisä ja Saku Olliedu - Tartus



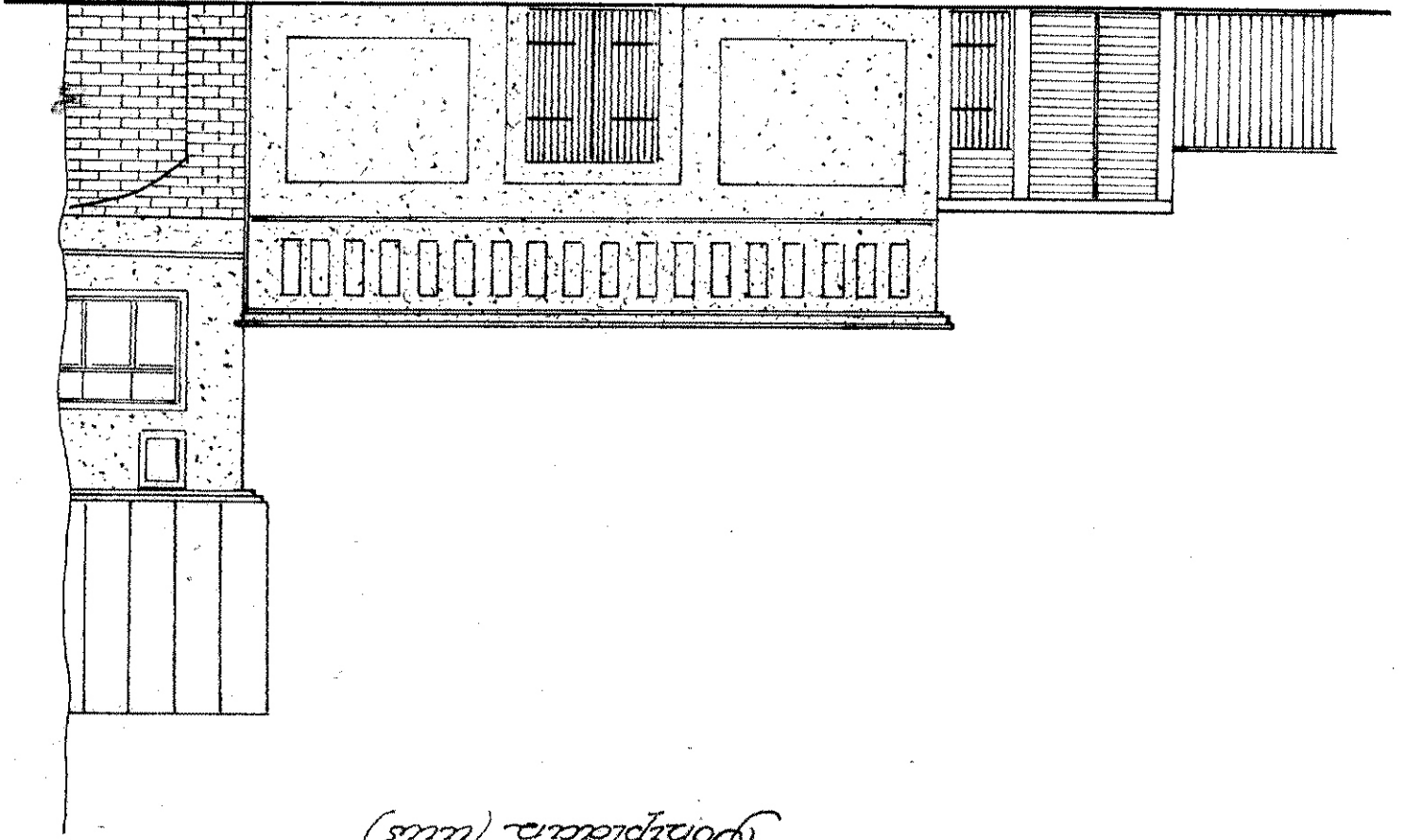
OLLEVAARIK SAKUS
KONETR. 17-48

Telegt. SACK TALLINN
KONTOR TALLINNAS S. Kõrgele tän. 10. 10.
KON 17-48

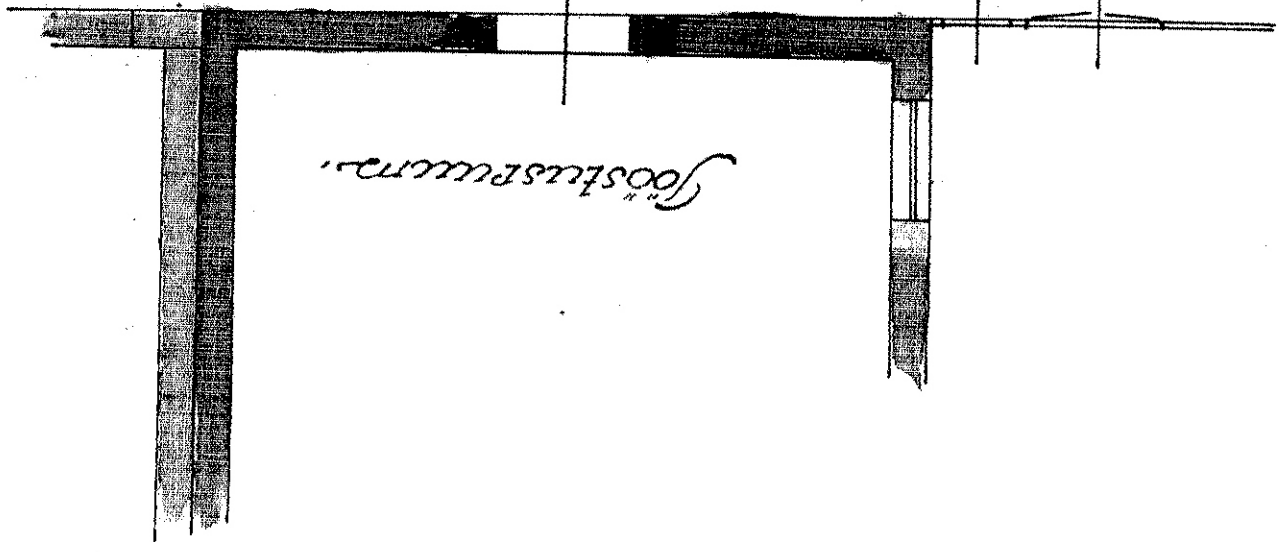
715A 6

11.17.28
Hamm
Kuchelmann

Sassard (aus)
(Vorne faarrr wll.)



Gohaplara (aus)



Soosruuna

Hoone teisel korrusel ja ärklikorrusel on eluruumid, mille rajamiseks on otsaseintesse lisatud aknaid ning katus on ümber ehitatud. Hoonega on kokku ehitatud samuti riikliku kaitse alla olev garaaž, kus tehakse mootorsõidukite pesu. Garaaž on kaetud profiilplekiga ning ei sobi kaitsealuse hoonega kokku.

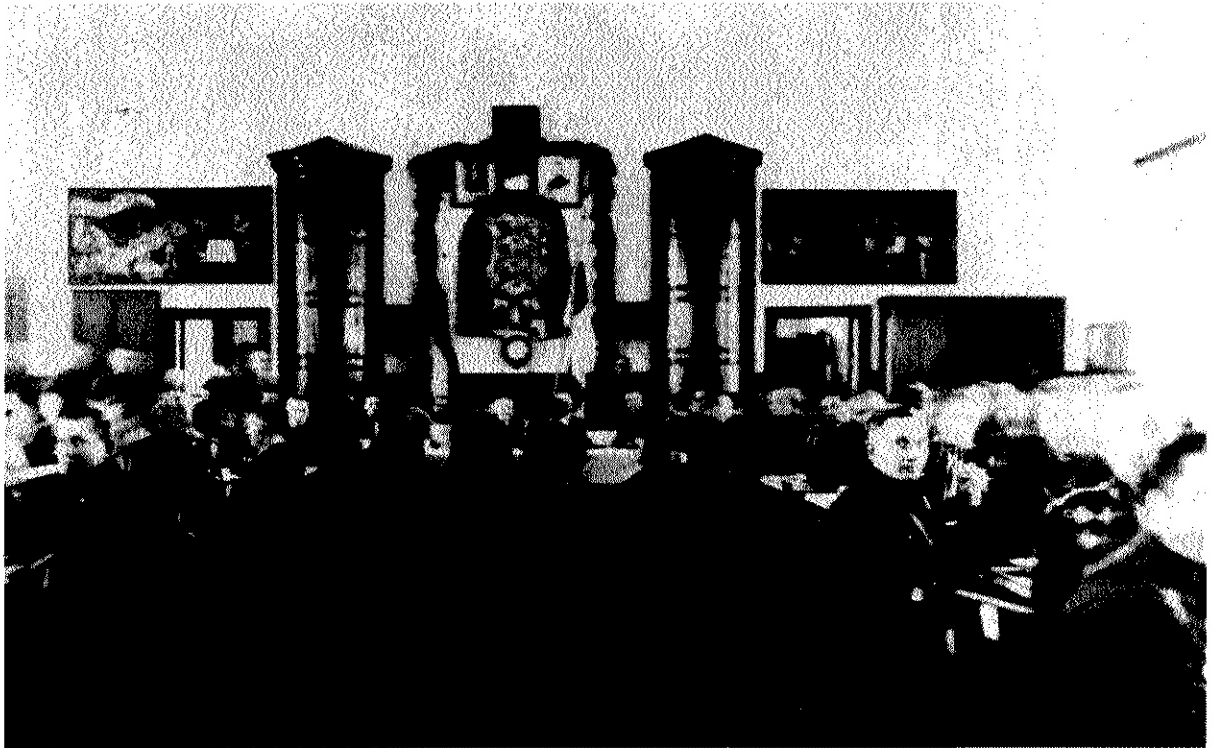
Kultuurimälestiste riiklikus registris on Jaama 10 hoone kohta alljärgnevad andmed:

Mälestise koond	
<i>Registreeritud</i>	Kinnisvara Liigitus: arhitektuurimälestis
Mälestise registri number	27254 20/07/2004 Arvel: 30/03/2004
Mälestise nimi	Hoone Tartus Jaama tn 10
Ministri määrused:	"Ajutise kaitse alla võtmine" peadirektori 30.03.2004 käskkiri nr. 12 kuupäev: 30/03/2004 "Kultuurimälestiseks tunnistamine ja kaitsevööndi kehtestamine" Kultuuriministri 07. juuli 2004. a käskkiri nr. 131 (RTL 2004, 97, 1555) kuupäev: 07/07/2004
Kinnistusraamatu andmed:	kinnistusraamatu andmed:292 asukoht riikliku maakatastri järgi:79514:009:0004
Adress:	Tartu maakond ,Tartu linn, Jaama tn 10 Kuupäev: 01/04/2004
Kirjeldused:	Mälestise ajalugu Hoone on ehitatud 1908. a arhitekt Robert Pohlmanni projekti järgi tööstur E. Graeffi elamuks. Soklikorrusel asunud keldrid olid kasutusel õllelaona. 1925. a asus keldris Saku Õlevabriku AS-i õlleladu. 1920-aastate lõpul omandas kinnistu August Laisk, kes jätkas limonaadi ja kalja tootmist keldriruumides. 1928. a tehti uus sissepääs Jaama tänavalt õuemajale ja 1930. a teine sissepääs peahoone keldrikorruse loodeküljele. 1930-aastatel asus hoone teisel korrusel Eesti ohvitseride kasiino. Seal oli suur kaaruksega saal, teenijatuba, söögituba ja kaks kööki. Pärast II Maailmasõda limonaaditehas natsionaliseeriti. Hiljem anti hoone Tartu Konservitehasele, kes ehitas 1960-aastate lõpul hoone teisele korrusele korterid. Praegu on hoone tagastatud Laisk'ide pärijatele. Kuupäev: 13/04/2004
	Mälestise kirjeldus 1908. a ehitatud kivist elamu ja ärihoone kõrge sokli ja poolkeldrikorruse ning katusekorrusega. Hoonel on madal poolkelpkatus, esifassaadi keskosal kergelt eenduv erkerimaht, selle kohal asunud fassaadiviil on hävinud. Soklikorruse osas on fassaadiviimistluses vastandatud tellis-puhasvuuk ja krohvipindu, põhikorruse ja katusekorruse osas on säilinud algupärane pritskrohviimistlus ja avade vormistus, samuti avatäited. Hoone edela- ja kaguküljel on madalamad hoonemahud. Sissepääs hoone põhikorrusele on hoone kaguküljelt, kust kivitrepp viib terrassile. Säilinud on algupärane puidust välisuks ülavalgmikuga. Kaguküljel on maakivist tugimüür keldriga, mille katus on kasutusel terrassina. Kirdeküljel on tugimüür. Hoonest ida-, kirde- ja põhjaküljele jääb terrass-aed, kus on säilinud algupäraseid kujunduselemente. Loodeküljel on varasem majandushoov kahe kõrvalhoonega. Kuupäev: 13/04/2004
	Mälestise tunnus 20.sajandi alguse Tartu arhitektuuri ja arhitekt Robert Pohlmanni loomingu väljapaistev näide. Hästi säilinud krundi maastikulisi iseärasusi arvestav juugendlik hoonemaht ja fassaadikujunduse elemendid, sh. fassaadide krohvviimistlus ja avade vormistus, algupärased avatäited ja välisuks, trepid, terrass, tugimüürid, säilinud algupärased ehituskonstruksioonid, sh. tellisvõlvid ja sillused, vahelaed, vaheseinad, korstnad, säilinud algupärase ruumistruktuuri osad ja interjööriosad. Kuupäev: 13/04/2004
	Üldseisukord ja hooldusaste Hoone põhikonstruksioonid on rahuldavas seisundis, katus, korstnad ja avatäited vajavad remonti, tellispinnad ja krohvviimistlus kohati restaureerimist. Terrass-aed ja majandushoov on hooldamata ja vajavad heakorrastamist. Kuupäev: 13/04/2004





1



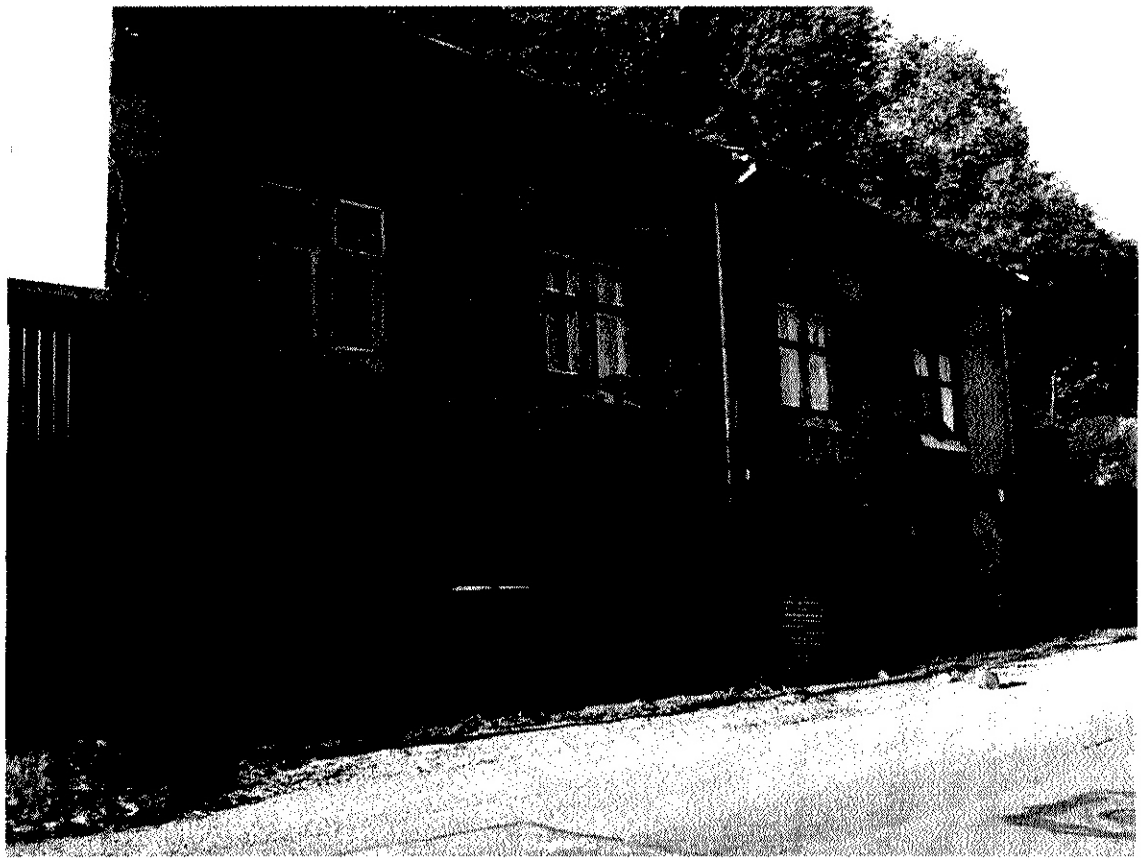
2











3



4











KORTERELAMU REKONSTRUEERIMINE
JAAMA 10

TELLIJA

OÜ ADAMBERG

ARHITEKT

UKU PÖLLUMAA

OMANIKU JÄRELVALVE

OÜ RISPETO

PEATÖÖVÕTJA

OÜ Leviehitus

EHITUSLUBA

1062 / 07 17.04.2007.a.

VALMIMISAEG

JAANUAR 2008

HERAS

LeviE



























