

EESTI KUNSTIAKADEEMIA  
Kunstikultuuri teaduskond  
Muinsuskaitse ja restaureerimise osakond

Erja-Liina Raidma

**TÖÖSTUSE TN 9 KINNISTU  
AJALOOLINE ÜLEVAADE JA HOVIHOONE TEHNILISE  
SEISUKORRA HINNANG NING NÕUANDED HOONE  
KORRASTAMISEKS**

Tööstuse tn 9 hoovihoone, Tallinn, Harju maakond

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

Tallinn 2008

## Sisukord

|   |    |
|---|----|
| 1. Sissejuhatus   | 3  |
| 2. Tööstuse tn 9 hoovihoone üldandmed                                   | 5  |
| 3. Ajalooline ülevaade  | 5  |
| 3.1 Paigutus ajaloolises linnaruumis                                    | 5  |
| 3.2 Kinnistu kujunemine   | 6  |
| 3.3 Kinnistu omanikud   | 7  |
| 3.4 Kinnistu hoonestusetapid  | 7  |
| 3.5 Arhitekt Karl Tarvas  | 9  |
| 4. Tööstuse tn 9 hoovihoone iseloomustus                                | 10 |
| 4.1 Tallinna maja   | 10 |
| 4.2 Hoovihoone arhitektuurne lahendus ja ettepanekud selle taastamiseks | 11 |
| 4.3 Trepikojas säilinud algupärased detailid                            | 12 |
| 4.4 Ruumijaotus   | 13 |
| 5. Konstruktsioonide tehniline seisukord                                | 14 |
| 6. Tehnosüsteemid   | 19 |
| 7. Hoone soojapidavuse tõstmine   | 19 |
| 8. Välisviimistlus  | 21 |
| 9. Restaureerimise, remondi ja hooldustoimingute soovitusel             | 23 |
| 10. Kokkuvõte   | 28 |
| 11. Kasutatud allikad ja kirjandus                                      | 30 |
| 12. <b>Illustratsioonid</b>   | 31 |

# 1. Sissejuhatus

Tööstuse tn 9 kinnistu asub Tallinnas Kalamaja asumis. Kinnistul paikneb kaks ajaloolist elamut. (Foto 1). Tänaväärne kahekorruseline hoone pärineb tsaariajast, kinnistu sügavuses paikneb uurimise objektiks olev 1936. aastal projekteeritud ja 1937. aastal valminud hoovihoone. Tegemist on tagasihoidliku nn Tallinna majaga. Hoone on ajastule iseloomulik, välisilmelt lihtne kahekorruselise puidust kortermaja, millel on silikaattellistest kivitrepikoda. (Foto 2).

Tööstuse tn 9 hoovihoone ei ole arhitektuurimälestis, kuid asub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ja arheoloogiamälestise nr 2628 kaitsevööndis.<sup>1</sup> Ühtlasi paikneb kinnistu 2001. aastal Tallinna üldplaneeringuga määratud Kalamaja miljöövärtusliku hoonestusala piirides. Kinnistul asuvad hooned on aastal 2004 läbi viidud inventeerimise käigus hinnatud miljöövärtuslikeks, st et need on asumile (piirkonnale) tüüpilised hooned, mille väärtus väljendub miljöö edasikandjana hoonete grupis.<sup>2</sup> Miljöövärtuslikud hooned kuuluvad säilitamisele ja restaureerimisele või remontimisele.<sup>3</sup> Hoonestusala piire ning kaitse ja kasutustingimusi täpsustatakse koostatava Põhja-Tallinna üldplaneeringu raames. Seni on piirkonna ajaloolise hoonestuse kaitsel tuginetud planeerimisseaduses, ehitusseaduses, Tallinna linna ehitusmääruses, muinsuskaitseaduses, Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses, Tallinna heakorraeeskirjas ja Kalamaja ehitusmääruses sätestatule. Tööstuse 9 kinnistul asuvad hooned paiknevad teiste ajalooliste hoonete vahel ja nende edasist säilimist ei näi ohustavat lammutamine. Lagunemisprotsessi peatamiseks on omanikud alustanud järkjärgulist hoonete remontimist.

Töö eesmärgiks on anda Tööstuse tn 9 hoovihoone omanikele kinnistu ehitusajalooline ülevaade, hoovihoone arhitektuuriajalooline hinnang ning hoone tehnilise seisukorra hinnang

---

<sup>1</sup> Vanalinna muinsuskaitseala ümbritsevas kaitsevööndis tuleb jälgida, et vastavad ehitised mitte ainult kõrguselt, vaid ka mastaabilt, vanalinnale teravat kontrasti ei tekitaks. Kaitsevööndis tuleb vältida monotoonsete hiigelhoonete teket ja leida ruumi vanalinna teenindavate autoparklate, rekreatsioonirajatiste ning haljasalade tarbeks. Kaitsevööndi eesmärgiks on tagada vanalinna üha parem eksponeerimine.

<sup>2</sup> *Tallinna Kalamaja ehitusmäärus. Lisad: Kalamaja kvartalite hoonestuse linnaehitusajalooline inventariseerimine ja kaitse-, kasutus- ning ehitustingimused.* Tallinn, 2004, koostanud O-Ü T-Linnaprojekt, käsikiri O-Ü T-Linnaprojekt arhiivis.

<sup>3</sup> Miljöövärtusliku hoonestusala käsitlev terminoloogia on ühtlustatud aastal 2007 koostatud teemaplaneeringuga „Tallinna Kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine” <http://tlpa.tallinn.ee/index.php?id=300>

koos fassaadide renoveerimissoovitustega ja soojapidavuse tõstmise ettepanekutega. Kahjustuste loetelu, võimalikud põhjused ja ettepanekud hoone remontimiseks on antud visuaalse vaatluse põhjal. Restaureerimis- ja remontimislahenduste pakkumisel on lähtutud heast restaureerimistavast ja säästva renoveerimise põhimõtetest. Lahenduste andmisel on tuginetud ka isiklikule ajaloolise hoone restaureerimise ja hooldamise kogemusele.

Hoone konstruktsioone täpsemateks uuringuteks ei avatud. Hoones paiknevate korterite sisemisi lahendusi ei olnud võimalik põhjalikult uurida, sest töö tegemise käigus oli võimalik siseneda ainult ühte renoveeritud korterisse. Vaatluse raames inventeeriti hoovihoone trepikojas arhitektuuriajalooliselt väärtuslikud detailid.

Töö koostamisel on kasutatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivi materjale, kus säilitatakse hoonete originaalprojekte ning muud dokumentatsiooni, taustmaterjalidena olid abiks Tallinna Linnaarhiivi ja Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti arhiivi materjalid. Teavet varasemte omanike kohta leidis Eesti Ajalooarhiivi elektoonilisest kinnisturegistrist<sup>4</sup> ja Eesti avalike arhiivide infosüsteemist<sup>5</sup> Olulist lisateavet majatüübi ja selle eripärade kohta leidub Mark Sepa magistritöös.<sup>6</sup> Puitelamute renoveerimise alastest üldkäsitlustest on lisaks Muinsuskaitseameti poolt koostatud erinevale õppekirjandusele ja käsiraamatutele tuginetud ka Rootsi ja Soome restaureerimisalasele kirjandusele, mis arvestades sarnast kliimat on heaks võrdlusmaterjaliks.<sup>7</sup> Ajaloolise puithoone restaureerimisel ja remontimisel on abi Säästva Renoveerimise Infokeskuse kodulehel asuvast artiklitekogust.<sup>8</sup> Mõistmaks konstruktsioonilisi iseärasusi, on kasutatud ka 1930-ndate aastate ehituskäsiraamatuid, milles toodud mitmed omal ajal ökonoomsed ja modernsed lahendused sobivad ka tänapäeval kasutamiseks.<sup>9</sup>

---

<sup>4</sup> <http://www.eha.ee/frames.htm>

<sup>5</sup> <http://ais.ra.ee/>

<sup>6</sup> SEPP, M. *Tallinna maja elamutüübi säästev renoveerimine*. EKA Restaureerimisteaduskond. Magistritöö. Tallinn, 2004.

<sup>7</sup> KAILA, P. *Majatohter. I-VI osa*. Tallinn 1999. TÄHEVÄLI STROH, L. *Maja ja niiskus. Praktilisi nõuandeid niiskuskahjustuste ennetamiseks*. Tallinn 2005. ÅKESSON, K. *Lubimört 1 - Praktilisi juhiseid lubivärvi ja lubimördiga töötamiseks*. ECS-teknik AB 2003. JOHANSON, G – LISINSKI, J. *Plekk-katus. Soovitusi tootmiseks, paigaldamiseks ja hoolduseks*. Rootsi Riigi Muinsuskaitseamet 1980.

<sup>8</sup> <http://www.renoveeri.net>

<sup>9</sup> JÜRGENSON, L. *Elamu soojapidavus*. Tartu 1942. *Hoonete välisvärvimine*. Tallinn 1936.

## 2. Tööstuse tn 9 hoovihoone üldandmed

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Objekt                       | Korterelamu, 7 korterit  |
| Aadress                      | Tööstuse 9, Tallinn  |
| Kinnistu nr.                 | 13101, vana kinnistu nr 131  |
| Ajaloolised kinnistu tähised | kinnistu nr 1795, 1 kvartal Uus-Kalamaja nr 108  |
| Katastriüksus                | 78408:801:0110   |
| Hoone paigutus krundil       | hoovihoone   |
| Arhitekt                     | Karl Tarvas (Treumann) 1885-1975   |
| Projekteerimisaeg            | 1936   |
| Valminud                     | 1937   |
| Korruselisus                 | 2  |
| Krundi pind                  | 1662 m <sup>2</sup>  |
| Kinnistu ehitusalune pind    | 541 m <sup>2</sup>   |
| Hoovihoone ehitusalune pind  | 183 m <sup>2</sup>   |
| Täisehituse %                | 33%  |
| Kõrgused                     | 7,35 m (räästas); 9,50 m (hari I korruse põrandapinnast );<br>1,66 (sokkel maapinnast) |

## 3. Ajalooline ülevaade

### 3.1 Paigutus ajaloolises linnaruumis

Tööstuse tn 9 kinnistul asuv hoovihoone paikneb tänase Kalamaja kvartalis nr 13. (Foto 3). Kvartal piirneb Graniidi, Kalevi, Valgevase ja Tööstuse tänavaga. Kalamaja 13 kvartali Tööstuse tänava äärne hoonestus on selle kvartali vanim.

Läbi sajandite on Kalamajal olnud omapärane vahendaja roll saksiku linnarahva ja kodukootud maarahva vahel. Kalamaja ajaloolisele asumile on tüüpiline, et selle teede-tänavatevõrk ja krundid on rootsi-ajast saadik väga vähe muutunud. Kalamaja hoonestamisele on iseloomulik, et väga tihti ehitati uus hoone täpselt vana maja kohale. Pärast viimast Kalamaja suurpõlengut 1854. aastal ja Tallinna kustutamist kindluste nimekirjast 1857. aastal kasutati Kalamaja mahapõletatud alasid peamiselt Tallinna garnisoni kapsamaana. Kalamaja

elanikele selline stiihiline kasutamine ei meeldinud ja piirkond sooviti üles ehitada nii nagu varem oli olnud st õitsvate aedade, mugavate suvilate ja supelmajadega. Tallinna raad sai survestamise tulemusena Kalamaja Tallinna garnisonilt linna käsutusse tagasi andes vahetuskaubana vastu maa-ala Juhkentalis. Kalamaja ja vanalinna vahele asuti usinasti rajama uusi ühendusteid. Kerkisid kaupmeeste suvemõisad, mida sai ka rentida ja üürida. Kinnistutele rajati kasvuhuoneid ja lilleaedu, istutati ilupuid. Kalamaja hea asukoha tõttu tekkis sinna hulgaliselt uusi lõbustusasutusi, kuid täielikult eliitlinna jaoks piirkond siiski ei kujunenud.<sup>10</sup>

### 3.2 Kinnistu kujunemine

Olulised ehituslikud muudatused algasid Kalamajas 1883. aastast, kui tükeldati suuri maavaldusi ja rajati uusi tänavaid. Samal aastal rajasid R. Girgenson ja C. Schlichting oma maa-valduste tükeldamisega vaatluse all oleva Tööstuse tänava lõigu.<sup>11</sup> Ajalooliste kaartide järgi otsustades laiutasid seni piirkonnas suured heinamaad. Tööstuse tn 9 kinnistu moodustati superintendent Girgensonile kuulunud maavalduse tükeldamise tulemusena.<sup>12</sup> (Fotod 4 ja 5). Tänapäevane Tööstuse tänav kandis kuni 1939. aastani Girgensoni (Jürgensoni) tänava nime.

Võrreldes Tööstuse 9 (end Girgensoni 5) kinnistu omanike poolt 1901. aastast alates linnale esitatud asendiplaane selgub, et kinnistu pindala on vähenenud algsest ca 1900 m<sup>2</sup> ja on tänapäeval 1662 m<sup>2</sup>.<sup>13</sup> Maa-ameti kaardiserveri<sup>14</sup> abil tehtud 13 kvartali krundipindade analüüs näitab, et tänapäeval on Tööstuse 9 kinnistu kvartali suurim. Enamus kvartali kinnistuid on ühe põhihoone ja abihoonega ning rohke haljastusega. Kvartali kinnistute keskmine suurus on ca 1000 m<sup>2</sup>.

---

<sup>10</sup> NERMAN, R *Kalamaja ajalugu*. Tallinn 1996 lk 52-58

<sup>11</sup> LINDMAA, S *Kalamaja. Lühikäikvaade hoonestuse kujunemise ajaloost, rekonstrueerimistingimused*. Tallinn 1986. Käsikiri. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet.

<sup>12</sup> Situationsplan der Stadt Reval, ausgearbeitet im technischen Bureau des Revalschen Stadtamtes. Tallinna Linnaarhiivi kaardikogu [http://www.tarkvarastudio.ee/tallinn\\_linnaarhiiv/149-5-2192.htm](http://www.tarkvarastudio.ee/tallinn_linnaarhiiv/149-5-2192.htm)

<sup>13</sup> Võrreldud on 1901, 1924, 1936 ja 1994 asendiplaane. Tööstuse 9 projektdokumentatsiooni toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv

<sup>14</sup> Maa-ameti Kaardiserver. [http://www.maaamet.ee/index.php?lang\\_id=1&page\\_id=274&menu\\_id=113](http://www.maaamet.ee/index.php?lang_id=1&page_id=274&menu_id=113)

### 3.3 Kinnistu omanikud

Eeati Ajalooarhiivi kinnisturegistri<sup>15</sup> ja Eesti avalike arhiivide infosüsteemi<sup>16</sup> andmetel

- **Hans Sinisov** 1899 **Põllutööriistade kauplus-lao omanik**
- **Luisse Bergman** 1903
- **Voldemar Ventser** 1911 **EW Riigikogu Kantselei ametnik**
- **Viktor Steinbach** 1917
- **August Inthal** 1920 **Kohvi- ja sigaretitööstur, suurte kinnisvarade omanik**
- **Timofei Novikov** 1930
- **Boris Novikov ja** 1994 **Timofei Novikovi pärijad (poeg ja abikaasa)**  
**Jekaterina Novikov**
- **10 kaasomanikku** 2008

### 3.4 Kinnistu hoonestusetapid

Suurte tehaste koondumine Kalamaja territooriumile tähendas kiiret muutust kogu piirkonnale. Töölised ja ametnikud eelistasid ennekõike elukohti töökoha lähedal. 1890-ndatel aastatel muutus Kalamaja piirkonna hoonestamine massiliseks. Esimese maailmasõja eelsel perioodil omandas Kalamaja üldjoontes tänase ilme ja sellel perioodil rajati valdav osa tänaseni säilinud hoonestusest.<sup>17</sup>

Girgensoni 5 (Tööstuse 9) kinnistu omanik Hans Sinisov saab 1901. aastal linnalt loa ehitada tänavafondile Konstantin Wilckeni projekti järgi kahekorruseline rõhtpalkhoone, paesokli ja viilkatusega.<sup>18</sup> Hoone tänavapoolsel fassaadi keskteljel asub sissepääsu rõhutav viilkatusega väikese vintskap ja hoovipool paikneb eenduva trepikoda. Tänaväärse hoone välisviimistlus oli ajastule iseloomuliku dekooriga puitvooder. (Foto 6). Hoones asus kummalgi korrusel kaks neljatoalist köögiga korterit, mõlema korteri köögist pääses ühiskasutatavasse wc-sse ja põhitrepikojas asuvasse sahvritesse. Tagumisest trepikojast pääses otse kööki. Tänaväärse hoone väike korterite arv, nende suurus ja nn teenija sissepääs viitab sellele, et tegemist ei olnud tööliste mõeldud üürimajaga. Lisaks elamule ehitati kinnistule umbes tänase hoovihoone asukohta puukuur ja liideti tänaväärne hoone linna kanalisatsiooniga. Asendiplaani järgi on kuuri põhjapindala ainult veidi väiksem tänava äärde ehitatust. (Foto 7).

<sup>15</sup> <http://www.eha.ee/frames.htm>

<sup>16</sup> <http://ais.ra.ee/>

<sup>17</sup> NERMAN, R *Kalamaja ajalugu*. Tallinn 1996, lk 60-63.

<sup>18</sup> Tööstuse 9 projektdokumentatsiooni toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv, lk 1-5.

Aastal 1917 linnale esitatud asendiplaanil on varasem kuur lammutatud. Selle asemel, lähemal tänavaäärsele hoonele, asub ristküliku kujulise põhjaplaaniga märgatavalt väiksem kuur, millele uus omanik Viktor Steinbach soovib insener-ehitaja M. Kesküla projekti järgi juurde ehitada lehmalauda.<sup>19</sup>

1922. aastal saab järjekordne kinnistu omanik August Inthal linnavalitsuselt loa ehitada insener Aleksander Bürger (Pürge) järelvalvel kinnistu idapiirile tulemüüri vastu ruudukujulise põhjaplaaniga väikese puidust viilkatusega aiamaa.<sup>20</sup> Samal aastal tehakse arhitekt Madis Kolki plaani järgi tänavaäärse hoone II korruse korterite palneeringus muudatusi.<sup>21</sup> Aastal 1924 saadakse linnalt luba ehitada tänavaäärse hoone hoovipoolsele fassaadile juurde veranda insener M. Lunini projekti järgi.<sup>22</sup>

1936 aasta oktoobris saab omanik Timofei Novikov linnavalitsuselt loa ehitada kinnistule arhitekt Boris Tšernovi projekti järgi kahekorruseline puitkonstruktsioonis kivitrepikojaga hoovihoone.<sup>23</sup> (Foto 8). Põhjaplaanide järgi otsustades on hoone efektse planeeringuga. Sissepääs asub hoone idapoolisel küljel. Lõuna poole, vaatega aeda, on planeeritud akendega klaasitud kaarduv hooneosa, ülejäänud kolmes hoone nurgas on moekad nurgaaknad mõlemal korrusel. Hoonesse on planeeritud kokku kuus korterit, neli kahetoalist ja kaks kolmetoalist, igal korrusel asub üks vannituba, kortrites on vesiklosetid. Eluhoonete vahele jäävad kuurid on planeeritud lammutada, samuti väike aiamaajake. Asendiplaanilt selgub, et linnavalitsus planeeris Girgensoni tänavat laiendada ja tänavaäärne hoone oleks jäänud uue ehitusjoone alla. Ühtlasi vähenenuks tänavalaienduse tõttu Girgensoni tn 5 kinnistu suurus endisest 1690 m<sup>2</sup> suuruselt 1473 ruutmeetri. Mingil põhjusel esitab omanik sama aasta novembris uue taotluse varem kinnitatud projekti muutmiseks.<sup>24</sup>

Hoovihoone uus projekt on märgatavalt tagasihoidlikum, selle autoriks on arhitekt Karl Tarvas.<sup>25</sup> (Foto 9). Hoone paikneb eelmisega võrreldes rohkem kinnistu sügavuses ja selle põhjapindala on eelmisest veidi suurem, hoonesse sissepääs asub põhjapoolisel fassaadil. Kinnistu suurust pole vähendatud, kuigi uus ehitusjoon on samas asukohas. Linnavalitsus

---

<sup>19</sup> Tööstuse 9 projektdokumentatsiooni toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv, lk 6-8.

<sup>20</sup> Samas, lk 13.

<sup>21</sup> Samas, lk 18.

<sup>22</sup> Samas, lk 22-23.

<sup>23</sup> Samas, kl 25-26.

<sup>24</sup> Samas, lk 27.

<sup>25</sup> Samas, lk 29-30.



kooskõlastab Treumanni projekti novembris 1936 ja tühistab sama aasta detsembris Tšernovi projektile antud varasema kooskõlastuse.<sup>26</sup>

Karl Tarvase projekt realiseeritakse ja hoovihoone valmib 1937. aastal. Hoovihoone asub algselt projekteeritud mahus tänasel Tööstuse tn 9 kinnistul. 1957 saab Tööstuse tn 9 krt 2 elanik kooskõlastuse ajutise garaaži rajamiseks eluhoonete vahelisele alale kinnistu idapiirile koos kohustusega see lammutada linnavalitsuse esimesel nõudmisel.<sup>27</sup> 1994. aasta asendiplaanil on kinnistu lääne ja idapiiril eluhoonete vahelisel alal hulgaliselt erineva suuruse ja kujuga kivist ja puidust kuure. Osa neist on tänaseni alles. Tänaväärse ajaloolise hoone esimese korruse korteri ümberehituseks arhitekt K. Nõmme projekti järgi on saadud 2000. aastal ehitusluba.<sup>28</sup> Hoovihoones mahulisi ümberehitusi ei ole tehtud ja selle plaanilahendus on säilinud algupärasel kujul.

### **3.5 Arhitekt Karl Tarvas**

Karl Tarvas (enne nime eestistamist Treumann) oli viljakaim Tallinna-maja tüüpi hoonete projekteerija, kelle allkirja kannab hinnanguliselt 65-70% kõigist selle hoonetüübi projektidest. Karl Tarvas lõpetas Riia Polütehnilise Instituudi arhitektuuristuudiumi 1915. aastal. I maailmasõja ajal töötas ta Kuivastu jm merekindluste ehitamisel ja jätkas aastail 1919-1923 merekindluste ehitusvalitsuse juhatajana. 1921. aastal oli ta üks Eesti arhitektide ühingu asutajaid. 1923-1926 töötas K. Tarvas Harju maakonna arhitektina. Alates 1926. praktiseeris Tallinnas eraarhitektina, olles spetsialiseerunud peamiselt elamute projekteerimisele. II maailmasõja ajal töötas ta Arhitektuur-Projekteerimise ja Planeerimise keskuses, koostades 1949. aastal ühe Niguliste kiriku taastamisprojektidest. 1948. aastal sai ta Nõukogude Eesti preemia kahekorruseliste kaheksa korteriga elamute tüüpprojektide konkursil. Viimaseks töökohaks oli K. Tarvasel Eesti Projekt (1949-1962). K. Tarvase klientideks esimese Eesti vabariigi päevil olid peamiselt väikekapitali omanikest eestlased, kes soovisid oma perele või väljaüürimiseks maja ehitada. Et tegemist oli kokkuhoidliku tellija poolt ehitatavate üürimajadega, sai arhitekti isikupära Tallinna majade puhul väljenduda sageli vaid mõnes hoone detailis või projekteerimisvõttes. Esines ka diplomit mitteomavate inseneride projektide allkirjastamist diplomeeritud arhitektide poolt. Olulise liigendamise-võimaluse andis Tallinna majadele kivitrepikoda, mis Karl Tarvase majadel on

<sup>26</sup> Tööstuse 9 projektdokumentatsiooni toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv, lk 26 pöördel, 29.

<sup>27</sup> Tööstuse 9 projektdokumentatsiooni toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv.

<sup>28</sup> Samas.

sageli vormistatud portaali meenutava astmelise telliskivi-laona. Kivitrepijõda ise võis pãädida madala kaare või kolmnurkse frontooniga.<sup>29</sup>

## 4. Tõõstuse tn 9 hoovihoone iseloomustus

### 4.1 Tallinna maja

Aastal 1936 projekteeritud Tõõstuse 9 hoovihoone on ühe keskse kivitrepijõjaga, kõrge sokliga e poolkeldrikorrusega, madalakaldelise kelpkatusega, 2-korruseline 7 korteriga püstplankkonstruktsioonis puitelamu. I. Lillemãe on oma uurimustõõs klassifitseerinud sarnased hoone välisilme alusel funktsionalismimõõjuliseks Tallinna majaks.<sup>30</sup> Mark Sepa laiema vaatenurgaga dateerimisprintsipi järgi kuulub Tõõstuse 9 hoovihoone Tallinna-majade hilisemasse hoonete tüüpi. Üleminekut funktsionalismile markeerib seda tüüpi hoonete puhul dekoorist loobumine, kelpkatuse eelistamine viilkatusele, katusekalde vähenemine ning majade krohvimine.<sup>31</sup>

Kivitrepijõjaga puitmaju hakati ehitama 20. sajandi esimesel künnendil, mil Vene tsaaririigi ehitusseaduse ja tuletõõrje normide muutmisega lubati ka Eesti- ja Liivimaa linnades ehitada varem levinud kahe puittrepijõja asemel ühe kivitrepijõjaga maju. Ehkki muudatus puudutas kõiki Vene tsaaririigi kubermange, on just Tallinn eriline selliste majade massilise leviku poolest. Sellest ka majatüübi nimi. Tallinna majade ehitusaeg jääb erinevate arhitektuuristiilide üleminekuperioodile, seetõõttu leidub neid maju väga erineva välisilmega. Esindatud on pea kogu 20. sajandi esimese poole stiilispekter: neoklassitsism, hilisjuugend, funktsionalism jm. Tallinna majade levikule aitas kaasa 1910. aastal Tallinnasse rajatud Eesti ainus silikaattellisetehas „Tallinna silikaat-telliskivi vabrik O.Amberg ja Ko”, mis asus praeguse Jãrve keskuse kohal. Nõõmme liivast ning lähikonna lubjast tehtud tugevaist ja odavaist silikaattellistest laotud kivitrepijõjad võimaldasid ehitatavais puumajades saavutada paremaid plaanilahendusi ning ühtlasi võita lisapinda teise puittrepijõja arvel. Tallinna maja õkonoomse plaanilahendusega korterid olid vaheastmeks jõõukama elanikkonna ja tõõlisklassi

<sup>29</sup> KALM, M. *Karl Tarvas 100.*- Sirp ja Vasar, 1985 nr 16.

<sup>30</sup> LILLEMãGI, I. *Tallinna tõõliselamud 19. sajandi II poolest 1940. aastani.* Tallinna Kultuurivããrtuste Amet. Uurimistõõ. Tallinn, 2002, lk 13.

<sup>31</sup> SEPP, M. *Tallinna maja elamutüübi sääõstev renoveerimine.* EKA Restaureerimisteaduskond. Magistritõõ. Tallinn, 2004, lk 20-24.

korterite vahel. Mark Sepa hinnangul on Tallinnas säilinud üle viiesaja seda tüüpi maja, neist 32 on arhitektuurimälestisena riikliku kaitse all.<sup>32</sup>

#### **4.2 Hoovihoone arhitektuurne lahendus ja ettepanekud selle taastamiseks**

Tööstuse 9 kivitrepikojaga hoovihoone on ehitatud paekivist lintvundamendile, 15 cm kahekordse püstplank seintega sõrestikkonstruktsioonis. (Foto 2). Hoonel on säilinud ehitusaegne tsinkplekiga kaetud madala kaldega kelpkatus ja profileeritud laudadest puitvoodriga räästakast. Hooviküljel on mõlemal pool kivitrepikoda katusest väljaehitatud kaks madalat ristküliku kujulist uuki, ülejäänud katuse külgedel on väikesed kaarjad katuseaknad. Hoonel on neli korstent. Kolm korstnapitsi on algupärased, laotud kivitrepikojale sarnaselt kitsast silikaatkivist puhta vuugiga, ava suudmel on korstnapitsi kaitseks dekoratiivne laiem äärekivi. (Foto 10).

Alge plaani kohaselt peaks puhasvuuk-laoga silikaattelistest kivitrepikoda enduma hoone seinapinnast ca 10 cm. Trepikoda lõppeb esifassaadil dekoratiivse astmikviiluga. (Foto 11). Kivitrepikojal on vertikaalne horisontaalse neljase raamijaotusega, profileeritud raamidega topeltaken, mis on säilinud algupärasel kujul kuigi osad aknaraamid puuduvad. (Foto 12). Tellisseinast endub kitsas varikatus, mis on katud kaitseplekiga. Hoone algupärane kahepoolne klaasitud välisuks on ehitusaegne, kuigi algselt faasitud ukseklaasid on asendatud siledatega. Sissekäigu ees on trepiks hoonetüübile iseloomulik madal betoonplaat. (Foto 13).

Hoovihoone osad aknad on säilinud algupärasel kujul, ajastule omase jaotusega ja peene profiiliga. (Fotod 14, 15). Aknad on jäänud puithoonele ebatüüpiliselt nõ auku välispiiretele lisatud soojustuskihtide võrra. Aknaümbrused on korralikult viimistlemata, puuduvad sobivad piirdelauad, osa kaitseplekkidest on paigaldatud lohakalt.

Hoonel on hilisperioodi Tallinna majale tüüpiline kõrge paekivisokkel nn poolkeldrikorrus, kus algselt paiknesid kaks tööruumi. (Foto 16). Hoone sissepääsu poolses osas, tööruumide ulatuses katab soklit seestpoolt krohvitud telliskivivooder. Sokliseina paksus on selles hooneosas 80 cm ja ülejäänud hoone ulatuses 60 cm. Sokkel on ajaloolistele puithoonetele

---

<sup>32</sup> SEPP, M. *Tallinna maja. Kujunemisest ja hoidmisest*. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet. Käsikiri. Tallinn 2008, lk 1-2.

tüüpiliselt kavandatud seinapinnast eenduvaks ca 10 cm. Hoovihoone korruste kõrgus on keldris 2,60 m, I-II korrusel 2,70 m ja pööningu harja kohal 3,20m.

Hoovihoone seinapindade algne välisviimistlusmaterjal on teadmata, ehitusprojektide toimikust puudub fassaadijoonis. Sarnastel hoonetel esineb välisviimistlusena nii puitvoodrit kui ka krohvi. Olenemata viimistlusviisist on Tööstuse tn 9 hoovihoonele sarnaste hoonete puhul alati säilitatud puithoone arhitektuursed eripärad st trepikoja ja sokli eenduvus ning akende paiknemine fassaadi pinnal. Tööstuse tn 9 hoovihoonel puuduvad tänase seisuga kõik need olulised arhitektuurset välisilmet mõjutavad tunnused.

Nõukogude perioodil on Tööstuse tn 9 hoovihoone algne välisviimistlus asendatud krohvitud TEP-plaadiga. (Fotod 17, 18, 19). Välispiiretele lisatud liiga paksu kihi tõttu on hoovihoone arhitektuurne välisilme moonutatud, kuid algne välisilme on remonttööde käigus taastatav.

Fassaadiremondi käigus tuleb taastada silikaattelistest trepikoja ja krohvitud paesokli eenduvus seinapinnast ning jälgida, et aknad paikneksid pärast viimistluskihi lisamist fassaadi pinnal. Viimistleda vastavalt soovile kas laudvoodriga või krohviga. Laudvoodrile ülemineku korral muutub hoone tulepüsivusklass ja välisilme ning tuleb koostada ehitusprojekt.

### **4.3 Trepikojas säilinud algupärased detailid**

Hoone sisekujunduse seisukohast oluline säilitada algupärane koridoripõranda viimistlus, trepp koos metallpiirdega, pööningukorruse metallist aknapiire. (Fotod 20, 21, 22). Trepikoja välisukse juures paiknevad ajastutruud kellanuppude ja nimesiltide alused, mis on väärt säilitamist ja üldjuhul on neid võimalik töökorda seada. (Foto 23). Trepikoja seinasüvistatud kauni dekoorlõikega puidust postkastid on haruldased ja vääriks säilitamist isegi, kui neid ei kasutata. (Foto 24). Trepikojas on hulk toimivaid lüliteid ja kellanuppe mida ei tasu mõtlematult uute vastu välja vahetada, tihti piisab sisu uuendamiset. (Fotod 25, 26). Arvestades küll elektrisüsteemide uuendamise ja trepikoja värskendamise vajadusega, on just koridoris võimalik kõige paremini säilitada vana elamiskihistust. Säätlik ja mõttekas on hoida säilinud vanu detaile nende algses kohas. Isegi, kui elektrisüsteemi uuendatakse nii, et vanadel lülitikatikutel ei ole enam funktsiooni, võiks ehitusaegsed detailid seintesse alles jätta.

Korteri välisuste tellimisel tuleks eeskujuks võtta säilinud algupärased korterite välisused. (Fotod 27, 28). Restaureerimise käigus on võimalik muuta algupärased välisused tihedaks ja vajalikule tulepüsivusklassile vastavaks. Keldrikorrusel ja pööningul on säilinud hulgaliselt algupäraseid puidust profileeritud tahveluksi koos käepidemetega. (Fotod 29, 30).

#### 4.4 Ruumijaotus

Paljud üürimajade omanikud olid 1930. aastate teiseks pooleks kogunud piisavalt jõukust veel teise maja ehitamiseks. Vastavalt 1935. aasta ehitusseaduse muudatusele pidid uued üle kahe korruselised majad olema kivist, seetõttu levis eeslinnades pigem kahekorruseline puidust kivitrepikojaga hoonetüüp. Krundi kuju ja trasside paiknemise tõttu paigutati uus hoone esimese taha krundi sügavusse.<sup>33</sup> Tööstuse tn 9 kinnistu omanik toimis sama moodi uue hoone ehitamisel. (Foto 9). Hoovihoone paigutus on ilmasuundade suhtes hea, lõunapoolsetest akendest avaneb vaade õuna-aeda, põhjapoolsetest avarasse sisehoovi. Kuigi kinnistu omaniku ametit ei õnnestunud välja selgitada on teada, et sarnaseid hooned ehitasid põhiliselt eeslinnade vürtspoodnikud, käsitöölised, haritlased jt. Neis oli küllalt kõrge korteriüür, seetõttu polnud nad mõeldud lihttöölise peredele, vaid ametnike, kõrgema kvalifikatsiooniga tööliste, meistrite ja pikemas perspektiivis ka oma pere tarvis.<sup>34</sup> Tööstuse tn 9 hoovihoone on planeeringu järgi otsustades peremehe poolt iseendale ehitatud, hubane 7 korteriga elamu.

Algse plaanilahenduse järgi asusid keldrikorrusel peale ühiskasutatavate ruumide (kuurid, vannituba/pesutuba, wc) ka kaks töökoda. Natsionaliseerimisdokumentidest selgub, et 1940. aastal paiknes ühes ruumis pesumaja ja teises korter. Hoones elas 28 inimest.<sup>35</sup> Vaatluse põhjal võib öelda, et sõjajärgsetel aastatel kasutati korterina ka pesumaja ruumi.<sup>36</sup> Tänapäeval elab Tööstuse tn 9 hoovihoones märgatavalt vähem inimesi, kuna osa korteritest seisavad tühjana. Keldriruumid ei ole eluruumidena kasutusel ja on jagatud omanike vahel väljaehitamiseks või panipaigana kasutusele võtmiseks. Pööningu ruumid on ühiskasutuses panipaigana.

---

<sup>33</sup> SEPP, M. *Tallinna maja elamutüübi säästev renoveerimine*. EKA Restaureerimisteaduskond. Magistritöö. Tallinn, 2004, lk 30.

<sup>34</sup> MÄSAK, E. *Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940*. Tallinn 1981, lk 124.

<sup>35</sup> Natsionaliseerimistoimik nr 1067. Tööstuse 9. TLA, FR-1 Nim 6-I, nr 954.

<sup>36</sup> Keldriseinad on tapetseeritud 1945. aasta ajalehtedele. Laes on säilinud ajastutruu lamp.

Algsete korruseplaanide järgi on hoone esimesel korrusel neli kahetoalist köögi, esiku ja Wc-ga korterit. Esikust pääseb kööki ja elutuppa, köögist magamistuppa. Kõik korteri ruumid on läbikäidavad. Kõikidesse köökidesse oli sisse ehitatud hoonetüübile iseloomulik õue avaneva ventilatsiooniavaga kappsahver. Köök on pikliku planeeringuga, toad on peaaegu ruudukujulised. Magamistuba soojendas pliidi soemüür, kahetoalises korteris oli üks kahhelkivist ahi, mis paiknes kahe toa vahel. Teise korruse neljatoalises korteris oli kaks kahhelkivist ahju ning keldrikorrusel oli raudahi. Elukorrustel olid tapetseeritud puitseinad, keldri korrusel krohvitud ja värvitud seinad. Laed olid peegelvõlvidega, krohvitud ja värvitud liimvärviga. Põrandad olid punnlaudadest ja värvitud õlivärviga.<sup>37</sup> Iga korteri juurde kuulusid keldrikorrusel asuv puukuur ja keldriruum. Ühiselt kasutati vannituba, pesukööki ning pööningut.

## 5. Konstruksioonide tehniline seisukord

**Vundament.** Kahekorruselisel hoonel on paekivist lintvundament ja kõrge krohvitud sokkel (166 cm maapinnast). Esifassaadil on krohviimistluses säilinud nõukogudeaegse remondiga kaasnenud dekoratiivse rustika-imitatsiooni jälgi. (Foto 31). Vundamendis vajumisi ja pragusid ei esine. Hoonel puudub toimiv vihmaveesüsteem. Liigniiskusest tingitud sokli krohvikahjustused on kohati ulatuslikud. (Foto 16). Algne krohv on olnud vähese tsemendisisaldusega lubikrohv, pealmine krohviikiht on tsemendirikkam, tumedam ja tihedam. Krohviparandusi on tehtud sobimatu tsementkrohviga. Krohv on suurte tükkidena alusest lahti löönud ning kohati täielikult irdunud. Maapind on hoone esiküljel tõusnud soklikorruse akendeni, pinnase kalle on muutunud hoonele ebasoodsaks. Sokli krohviikiht on kogu hoone ulatuses vastu maapinda. Sokli serva ääres kasvab paar isetekkelist väiksemat puud. (Foto 32).

**Välisseinad.** Puithoonete karkassi konstruksioonis toimus 1920. aastate lõpul üleminek rõhtpalkkonstruksioonilt sõrestikkonstruksioonis topelt püstplank seinatüübile. (Foto 33). Püstplank seina kasutuselevõtuga ehitusprotsess kiirenes, vähenesid ehitusjärgsed vajumised ning peale seinte ja katuse valmimist võis kohe asuda püsivat siseviimistlust tegema.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Natsionaliseerimistoimik nr 1067. Tööstuse 9. TLA, FR-1 Nim 6-I, nr 954

<sup>38</sup> JÜRGENSON, L. *Elamu soojapidavus*. Tartu 1942, lk 115-116.

Tööstuse tn 9 hoovihoone natsionaliseerimis-toimiku materjalidest selgub, et hoone siseviimistlus tehti 1937. aastal ehk paralleelselt hoone valmimisega.<sup>39</sup>

Tööstuse tn 9 hoovihoone välisseinad on ehitatud sõrestikkonstruksioonina 15 X 15 cm poolsoontega prussidest topelt püstplank seinana. Sõrestikkonstruksiooni vahele on paigutatud välimine ja sisemine plangukiht. Sisemine plangukiht katab välimiste plankude vahekohad, välimise plangukihi siseküljele paigaldati tuuletõkkeks papp, plankude ja prusside vahed takutati. Välisel vaatlusel hoone kande-konstruksioonide vajumisi ei esine. Horisontaaljoonte kontrollimisel kõrvalekaldeid ei esine. Vaatluse põhjal ei ole alust arvata, et hoonel oleksid konstruksiooni kahjustusi, mis vajaksid kohest sekkumist. Konstruksioonil võib olla lokaalseid niiskuskahjustusi, mis on põhjustatud puudulikust vihmaveesüsteemist ja ebakvaliteetsest remondist. Kahjustuste olemasolu ja ulatus selgub, kui olemasolev välisviimistlus eemaldatakse.

Trepikoja välisseinad on puhasvuuklaoga silikaattellistest ilma krohviviimistluseta ja mõeldud sellisena eksponeerimiseks. Trepikoja välisseintes suuremaid kahjustusi ei esine, kaitseplekkide ümbruses on vuugid murenenud.

**Katus.** Tööstuse tn 9 hoovihoonel on madala kaldega kelpkatus. Katuse sarikad on valmistatud 10x18 cm prussidest, mis on toetatud postide abil vahelae taladele ja välisseina konstruksioonile. Sarika samm on 1,0 m. (Fotod 34, 35). Algupärane katusekonstruksioon on hästi säilinud ja ei vaja tervikuna välja vahetamist. Hoonel on säilinud ehitusaegne tsingitud terasplekist katusekate. Pööningu poolt katusekatet vaadeldes selgub, et tegemist on Inglismaalt imporditud Bingley märgistusega nõ inglise-plekiga. (Foto 36). Katusekate on 70 aastat vana. Tsingitud terasplekk on hästi vastupidav materjal, mille eluiga on korraliku hoolduse korral üle saja aasta.

Katuseplekk on värvitud linaõlivärviga ajastule tüüpiliselt punakaspruuniks. Värv on osaliselt eemaldatud. Katusekatte põikvaltsid asuvad ühel tasapinnal, läbijookse valtsiühendustest täheldatud ei ole. Pööningupoolt vaadeldes on katusekate puhas, ilma läbiva roosteta. Katus on välispinnalt veidi roostetanud, kuid plekk on paks ja tugev. Katusepealsed valtsitud katuserennid on valdavalt puhastamata ja seetõttu kohati pitsiliseks roostetanud. (Foto 37).

---

<sup>39</sup> Natsionaliseerimistoimik nr 1067. Tööstuse 9. TLA, FR-1 Nim 6-I, nr 954.

Ilma kaitseplekita korstnapitsid on murenenud ja lubimõrdine kiviprügi ummistab ning söövitab katuserenne. Korstnajala ja ventilatsiooni läbiviigu vahel asus vaatluse päeval kajakapesa ning katusekattel oli linnusõnnikut, mis on suur korrosiooni tekitaja. (Foto 38). Pööningul suuremaid lekkekohti ei esine. Lokaalseid lekkekohti korstnate jt läbiviikude ümbruses on parandatud tihendusvahuga. Lekkeid esineb lahtiste, ilma akendeta uukide läheduses.

Vaatluspäeval olid kõik pööningu akna-avad suletud. Pööning oli umbne ja sealne temperatuur oli väga kõrge. Räästakasti profileeritud puitlaudis on heas olukorras.

**Korstnad.** Hoovihoonel on trepikoja suhtes sümmeetriliselt paigutatud 4 korsten. Kolm on algupärased, laotud kivitrepikojale sarnaselt kitsast silikaatkivist puhta vuugiga. (Foto 10). Neljas korsten on oskamatult laotud kaasaegsetest ebasobiva müüduga silikaattellistest. (Foto 39). Korstnad on kahe lõõriga, millest üks on seadmetega koormatud.

Keldris korstnajalgadel ja pööningukorruse koridori seinal on märgata ulatuslikke pigilaike, mis on põhjustatud lagunenenud korstnapitsidest, mille kaudu niiskus tungib korstnasse. (Foto 40).

**Avatäited.** Hoonel on säilinud hulgaliselt algupäraseid aknaid keldrikorrusel, eluruumide, pööningu ja trepikoja osas. Algupärane välisüks on säilinud. Soklikorruse aknad on suures osas säilinud algsel kujul. Osa akendest on käepäraste materjalidega kinni kaetud, üks ava on kergkruusa blokkidega kinni müüritud ning tuulutussava puudub. Algupärased aknaraamid on kaunilt profileeritud, neljase jaotusega, kahepoolsed, paarisraamidega. Välimised aknaraamid avanevad väljapoole, sisemised sissepoole. Osadel akendel on säilinud algsed hinged, kremoonid ja sulused. (Fotod 41, 42).

Aknaraamide ja -lengide puit on enamasti heas või rahuldavas seisukorras. Lõunapoolse sokliosade välimised aknaraamid on osaliselt pehastunud, purunenud ja tugevate päikesekahjustustega. (Foto 43). Esifassaadil on soklikorruse aknalengide alumised osad saanud pinnasega kokkupuutes niiskuskahjustusi, kuid ei vaja tervikuna väljavahetamist. Aknaesised kiviplaadid on jäänud pinnase alla.



Hoone trepikoja aknad on säilinud algupärastena ja on restaureeritavad. Osa aknaid on puudu, need saab olemasolevate koopiana taastada. Säilinud katuseuukide aknad on restaureeritavad, puuduvad aknad tuleb asendada uute puitakendega, mis peavad järgima algset aknajaotust ja profile.

Eluruumide aknad on eriilmelised. Algupärased profileeritud puitaknad, ajastule iseloomuliku jaotusega ja manustega on ühe korteri ulatuses restaureeritud. Algupärased, valitud puidust aknad on üldjuhul kvaliteetsed ning restaureerituna või remondituna parimaks garantiiks loomuliku ventilatsiooni toimimisele majas. Samuti ei ole nende energiasäästlikkus kehvem võrreldes uute akendega, tänu klaaside vahelisele õhuvahеле ning paksudele lengidele. Algupärase jaotusega aknaid on säilinud ka teistel korteritel, need vajavad restaureerimist. Esifassaadil on ühele korterile paigaldatud uued puitaknad, mille jaotus erineb algupärasest. Osa akendest on nõukogudeajal välja vahetatud ebasobiva jaotusega puitakende vastu. Hoovipoolsel fassaadil on näha algupärast jaotust aimata püüdnud plastikaknad. Hooldamata akende metallmanused on roostetanud.

Hoonel on säilinud algne puidust, klaasidega välisuks. Ukse puitosad on hästi säilinud, algsed faasitud servadega ukseklaasid on vahetatud tavalise klaasi vastu. Ust korrastades võib algsed faasitud ukseklaasid taastada.

**Keldrikorrus.** Keldrikorruse paekivist seinad on krohvitud lubikrohviga, osades ruumides värvitud õlivärviga kuid endises eluruumis on krohvitud ja värvitud seinapinnad ka tapetseeritud. Keldri vahelagi on raudbetoonist taladel krohvitud ja värvitud. Kunagise eluruumi laes esineb väheseid niiskuskahjustusi ning kahjustuse kohtadest on krohv irdunud. Konstruksioonilisi kahjustusi pole märgata. Keldri põrand on enamuses ruumidest betoneeritud ja kahjustusteta. Endise eluruumi ühes osas on küttejätmete kihi alt paljastunud paeplaatidega põrand. Selle ruumi õhuniiskus on väga kõrge. Põhjuseks ulatuslik toruleke trepikojaseinas, ladestunud ja pehastunud küttejätmed ning puidusodi, mis on loonud hea pinnase hallitusseente kollete tekkeks. Teistes keldriruumides seenkahjustusi ei esinenud.

**Trepikoda.** Kivitrepikoda on laotud silikaattelistest puhasvuukmüüritisena. Trepikoda on seestpoolt krohvitud ja värvitud õlivärviga, lagi on värvitud liimvärviga. Lahtikoorunud pealmiste värvikihtide alt on võimalik aimata soojade kollaste, roheliste ja tumepunaste toonidega trafarettmaalingu jälgi. Trepikoja sissepääsu paremas nurgas on sein niiske, värv

irdunud ja on märgata soolakahjustusi. (Foto 44). Seinad on krohvitud tiheda krohviga ja värvitud ebasobiva värvitüübiga, mis takistab niiskusel välja pääseda. Kristalliseerudes lõhuvad soolad värvi ja krohvi. Sissepääsust vasakul asuv seinapind on saanud ulatuslike veekahjustusi seina sees asuva veetoru lekke tulemusena. (Foto 45). Käega katsudes on sein niiske, krohv kobretab ja värv on irdunud.

Pööningukorruse osas on trepikoja seinapinnal suur pigilaik. Katusest vaadeldes on mainitud pigilaigu põhjus halvasti laotud, vajunud ja pragunenud korstnapitsis, millel läbiviigu kohas puudub korralik isolatsioon ja korstnapitsil vajalik kate.

Keldrikorruse lagi on terastaladel betoonlagi, esimesel, teisel ja kolmandal korrusel on alt krohvitud puitvahelaed. Vahelagede täiteks on sarnastel hoonetel tavaliselt liiv. Lagede olukord hea, vajumisi ei esine.

Korruste vahelised põrandad on laotud ilma vuugita, kollastest ja valgetest kiviplaatidest moodustades ühevärvilise servaga ümbritsetud maleruudustiku. Kahhelplaadid on läbivalt ühte tooni ja seetõttu ei paljasta nad nii kergelt oma kulumist. Välisukse juures on koridori põrandasse süvistatud spetsiaalne liivakogumisalusega jalamatikoht. Põrandad on korruste vahelises osas hästi säilinud, kuid sissepääsu juures on osa plaatidest amuse niiskuskahjustuse tõttu vajunud ja kahjustunud. Keldri- ja pööningukorruse vahel on paekivist astmetega ilmeka hästi säilinud sepiispiirdega trepp, mille puidust käsipuu on hävinud ja vajab taastamist. Trepiastmed on väga heas olukorras.

**Pööningukorrus.** Teise korruse vahelaed talad on tehtud 18x23 cm pikilõikega palkidest ja talade vahemaa on 1,0 m. Vahelagi on täidetud liivaga. Osades tsoonides on taladevahelist liiva oluliselt vähemaks võetud. Kui talade otsad on korras ei ole täiteliiva eemaldamine soovitatav - liiv on raskuseks taladele ja heliisolatsiooniks, raskus vähendab ka talade vetruvust e sammumüra.

## 6. Tehnosüsteemid

Hoone üldine elektrisüsteem vajab litsentseeritud elektrikü poolt kontrollimist ja vajadusel uuendamist. Korteriomaniigid on osades ruumides elektrijuhtmeid ise uuendanud. Majja on paigaldatud gaasikütte võimalus. Osa kortereist köetakse gaasiga, osa elektriga. Säilinud on nõukogude aegsed malmradiaatorid ja algupärased kahhelahjud. Ahjusid ei köeta regulaarselt. Malmradiaatorid on väga vastupidavad kütteseadmed, mida tasub hoida ja regulaarselt hooldada. Elanikega asustatud hoovihoone korterite soojakulud on keskmisest suuremad, kuna osades korterites ei elata ja neid ka ei köeta.

Hoone on planeeritud toimima loomulikult ventilatsioonil, st korstnaefektil. Soe õhk on külmast ühest kergem ja tõuseb ülespoole ning külm välisõhk tungib sisse akendest, ustest, õhutusavadest, samuti konstruktsioonides olevatest pragudest. Soe siseõhk väljub korstnas oleva ventilatsiooniava kaudu.<sup>40</sup> Välisseintesse on algselt paigutatud sahvritesse avanemad reguleeritavad lisaventilatsiooni avad. Korterisiselt on ventilatsiooniavasid kaasajastatud. Algupärane ja hoonele iseloomulik tsinkplekist ventilatsiooni väljaviigu kate on mõnel pool asendatud kaasaegse restiga. Trepikoja tuulutamiseks asub pööningukorrusel koridoriseinas tiivikuga ventilatsiooniava. Vanad ventilatsiooniavad ja lõõrid on puhastamata ning ei toimi seetõttu efektiivselt. Osadest korteritest on uued ventilatsioonitorud suunatud lõõride ja korstna kaudu katusest välja. Mõned ventilatsioonitorud on katusest läbi viimata ja paiknevad külmal pööningul.

## 7. Hoone soojapidavuse tõstmine

Enne hoone soojustma asumist tuleb kindlaks määrata, kas ja kus soojus kaob. Probleem ei pruugi olla välisseintes. Hoone suurimad soojakaod toimuvad läbi horisontaalpindade ja akende. Seetõttu on soojapidavuse lisamiseks kõige efektiivsem soojustada just horisontaalpinde ja tihendada akende ümbrust ning aknaid. Akende suure osakaalu tõttu seinapinnas ei ole välisseinte lisasojustamine efektiivne, kuna selliselt soojustades ei ole võimalik mõjutada akende kaudu toimuvat olulisemat soojakadu. Ajaloolise puithoone

---

<sup>40</sup> TÄHEVÄLI STROH, L. *Maja ja niiskus. Praktilisi nõuandeid niiskuskahjustuste ennetamiseks*. Tallinn 2005, lk 87.

välisseinte lisasoojustamine ei ole tihti arhitektuurse välisilme säilitamise nõude tõttu võimalik. On oluline teada, et nii laudvoodriga kui ka krohvitud ajaloolise puithoone aknad paiknevad traditsiooniliselt fassaadi pinnal.

Puithoone välispiirete lisasoojustamist planeerides tuleb mh arvestada akende ja uste ettepoole nihutamise nõudega, et vältida ajaloolisele puithoonetele ebatüüpiliste aknapõskede tekkimist ja hoone arhitektuurse välisilme moonutamist. Energiasäästu taotledes tuleb hoone lisasoojustamisele läheneda komplekselt. Välisseinte lisasoojustamine ja akende liigne tihendamine eeldab ühtlasi muudatusi hoone ventilatsioonisüsteemis ja küttesüsteemis. Ventilatsiooni tuleb lisada, vastasel korral saavutatakse küll temperatuuri tõus hoone sees, kuid hoone sisekliima muutub ebapiisava ventilatsiooni tõttu ebatervislikuks.

Piirete katmisel soojustus ja viimistluskihtidega tuleb silmas pidada kasutatavate materjalide aurutihedust. Puithoones tekkiv niiskus peab pääsema piisavalt kiiresti piirete kaudu välja, seetõttu tuleb vältida veeaurutihedate materjalide kasutamist. Loomulikult ventilatsioonil põhineva hoone soojustus- ja viimistlusmaterjalideks sobivad traditsioonilised ja looduslikud materjalid. Nende nõuetele vastav kasutamine ja hooldamine tagab hoone konstruktsioonide säilimise ja tervisliku sisekliima.<sup>41</sup>

Juhul kui ajaloolise puithoone välisviimistluskihid vajavad täielikku väljavahetamist on piirete lisasoojustamisest olulisem puithoone tihendamine ja läbipuhuvuse tõkestamine. Tihendatakse avade ümbrusi st lengi ja palgi vahesid, palkide liitumiskohti, suuremaid läbivaid või pinnal asuvaid pragusid ning hoone nurki. Tihendamist saab teha nii väljastpoolt kui ka hoone seest. Tihendamiseks sobivad materjalid on takk või linavilt, mis alluvad puitkonstruktsioonis hoone loomulikule omadusele liikuda. Pärast pragude tihendamist kaetakse välispiirded tuuletõkkeks ehituspapi või tuuletõkkepaberiga. Seejärel paigaldatakse välisviimistluskihid.<sup>42</sup>

Horisontaalpindadest on kõige odavam ja efektiivseim pööningupõranda lisasoojustamine. Põrandale lisatakse olemasoleva täiteliiva peale 25-35 cm paksune tselluvilla või 15 cm kivivilla kiht. Erinevalt niiskust mittesiduvatest mineraalvilladest, on tselluvill suure niiskusmahtuvusega ning märgub seetõttu aeglasemalt ja talub ka lühiajalisi kõrgemaid

<sup>41</sup> KAILA, P. *Majatohter. V osa*. Tallinn 1999., JÜRGENSON, L. *Elamu soojapidavus*. Tartu 1942, lk 115-127.

<sup>42</sup> JÄNES, M., LOIT, M. *Raudteearhitektuuri ajaloo ja säilitamisest*. Muinsuskaitseamet 2006, lk 15-16.

niiskuskoormusi. Kui kivivillaplaat peaks mingil põhjusel märguma, kaotab ta soojustusomadused ja tuleb asendada. Tselluvilla paigaldamist kavandades tuleb eelnevalt rajada pööningupõrandale lisatava kihi kohale käiguteed, tselluvilla peal ei tohi kõndida.

Betoonist keldrilae soojustamine 5 cm rooplaadiga on samuti efektiivne ja energiasäästlik soojustusviis. Enne varem viimistletud betoonpinna katmist soojustus ja viimistluskihiga tuleb betoonpind sellel olevast krohvi- ja värvikihist täielikult puhastada, et vältida soojustusviimistluskihi alla hallituse tekkimist. Rooplaad krohvitakse lubikrohviga ja värvitakse lubi- või liimvärviga.

Soojustada tasub ka esimese korruse põrandaid ja vahelagesid. Puitpõranda talavahede soojustamiseks sobivad materjalid on tselluvill, kivivill ja suureteraline kergkruus. Lagede soojustamiseks sobib hästi 5 cm rooplaad või tihe kivivillaplaat. Rooplaad annab ka hea heliisolatsiooni.

Kui välispiirdeid siiski soovitakse lisasoojustada võib seda puithoonete puhul teha ka seestpoolt. Soojustuskihi paksus tohib olla 3-5 cm. Sobivad materjalid on rooplaad või kivivill. Viimistlusmaterjaliks sobivad lubikrohv, savikrohv ning lubi- või kaseiinvärvid ja pabertapeet.

## **8. Välisviimistlus**

Tööstuse tn 9 hoovihoone algne välisviimistlus ei ole teada. Sarnasele hoonetüübile on iseloomulik välispiirete katmine laastudest krohvirestiga ja krohvimine lubikrohviga. Hoone värviti toonitud lubivärviga. Esineb ka profileeritud ja värvitud puitvoodriga kaetud sarnaseid hooneid. Juhul kui algupärased värvikihid on säilinud tuleks need enne fassaadide puhastamist tuvastada. Värvisondaaži tehakse ettevaatlikult skalpelliga värvi pealmisi kihte eemaldades. Täpselt varasema värvitooni järgimine ei ole vajalik. Tooni valides tuleb arvestada maja ja piirkonna värviajalooa.

Tööstuse tn 9 hoovihoone välisseinad on nõukogude perioodil kaetud 5 cm TEP-plaadiga.<sup>43</sup> TEP-plaat paigaldati otse seinale või 2,5 cm õhuvahega. Tihti kohtab sellist paigaldamisviisi, mille käigus alumisi viimistluskihte ei eemaldatud. Seetõttu on väga tõenäoline, et vaadeldava hoovihoone algne välisviimistlus paljastub alles TEP-plaadi eemaldamisel. Hoone tagaseinas olev väike ava võimaldas tuvastada, et TEP-plaat on aluspinnast kohati ca 5 cm eemal.

TEP-plaadi koostis ja seda kattev lubitsementkrohv on puithoonele liiga veeaurutihe ja jäik materjal. Seinast ja liitekohtadest irdunud ning niiskuskahjustustega TEP-plaadi soojustusefekt on vähene. Pidevalt märguv TEP-plaat kahjustab hoone konstruktsiooni. Vihmaveetorude ümbruses ning akende alustes osades on plaat kohati purunenud ja halvasti paigaldatud akendealused katteplekid juhivad sadeveed plaadi ja konstruktsiooni vahele. Krohviparandusi on tehtud jäiga ja tiheda tsementmördiga, mis on omadustelt puithoonele ebasobiv. Suurema fassaadiremondi käigus tuleb TEP-plaat eemaldada ja asendada hoonele sobivama välisviimistlusmaterjaliga. Ajastutruude materjalide valikuga ja efektiivse tihendamise abil on võimalik taastada hoonele iseloomulik arhitektuurne välisilme nii, et hoone välispiirdeid pole vaja väljast lisasoojustada.

Tihendatud välispiiretele paigaldatakse tuuletõkkepapp või –paber ja sellele peale klambritega krohvirest või õhuke rooplaat. Krohvitakse traditsioonilise lubimördiga 1:1, sisseviskekiht, täitekihid ja viimistluskiht. Puitkonstruktsioonide krohvikihi paksus peab olema 4-8 cm. Krunditakse ja värvitakse lubivärviga või silikaatvärviga.

Välisvoodrilaua viimistlemisel tuleb arvestada, et voodrilaua paksus peaks olema vähemalt 2 cm ja laius 120-150 mm. Hoonele ja ajastule sobivad laudise profiilid saab vajadusel Tallinna Kultuuriväärtuste Ametist. Mõistlik oleks lasta asjatundjal enne profileerimist fassaadilauad välja valida ja jälgida, et profileerimine toimuks laua õigel poolel. Uue voodrilaua puhul tuleb laudade oksakohad eelnevalt töödelda oksalakiga ja kruntida tsinkvalgega või muu sobiva krundiga. Esimene kiht kattevärvi värvitakse enne laudade seinapaigaldamist, et vältida laudade kuivamisega kaasnevat värvimata triipude tekkimist. Enne värvimist kaetakse naelapead roostekaitsevahendiga.

---

<sup>43</sup> TEP-plaat on kitsastest puiduliistudest ja tsemendist tehtud ehitusplaat, mida sõjajärgsel perioodil kasutati massiliselt hoonete katmiseks ja soojustamiseks.

Välisvoodrilaud paigaldatakse hoolikalt tihendatud puitseinale, mis on kaetud tuuletõkkepapi või –paberiga. Seinale tehakse eelnevalt vajalikku tuulutusvahet tagav vertikaalroovitus. Voodrilaud paigaldatakse roovituse külge tsingitud naeltega ja laua südamikü pool üleval, et vältida laudade tugevat kõmmeldumist ning seinast lahtikiskumist. Teine kiht kattevärv värvitakse kui laud on seinas. Värvimisel järgitakse täpselt värvitootja antud värvimisjuhiseid.

Kõige sobivam puidust välisvoodri kattevärv on traditsiooniline linaõlivärv. Värv kaetakse peale pintsliga, õhukese kihina, pinda hõõrudes. Linaõlivärv on puitlaudisele sobiva veeauru läbilaske võimega, värv tungib sügavale puidu pooridesse ja tagab puitlaudisele kõige parema kaitse ilmastiku eest. Linaõlivärvi kulub vähem kui teisi värvitüüpe, värv katab hästi ja kriidistub vananedes. Seda on kerge eemaldada ning hoolduse korras üle värvida. Linaõlivärvi hooldusintervall on pikem kui teistel värvitüüpidel ja vana värvikihti pole ülevärvimise korral vaja eelnevalt täielikult eemaldada.<sup>44</sup>

Tööstuse 9 hoovihoonega sarnastele majadele on välisvoodrit paigaldatud nii horisontaalselt kui ka vertikaalselt. Aknaavade ümbruses olid tuuletõkkeks servadest kergelt profileeritud piirdelauad ja hoone nurkades massiivsemad nurgalauad. Sokli ja voodrilaua vahel paikneb laiema profiiliga soklilaud. Kivitrepikeja servades paiknevad profileeritud servadega katteliistud.

## 9. Restaureerimise, remondi ja hooldustoimingute soovitus

- **Esmatähtis on paigaldada hoonele toimiv vihmaveesüsteem sh akende ja karniiside kaitseplekid.** Olemasolevad katusekate ja räästarennid tuleb puhastada sodist ning linnusõnnikust. Kahjustunud rennid paigata tsingitud plekiga või asendada uutega. Väändunud rennid painutada ettevaatlikult õige nurga alla.
- Paigaldada sobiva suurusega vihmaveetorude lehtrid ja katuse pindalale vastava läbimõõduga vihmaveetorud. Katuse pindala ühe ruutmeetri kohta arvestatakse 1-1,5 cm<sup>2</sup> vihmaveetoru ristlõikepinda. Torud paigaldatakse 12 cm hoone seintest eemale, et lekke või ülevoolu korral toimuks vee äravool mööda toru külgi. Vihmaveetoru ja

---

<sup>44</sup> *Hoonete välisvärvimine : üldjuhendeid, värvimistöõde põhimõtteid ja rakendusviise.* Tallinn 1936, ANTELL, O., BRYDOLF, E., HJORTH, S., KJELLBERG, H. *Värvimine traditsiooniliste värvitüüpidega.* Rootsi Riigi Muinsuskaitseamet 1997.

seina vahele peab jääma kuivamist hõlbustav õhuruum. Toru kinnituspulkade kalle peab olema hoonest eemale. Toruvaltsid pöörata väljapoole, vältimaks fassaadi märgumist juhul, kui torusse tekib jääkork ning toru lõhkeb.

- Vihmavesi juhitakse hoonest eemale maapealsete kivist või betoonist rennidega kogumiskaevu või lastakse 1 m kaugusel vundamendist pinnasesse imbuda.
- Trepikoja karniiside, aknaaluste ja varikatuse kaitseks korrastatakse olemasolevad või paigaldatakse uued veeninaga kaitseplekid. Kaitseplekid tuleks paigaldada ka ukse kõrval asuvate trepikoja eenduvate tellisservade kaitseks. Kaitseplekkide kallet rihitakse selle alla pandud mördikihiga, plekid puhastatakse, krunditakse ja värvitakse linaõlivärviga.
- Eemaldada maapinda nii, et soklikorruse aknad ei asu pinnases ja aknaesised kivid tulevad nähtavale. Pinnase kalle tuleb muuta suunaga majaseintest eemale.
- Sokli ääres kasvavad isetekkelised puud tuleb eemaldada, kuna juured hoiavad pinnase niiske ja võivad tungida vundamenti. Eemaldada võimalusel koos kännuga.
- Pärast vihmaveesüsteemi korrastamist on mõtet asuda korrastama välisviimistlust. Paesokkel tuleb olemasolevast lahtisest ja ebasobivast krohvist täielikult puhastada. Vuugid täita sobiva olemasolevale sarnase koostisega lubimördiga ja krohvida uuesti vähese tsemendisisaldusega lubikrohviga (maks. 5% mahust). Sokli alumine serv jäetakse 10 cm ulatuses krohvimata, et vältida maapinna niiskuse imendumist krohvikihiti. Värvida lubikrohvile sobiva värvitüübiga.
- Trepikoja eenduv osa vajab kergest mehhaanilist terasharjaga puhastamist ja survepesu. Vältida tuleb intensiivseid töömeetodeid. Trepikoja tellislao murenenud vuugid puhastatakse lahtisest mördist ja täidetakse sarnase mördiga, järgides algset vuugi viimistlusviisi.
- Vanuse poolest katusekate väljavahetamist ei vajaks, kuid **hooldamatuse tõttu on märgata läbiviikude ja katusepealsete rennide olulisi kahjustusi, mis vajavad kohest remontimist**, vältimaks konstruktsioonide edasist kahjustumist. Parandused ja paikamised tehakse sarnase plekiga. Plekkkatuse läbiroostetanud paane saab asendada ka ühekaupa. Väiksemaid vigastusi parandatakse spetsiaalse pigilindi või jootmisega, valtse võib tihendada linaõlikitiga.
- Katusekatte vahetuse korral piisab alusroovituse uuendamisest. Katusekatte eemaldamisel kontrollida sarikaotste olukorda, pehastunud sarikaotsad plommitakse sama puiduliigiga, millel on sarnased mõõdud, tihedus ja aastaringide suund.



- Katusekatte iga saab pikendada hooldusvärvimisega. Roosteplekke saab eemaldada spetsiaalse vahendiga puhastades, seejärel tuleb katuseplekk üle värvida. Tsinkplekk-katuse hoolduses on oluline osa värvimisel mis kaitseb plekki korrosiooni eest ja pikendab katuse eluiga. Hooldusvärvimist tehakse iga 10-15 aastat tagant.
- Enne hooldusvärvimist tuleb katusekate terasharjaga hoolikalt puhastada. Seejärel pestakse kogu pind 5% ammoniaagilahusega, loputatakse hoolikalt veega ja lastakse täielikult kuivada. Tihendamist vajavad valtsid ja ühenduskohad tihendatakse linaõlikitiga.
- Tsinkplekk-katuseid värvitakse traditsioonilise linaõlivärviga või samuti linaõli baseeruva tinamennikuga krunditud pinnale. Krunt ja värv kantakse peale pintsliga, õhukese kihina. Värvitakse kaks korda. Värvimisel tuleb pöörata tähelepanu ühenduskohtade ja valtside tihendamisele värviga. Katust värvitakse kuiva ja sooja ilmaga hiliskevadel või varasügisel, mitte kuumal suvel. Katusetöödel peab järgima tööohutuse nõudeid, ilma turvaköiteta ja libisemist takistavate jalanõudeta katusetöid teha ei tohi.
- Kui katusekate vajab vahetamist, tuleb uueks katusekattematerjaliks valida samuti värvimata tsingitud terasplekk. Paar aastat peale pleki paigaldamist, kui katuseplekile tehases kantud kaitsvad kemikaalid maha on kulunud, tuleb katusekate pleki kaitsmiseks üle värvida. Maksimaalse autentsuse huvides võib uue plekk-katuse tellimisel jälgida ka algupäraseid plekitahvli mõõte. Profileeritud plekk ja kivikatus ajaloolisele Tallinna majale ei sobi.
- Räästakasti laudis vajab lahtisest värvist puhastamist ja hooldusvärvimist linaõlivärviga. Räästakast peab olema kiiresti tuulduv.
- Korstnajalgade, -pitside, lõõride ning küttekollete olukorda keldrist katuseni peab laskma hinnata kogenud korstnapühkijal. Korstnaid ja küttekoldeid tuleb hooldada vähemalt korra aastas.
- **Korstnapitside olukord on avariiline ja vajab kiiret sekkumist.** Lagunenud korstnapitsid tuleb lammutada kuni korraliku laoni ja uuesti üles laduda. Korstnate uuendamise korral tuleb järgida algupärase kivi mõõtu, segutüüpi ja ladumisviisi.
- Korstnapitsi ülaots kaetakse ilmastiku ja suitsu mõjude eest kaitseplekiga.
- Madalakaldelised kelp- ja viilkatusealused välistavad pööningu kasutuselevõtu eraldi korteritena. Hoonele tervikuna mõjub kõige paremini, kui säilitatakse nn külm pööning.

- Pööning vajab pidevat tuuldumist, et võimalikud väiksemad läbijooksukohad ja konstruktsioonid saaksid kiiresti kuivada.
- Pööninguakende algsed raamid on säilinud, purunenud raamid on nende järgi võimalik taastada. Olemasolevad pööninguaknad tuleb vanast värvist puhastada, kruntida ja kitiga klaasida ning värvida katusega sobivas toonis linaõlivärviga.
- Kevadest hilissügiseni tuleb pööninguaknaid tuulutamiseks avatuna hoida, avad kaetakse lindude eemalehoidmiseks võrguga.
- Vana palklae koormuse suurendamisest tuleb hoiduda. Pööningu põrandale ei tohi laadestada suuri raskusi kontsentreeritult, see võib põhjustada talade läbivajumist.
- Kogu hoone ulatuses piisab sokli ääres vähesest maapinna eemaldamisest nii, et kiviplaadid tulevad esile ja aknaraamid ei ole pinnasega kokkupuutes. Sokli ja lengi vahe puhastada mullast ja sodist ning pehastunud puidust. Tõkestada edasine kokkupuude niiskusega, lasta aknalengi puidul kuivada, seejärel paigaldada lengi ja kivipinna vahele niiskust isoleeriv materjal näiteks kasetoht või ruberoiditükk. Lengi ja kivi vahed tihendatakse linavildi või takuga.
- Restaureerimiskõlbmatud, vale aknajaotusega või plastikust aknad tuleb järgmise aknavahetuse käigus asendada uute puitakendega, mis järgivad algupäraste akende profiile, jaotust ja avanemissuunda. Restaureeritud algupärased aknad on korter nr 9.
- Kaasaegsete puit- ja plastikakende tihedus takistab loomuliku ventilatsiooni toimimist. Kaasaegsete akende paigaldamisel tuleb lisada hoone sees ventilatsiooni.
- Korrastatavatelt ja restaureerimiskõlblikelt akendelt eemaldada paksud värvikihid, teha vajalikud puiduparandused, aknad rihtida, lihvida, kruntida, klaasid paigaldada kitiga ning aknaraamid värvida linaõlivärviga. Välimised raamid on soovitatav värvida kolm korda. Metallmanused on enamasti roostetanud, osa on võimalik korrastada, roostest puhastada, kruntida ja värvida. Puuduvad või purunenud manused asendada algupärastele sarnastega.
- Ukse seisukord on hea.
- Keldrikorruse ruumide seinapindadelt eemaldatakse lahtine krohv ja värv. Paekiviseina ei pea tingimata viimistlema krohviga vaid selle võib ka eksponeerida.
- Määrduvad sein puhastada terasharjaga kraapides, teha vuugiparandused ja pudenumise takistamiseks värvida üle lubjapiimaga
- Keldrikorruse endise eluruumi osas tuleb põrandalt eemaldada huumus. Hallitusest kahjustunud materjalid tuleb majast eemale toimetada, põletada või jäätmetega koos ära vedada. Keldriruumides tuleb tagada pidev ventilatsioon reguleerimisvõimalusega.

Kõige parem on keldrit kuivatada talvel, kui väljas on õhuniiskus madal. Talvel keldrit kuivatades tuleb jälgida, et keldrit läbivad vee- ja kanalisatsioonitorud oleksid piisavalt isoleeritud ja ei külmuks.

- Trepikoja siseseinal peatub soolade kristalliseerumine, kui konstruktsioon on kuiv ja sooli lahustav ning transportiv vesi ei pääse ligi. Vaatluse hetkel olid kõik seinapindade niiskumise põhjused tingitud puudulikust vihmaveesüsteemist sh halvasti paigaldatud ja väändunud või puuduvatest kaitseplekkidest. Vihmavesi tuleb juhtida hoone seintest võimalikult kiiresti eemale, hoida hoone välisseinad kuivad ning ajutise märgumise korral tagada nende kiire kuivamine.
- Kahjustunud põrandaplaadid võib asendada sarnastega järgides algset vuugita ladu, jalamatisüvis puhastada, tellida õige mõõduga raamistatud ja alt tuuldud jalamatt.
- Seinas asuv veetoru vahetada, kontrollida ühenduskohti võimalike lekete eemaldamiseks. Soovitav on uus veetoru paigaldada koos reguleeritava küttekaabliga.
- Pigilaigud tekkivad niiskuse toimele ja neid ei ole võimalik maha pesta või üle värvides täielikult peita. Pigilaigud on ja arenevad seni, kuni korsten on pigine ja märg. Pigilaikude vältimiseks tuleb korstnaid reeglipäraselt puhastada ja jälgida, et korstnapits ning katteplekid oleksid terved ja niiskus ei pääseks korstnasse. Enne koridoriseina krohvimist või värvimist võib proovida pigilaigu katmist shellakiga, et tõkestada pigi levikut.
- Trepipiire ja pööningukorruse metallist aknapiire vajab roostest puhastamist, kruntimist ja linaõlivärviga värvimist. Paigaldada uus puidust trepikäsipuu.
- Trepikoja ja keldrikorruse laed vajavad lahtise värvi ja krohvi eemaldamist, krohviparandusi lubikrohviga ja ülevärvimist lubi- või liimvärviga.
- Korterite välisuste tellimisel tuleks eeskujuks võtta säilinud algupärased korterite välisused. Restaureerimise käigus on võimalik muuta algupärased välisused tihedaks ja vajalikule tulepüsivusklassile vastavaks. Keldriuksed on enamasti puidust profileeritud tahveluksed, mis on hästi säilinud ja lihtsa vaevaga korrastatavad või restaureerimist vajavad.
- Trepikoja elektrijuhtmed paigutada seintesse süvistatud metalltorude sisse, siis on neid hiljem hõlpsam vahetada ilma seinu avamata.
- Tuleohutuse seisukohast tuleb pööning hoida korrastatuna. Eemaldada pööningult kergesti süttivad ained, materjalid ja esemed. Korstnajalgade ümbrused tuleb hoida vabad, vältida asjade kuhjamist korstnajalgade vastu.

- Hoone küttesüsteem vajab läbimõtlemit ja efektiivsemaks muutmist, et hoone töötaks energiasäästlikult
- Välisseintesse on algselt paigutatud sahvritesse avanavad reguleeritavad lisaventilatsiooni avad, neid sulgeda ei tohi. Samuti tuleb jätta avatuks soklis paiknevad ventilatsiooniavad. Kinnimüüritud aknaavasse tuleb rajada reguleeritav ventilatsiooniava. Pööningul paiknevad ventilatsioonitorud tuleb suunata katusest välja. Ventilatsiooniavade puhastamine peaks toimuma regulaarselt vähemalt korra aastas. Korstnapühkija puhastab vajadusel hoolduskäigu raames ka ventilatsiooniavad. Toimiva ventilatsiooniga tagatakse konstruktsioonide piisav tuulduvus ja hoitakse hoones tervislik sisekliima.
- Säilinud ventilatsiooniavade katted puhastada roostest, kruntida ja värvida linaõlivärviga. Hävinud katete asemele paigaldada võimalusel uued plekk-katted, mis järgivad algse kuju ja suurust.
- Kui soklikorrusele planeeritakse niiskeid ruume või sauna, tuleb isoleerimis ja ventilatsioonitööd teha eriti hoolikalt. Hoone sisekliimale mõjub kõige paremini elamisfunktsioonidega koormamata keldrikorrus.

## 10. Kokkuvõte

Tööstuse tn 9 hoovihoone ajaloolise ja arhitektuuriajaloolise ülevaate eesmärk on aidata omanikul mõista oma positsiooni kinnistu omanikuna ja aidata aru saada ajaloolise hoone eripäradest ja selle iseloomulikest omadustest. Ajaloolise hoone omamisega peab käima kaasas vastutustundlik suhtumine kultuuripärandisse ja käsitööoskuse hindamine. Selline suhtumine vajab tihti veidi harjumist, kuid oma majaga nõ sõbraks saamine ja hoone vajaduste ning piiride tunnetamine on omanikule oluline oskus.

Hoovihoone konstruktsioonide ja välisviimistluse olukorra hinnang põhines vaatlusel. Selline hindamisviis pole kunagi täielikult ammendav ja tööde käigus peab vana maja omanik olema valmis nii kurbadeks kui ka rõõmustavateks avastusteks. Tehnilise seisukorra hinnang on vajalik ennekõike selleks, et hoida ära liigset remontimist. See on mõeldud omaniku abistamiseks ja suunamiseks elamu edasiste remonttööde planeerimisel.

Tööstuse tn 9 hoovihoone tehniline seisukord on hea ja hooldustoiminguid või remonttöid on võimalik teha etapi kaupa, liigselt kiirustamata. Niimoodi saab omanik kõige paremini planeerida väiksemaid remonttöid ning põhjalikumalt ette valmistada suuremat fassaadiremonti ja selle rahastamist. Osa renoveerimissoovitustes antud remonttöödest on nii lihtsad, et nendega saab omanik ise hakkama. Keerukamate tööde puhul tuleb pöörduda vastava eriala spetsialisti poole.

Enamus hoovihoone kahjustustest on põhjustatud sellest, et sadeveesüsteem ei ole toimunud korrektselt aastaid. Sellele lisaks on hoones nõukogude ajal ja pärast seda tehtud ebakvaliteetset remonti. Hooldamatus süvendab kahjustuste ulatust ja lõpuks võivad tekkida raskemad konstruktsioonikahjustused, mille parandamine on tihti väga kulukas ja aega nõudev. Enamus soovitatud hooldustoimingutest ei nõua suuri kulusi vaid kättevõtmist, tööde järjekorra planeerimist ning lihtsalt ära tegemist. Oluline on siinkohal rõhutada, et enne kui hoonel pole toimivat vihmaveesüsteemi ja niiskus pääseb konstruktsioonidele ligi, pole mõtet alustada välisviimistluse korrastamisega. Alustada tuleb vihmavee eemale juhtimisega kõikidest hoone konstruktsioonidest, kasvõi käepäraste vahenditega. Koridori remonti ei saa alustada enne, kui hoones on vahetatud kõik lekkimispotentsiaaliga veetorud ja kahjustunud ruumid on saanud kuivada.

## 11. Kasutatud allikad ja kirjandus

- Eesti avalike arhiivide infosüsteem. <http://ais.ra.ee/>
- Kalamaja asumi ehitusmäärus kaitse-, kasutus- ja ehitustingimused 2005. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet.
- Kinnistute register. Eesti Ajalooarhiiv. <http://www.eha.ee/frames.htm>
- Maa-ameti Kaardiserver.  
[http://www.maaamet.ee/index.php?lang\\_id=1&page\\_id=274&menu\\_id=113](http://www.maaamet.ee/index.php?lang_id=1&page_id=274&menu_id=113)
- Natsionaliseerimistoimik nr 1067. Tööstuse 9. Tallinna Linnaarhiiv.
- Tallinna Kalamaja ehitusmäärus. Lisad: Kalamaja kvartalite hoonestuse linnaehitusajalooline inventariseerimine ja kaitse-, kasutus- ning ehitustingimused. Tallinn, 2004. OÜ T-Linnaprojekt arhiiv.
- Tallinna Linnaarhiivi kaartide kogu. <http://www.biblioserver.com/linnaarhiiv/index.php>
- Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti elektrooniline kaartide kogu
- Tööstuse tn 9 projektdokumentatsiooni toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv.
  
- **LINDMAA, S** *Kalamaja. Lühiülevaade hoonestuse kujunemise ajaloost, rekonstrueerimistingimused*. Tallinn 1986. Käsikiri. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet.
- **SEPP, M.** *Tallinna maja elamutüübi säästev renoveerimine*. Eesti Kunstiakadeemia Restaureerimisteaduskond. Magistritöö. Tallinn, 2004.
- Teemaplaneering „*Tallinna Kesklinna miljöövääruslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine*”. <http://tupa.tallinn.ee/index.php?id=300>
  
- **ÅKESSON, K.** *Lubimört 1 - Praktilisi juhiseid lubivärvi ja lubimördiga töötamiseks*. ECS-teknik AB 2003.
- **ANTELL, O., BRYDOLF, E., HJORTH, S., KJELLBERG, H.** *Värvimine traditsiooniliste värvitüüpidega*. Rootsi Riigi Muinsuskaitseamet 1997.
- **ANTELL, O., LISINSKI, J.** *Aknad. Ajalugu ning nõuanded renoveerimiseks*. Rootsi Riigi Muinsuskaitseamet 1997.
- *Hoonete välisvärvimine : üldjuhendeid, värvimistöde põhimõtteid ja rakendusviise*. Tallinn 1936.
- **JOHANSON, G – LISINSKI, J.** *Plekk-katus. Soovitusi tootmiseks, paigaldamiseks ja hoolduseks*. Rootsi Riigi Muinsuskaitseamet 1980.
- **JÄNES, M., LOIT, M.** *Raudteearhitektuuri ajaloost ja säilitamisest*. Muinsuskaitseamet 2006.
- **JÜRGENSON, L.** *Elamu soojapidavus*. Tartu 1942.
- **KAILA, P.** *Majatohter. I-VI osa*. Tallinn 1999.
- **KALM, M.** *Karl Tarvas 100*. Sirp ja Vasar, 1985 nr 16.
- **LOIT, M.** *Kirikute hooldusraamat*. Muinsuskaitseamet 2007.
- **MÄSAK, E.** *Elutingimustest Tallinna eeslinnades 1870-1940*. Tallinn 1981.
- **NERMAN, R.** *Kalamaja ajalugu*. Tallinn 1996.
- **RINGBOM, A.** *Rakennusapteekin käsikirja 2*. Tammissaaren Kirjapaino OY 2004.
- **TÄHEVÄLI STROH, L.** *Maja ja niiskus. Praktilisi nõuandeid niiskuskahjustuste ennetamiseks*. Tallinn 2005.
  
- Säästva Renoveerimise Infokeskuse artiklitekogu <http://www.renoveeri.net>

# **ILLUSTRATSIOONID**

*Autorideklaratsioon*

*Kinnitan, et olen koostanud antud lõputöö iseseisvalt ning seda ei ole kellegi teise poolt varem kaitsmisele esitatud.*

*Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, olulised seisukohad, kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on töös viidatud.*

„ .... ” ..... 200... a.

.....  
(allkiri)

*Töö vastab kehtivatele nõuetele ja lubatud kaitsmisele:*

„ .... ” ..... 200... a.

.....

*Kaitstud hindede:*

.....

„ .... ” ..... 200... a.

.....



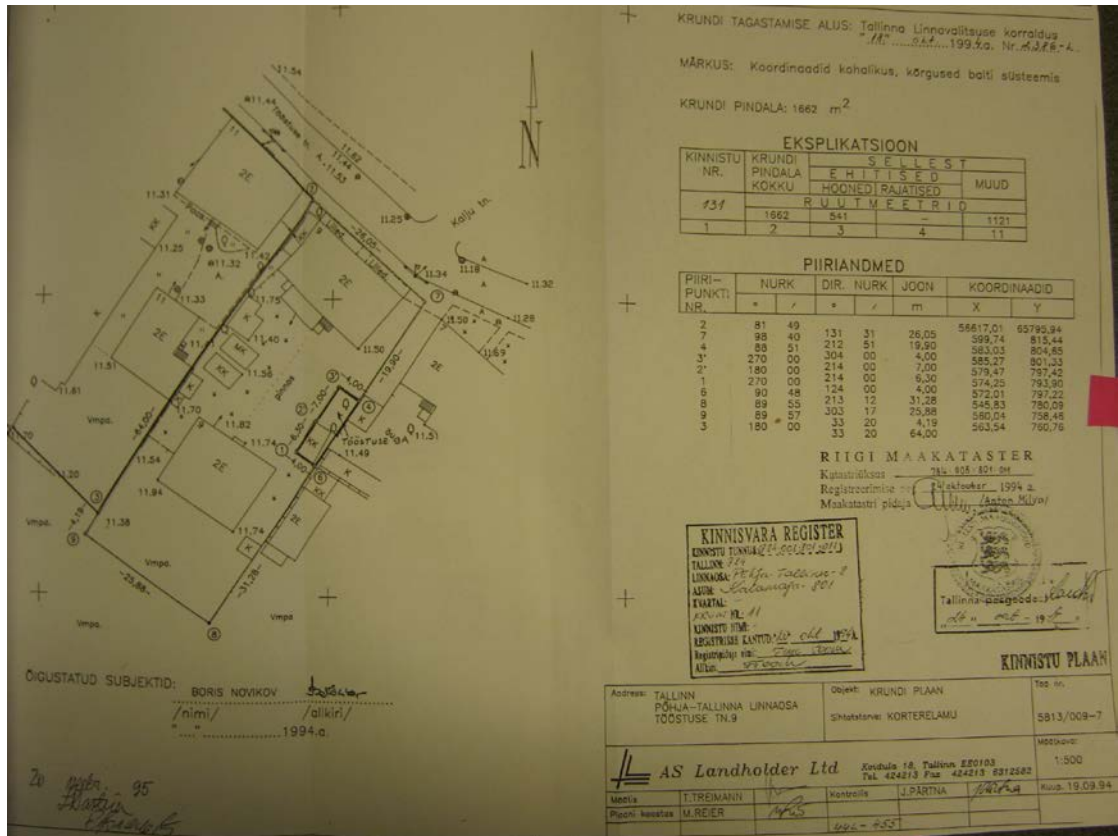


Foto 1. Tööstuse 9 krunni plaan.  
 Tööstuse tn 9 projektdokumentatsiooni toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv.



Foto 2. Tööstuse tn 9 hoovihoone aastal 2002.  
 Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti fotokogu.

Foto 3. Kalamaja 13 kvartal. Kalamaja ehitusmääruse kaart 2005.  
Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti kaardikogu



Foto 4. Superintendent Girgensoni kinnistu enne tänava moodustamist ja kinnistu jagamist 1885.a.

Situationsplan der Stadt Reval, ausgearbeitet im technischen Bureau des Revalschen Stadtamtes. 1885. Tallinna Linnaarhiivi Kaardikogu

[http://www.tarkvarastudio.ee/tallinn\\_linnaarhiiv/149-5-2192.htm](http://www.tarkvarastudio.ee/tallinn_linnaarhiiv/149-5-2192.htm)



Foto 5. Kinnistu nr 1795 (Tööstuse 9) pärast selle moodustamist 1897.a.

Tallinna kaart 1897. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti elektrooniline kaardikogu.

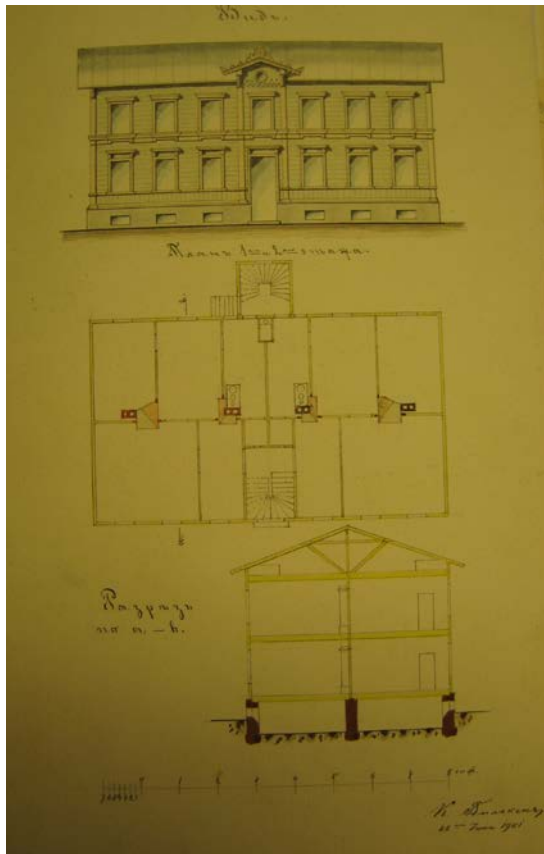


Foto 6. Tööstuse 9 tänavaäärse hoone projekt, autor Konstantin Wilcken, 1901.a.  
Tööstuse tn 9 projektdokumentatsiooni toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv.

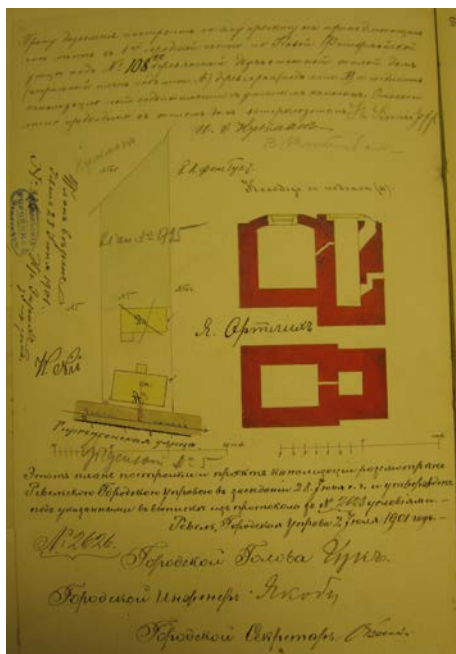


Foto 7. Tööstuse 9 asendiplaan 1901.a.  
Tööstuse tn 9 projektdokumentatsiooni toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv.



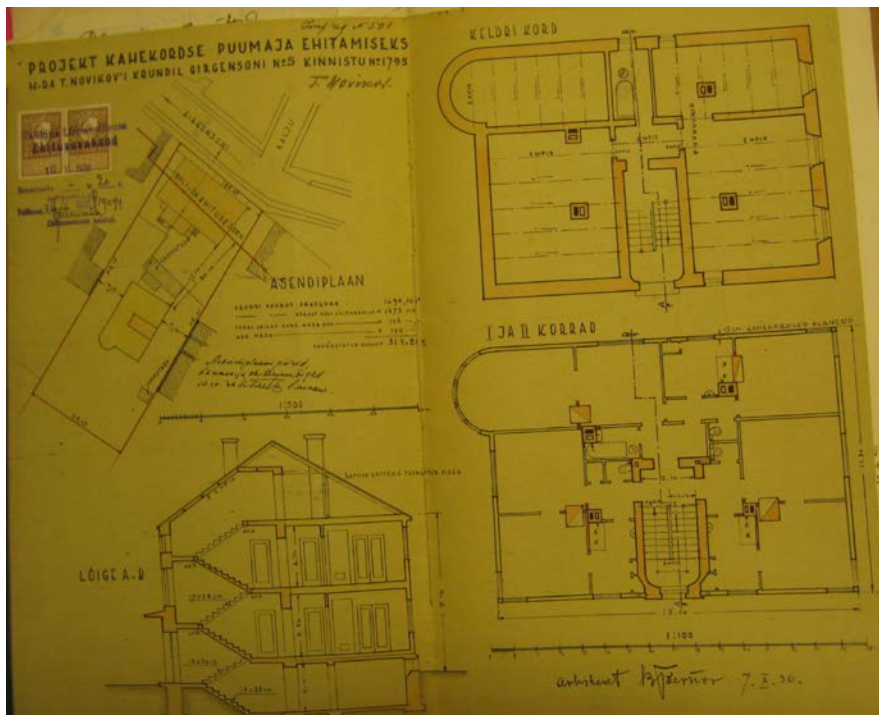


Foto 8. Boris Tšernovi projekt Tööstuse tn 9 hoovihoone ehitamiseks 1936.a.  
Tööstuse tn 9 projektdokumentatsiooni toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv.

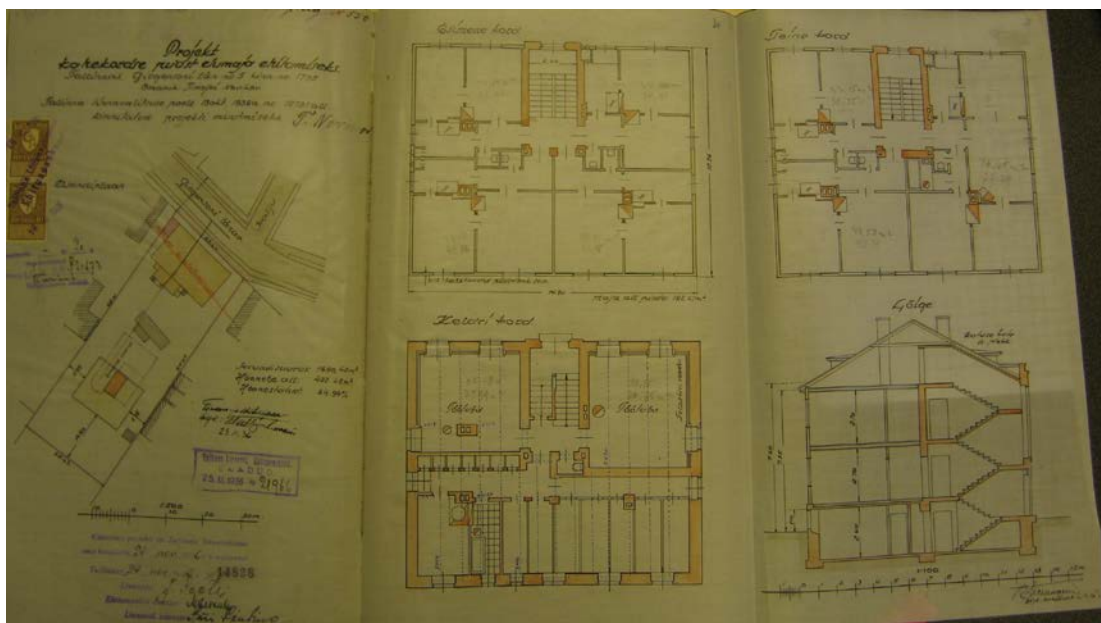


Foto 9. Karl Tarvase projekt Tööstuse tn 9 hoovihoone ehitamiseks 1936.a.  
Tööstuse tn 9 projektdokumentatsiooni toimik. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv.



Foto 10. Tööstuse 9 hoovihoone algupärane tsinkplekk-katusekate, korstnapits ja kaarjas katuseaken. Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Foto 11. Tööstuse 9 hoovihoone astmikviiluga silikaattellistest trepikoda.  
Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Foto 12. Tööstuse 9 hoovihoone algupärane trepikoja aken.  
Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Foto 13. Tööstuse 9 hoovihoone algupärane välisuks koos varikatuse ja trepimademega.  
Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Fotod 14, 15. Tööstuse tn 9 hoovihoone algupärased restaureeritud aknad.  
Foto: Erja-Liina Raidma 2008.





Foto 16. Hoovihoone kõrge sokkel ja poolkeldrikorrusel paikneva töökoja aknad.  
Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Foto 17. Tööstuse 9 hoovihoone põhja- ja idafassaadi vaade . Foto: Erja-Liina Raidma 2008.





Foto 18. Tööstuse 9 hoovihoone lõunafassaadi vaade. Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Foto 19. Tööstuse 9 hoovihoone läänefassaadi vaade. Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Foto 20. Hoovihoone algupärane trepikojapõrand. Foto: Erja-Liina Raidma 2008.

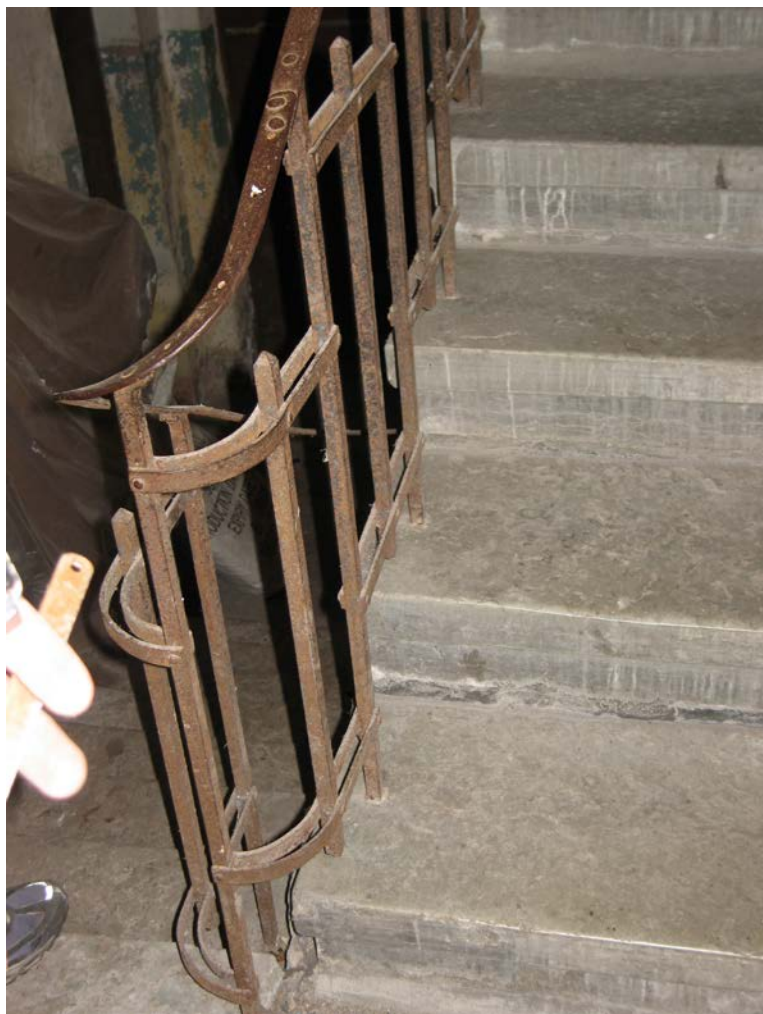


Foto 21. Hoovihoone algupärane trepp ja trepipire. Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Foto 22. Hoovihoone pööningukorrusel paiknev algupärane aknapiire.  
Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Foto 23. Hoovihoone välisukse kellenuppude ja nimesiltide paneel.  
Foto: Erja-Liina Raidma 2008.





Foto 24. Hoovihoone seina süvistatud puidust postkastid. Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Fotod 25, 26. Hoovihoone trepikoja lüliti ja uksekella nupp. Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Fotod 27, 28. Algpärane korteri välisuks ja ukse profiilliist. Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Fotod 29, 30. Hoovihoone keldri ja pööningu profileeritud tahveluksed koos käepidemetega. Foto: Erja-Liina Raidma 2008.





Foto 31. Hoone esifassaadil on sokkel kaetud rustikaimitatsiooniga dekoratiivse krohvigiga.  
Foto: Erja-Liina Raidma 2008.

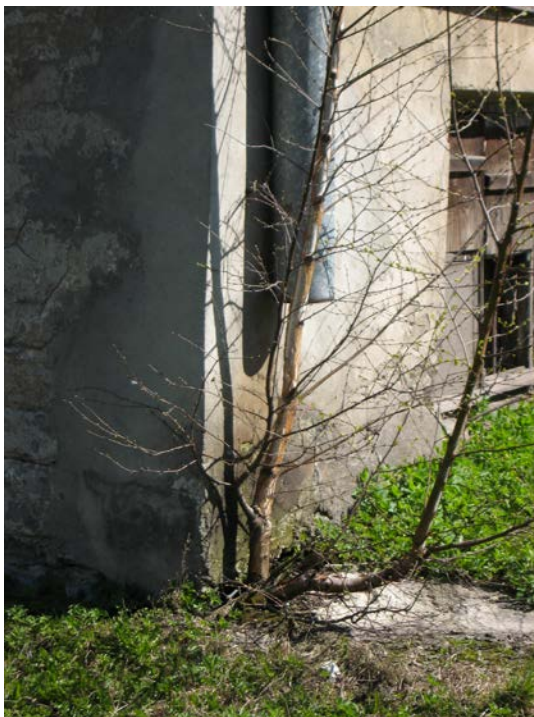


Foto 32. Sokli serva ääres kasvavad puud ja põõsad kahjustavad soklit .  
Foto: Erja-Liina Raidma 2008.

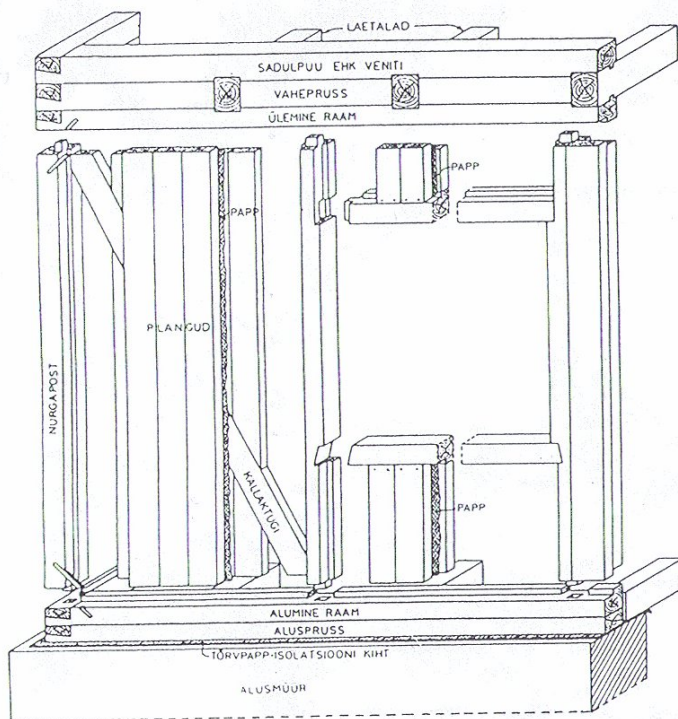


Foto 33. Topeltplanksein lahtivõetud üksikosadega.  
 JÜRGENSON, L. Elamu soojapidavus. Tartu 1942, lk 118.



Foto 34. Hoovihoone katusekonstruktsioon. Foto: Erja-Liina Raidma 2008.





Foto 35. Hoovihoone katusekonstruktsioon. Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Foto 36. Hoovihoone ehitusaegse tsinkplekk-katuse märgistus. Foto: Erja-Liina Raidma 2008.





Foto 37. Hoovihoone pitsiliseks roostetanud katusepealsed vihmaveerennid.  
Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Foto 38. Linnupesa ja linnusõnnik kahjustavad katusekatet. Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Foto 39. Vajunud ja pragudega uus korsten. Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Foto 40. Ulatuslik pigilaik trepikoja pööningukorrusel. Foto: Erja-Liina Raidma 2008.





Fotod 41, 42. Keldriakende säilinud kremoonid ja sulused. Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Foto 43. Hoovipoolse fassaadi niiskus- ja päikesekahjustustega keldriaken.  
Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Foto 44. Trepikoja seina soolakahjustused. Foto: Erja-Liina Raidma 2008.



Foto 45. Trepikoja seina niiskuskajustused. Foto: Erja-Liina Raidma 2008.