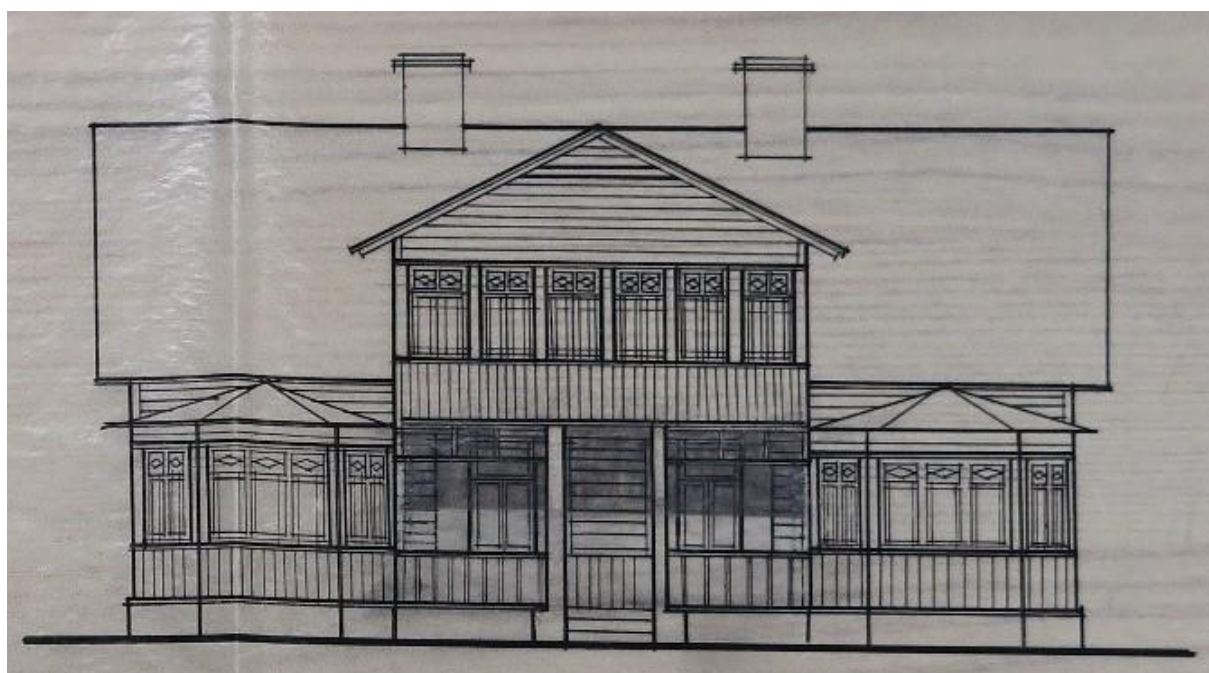


**Hiiu-Maleva 3, Tallinn – ajalooline ülevaade, tehniline seisund ja väärtused,  
ettepanekud rekonstrueerimiseks**

Kateriin Ambrozevits



Tallinn, 2022

Eesti Kunstiakadeemia  
Kunstikultuuri osakond  
Muinsuskaitse ja konserveerimise eriala

Kateriin Ambrozevits, MMK21

**HIJU-MALEVA 3, TALLINN – AJALOOLINE ÜLEVAADE, TEHNILINE  
SEISUND JA VÄÄRTUSED, ETTEPANEKUD REKONSTRUEERIMISEKS**

2021/2022 täiendkoolituse lõputöö

Tallinn

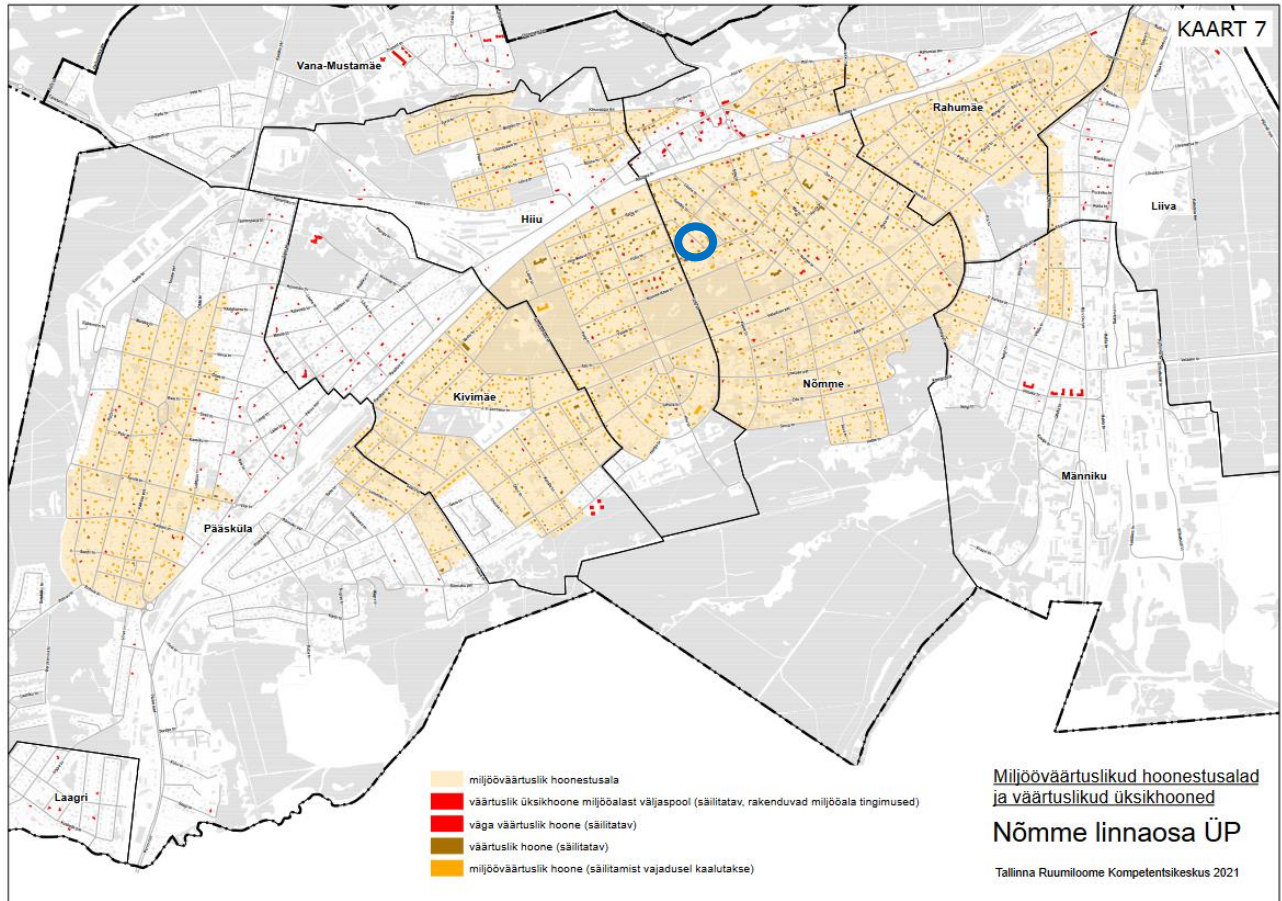
2022

## Sisukord

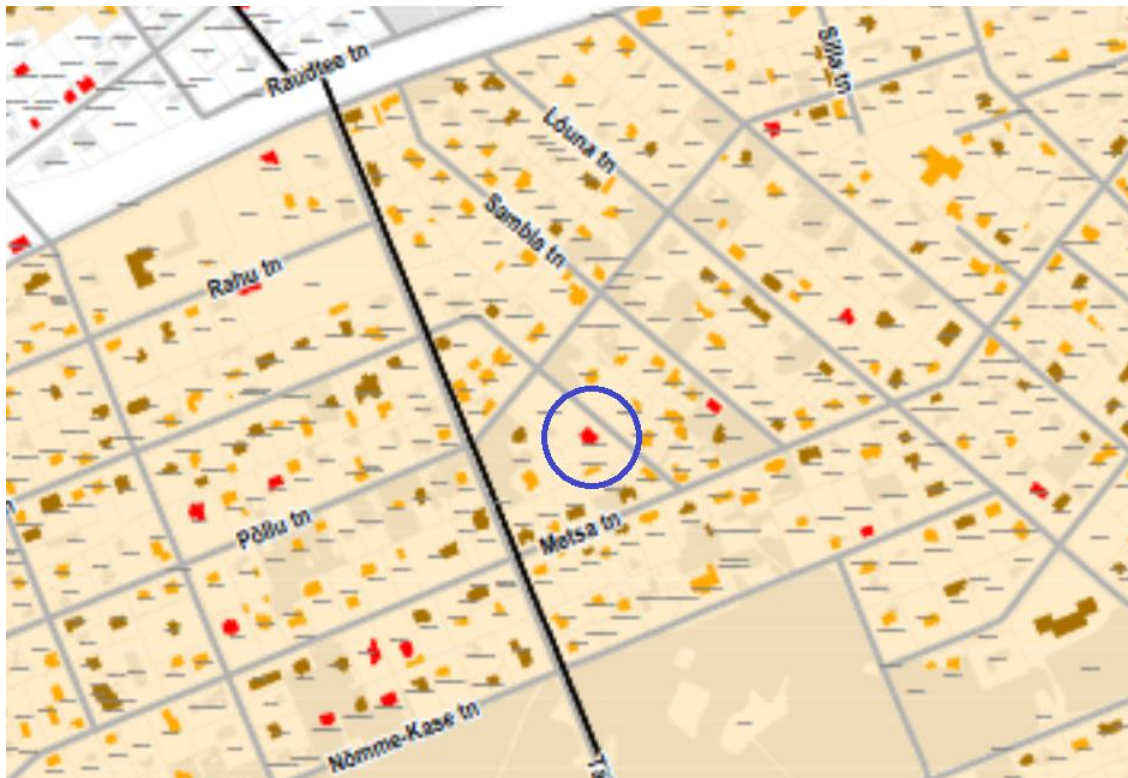
Sissejuhatus.....	2
1. Nõmme piirkonna ajalooline lühiülevaade.....	5
2. Hoone ajalugu.....	11
2.1 Ehituslugu.....	11
2.2 Omanikud.....	20
3. Tehniline seisukord ja väärtused.....	22
3.1 Tehniline seisukord.....	22
3.2 Mittemateriaalsed väärtused.....	22
3.3 Väärtuslikud detailid eksterjööris.....	25
4. Muinsuskaitse eritingimused.....	29
5. Materjali suunamine taaskasutusse.....	34
Kokkuvõte.....	41
Kasutatud materjalid.....	42
Arhiiviallikad.....	42
Internetiallikad.....	43
LISA 1 – Joonised.....	45
LISA 2 – Ajaloolised fotod.....	49
LISA 3 – Tänapäevased fotod.....	52

## Sissejuhatus

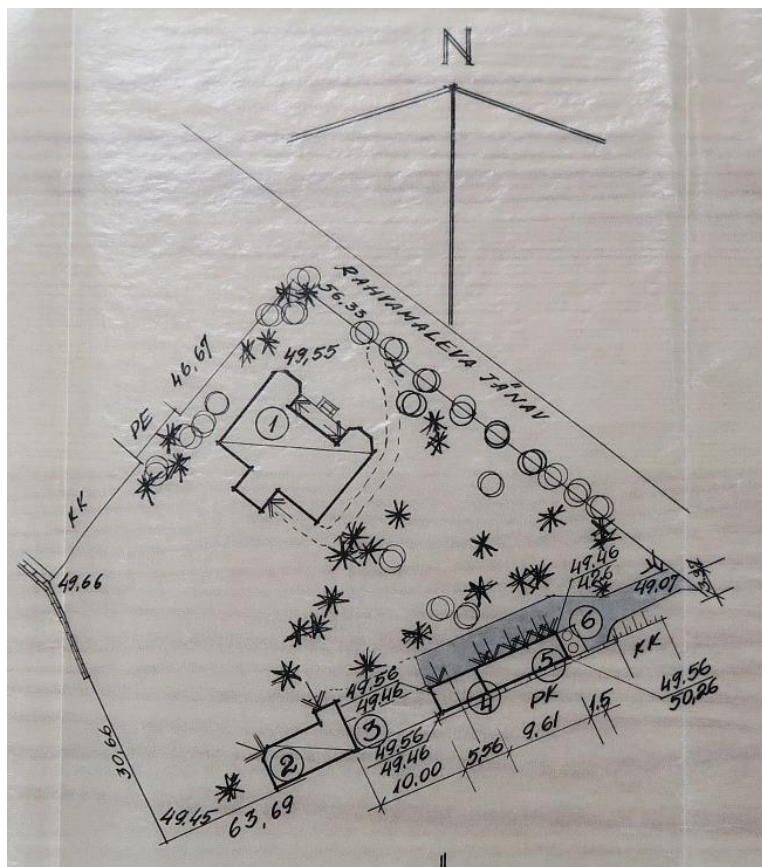
20. sajandi teisel kümnendil ehitatud Hiiu-Maleva 3 eluhoone asub Tallinnas, Nõmme miljööalal. Hoone arhitekt ei ole teada ning algset projekti ei ole leitud. Linnaosa üldplaneeringus on hoone hinnatud väga väärtuslikuks ja säilitatavaks (illustratsioonid 1 ja 2).



1: Nõmme miljööala piirid. Sinise ringiga on tähistatud Hiiu-Maleva 3 asukoht. Nõmme linnaosa üldplaneering. Miljööväärtuslikud hoonestusala ja väärtuslikud üksikhooned. – Tallinna koduleht, <https://www.tallinn.ee/est/ehitus/Nomme-linnaosa-uldplaneering> (vaadatud 08. XII 2021).



2: Fragment Nõmme miljööala kaardist. Sinise ringiga on tähistatud Hiiu-Maleva 3 asuva väga väärtuslikuks hinnatud eluhoone asukoht. Nõmme linnaosa üldplaneering. Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja väärtuslikud üksikhooned. – Tallinna koduleht, <https://www.tallinn.ee/est/ehitus/Nomme-linnaosa-uldplaneering> (vaadatud 08. XII 2021).



3: Rahvusarhiiv (RA), ERA.T-, n .4-1, s 9365: Tallinn. Hiiu-Maleva tn 3; objekt 23683. 23683/1,2: Tallinn Rahvamaleva tn 3. 1. Geod. uurimine GD-1; 2. Geoloogiline uurimine. GI-1,2. Asendiplaan, 21.04.1972. a.

Kunagi ühe pere omanduses olnud hoonet on aja jooksul ümber struktureeritud viieks korteriks kahel korrusel, millega kaasnevalt on tehtud siseruumides ümberehitusi. Alates 1960. aastatest on hoone olnud üha halvenevas seisukorras ning viimastel aastatel seisnud kasutuseta, mistõttu on seisukord avariiline. Praegu on elumaja taas ühe pere omanduses, kes plaanib selle lammutada ning asemele ehitada uue, mis oleks vanale siiski vähemalt tänavapoolsest küljest sarnane.

Objekti valiku tingis tööalane puutumus, mille käigus ilmnes intrigeeriv asjaolu, kus kohalik omavalitsus on andnud loa miljööala kontekstis väga väärtusliku hoone lammutamiseks. Tunnetuslikult oli sellises otsustuses sees konflikt (võidule pääsenud) majandusliku kaalutluse ning keskkonnaalaste eesmärkide ja pärandikaitse vahel, mis motiveeris lisaks hoone ajaloo lähemalt tutvumisele analüüsima ka varjatuid väärtusi, mida väärtuslike hoonete rekonstrueerimisotsuste juures võiks ja peaks arvesse võetama. Nii sai selle uurimuse eesmärgiks esmalt välja selgitada hoone ehitusajalugu ja omanikering, seejärel kaardistada praegune tehniline seisukord ja säilinud väärtuslikud detailid ning seejärel analüüsida kõigest eelnevast tulenevaid erinevaid mittemateriaalseid väärtusi. Lammutusotsuse kontekstis on kaardistatud ka materjalid, mida võiks suunata taaskasutusse.

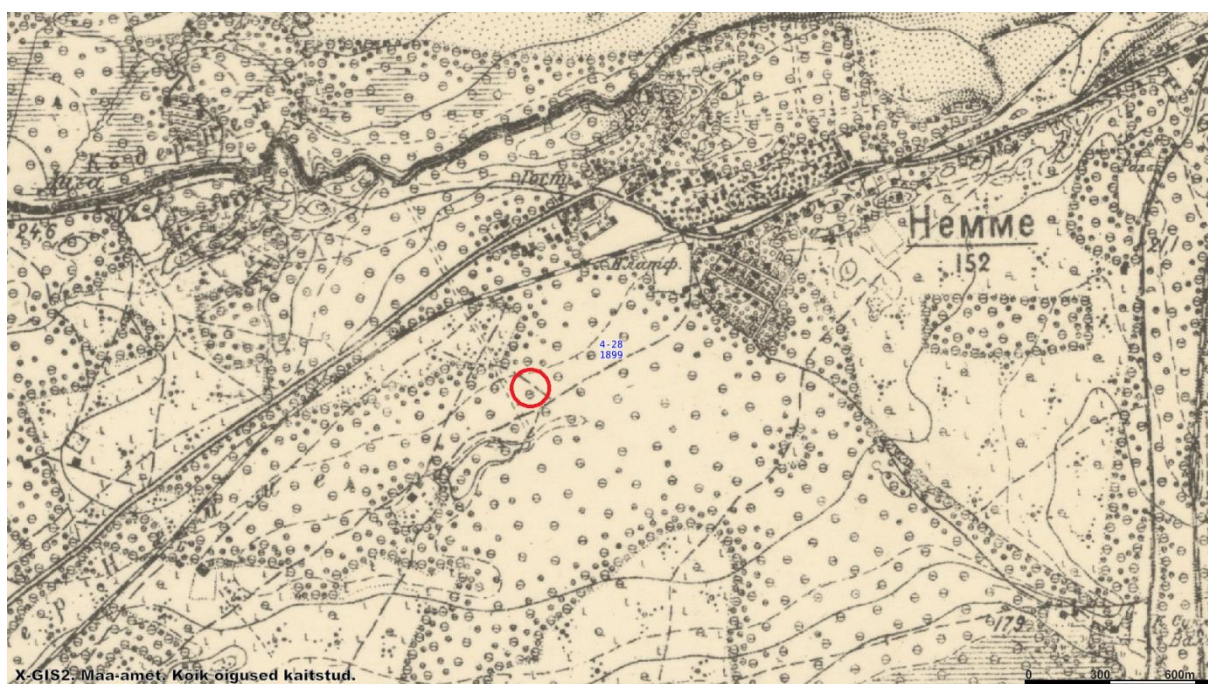
Töös ei analüüsita omaniku positsiooni miljööväärtuslikul alal asuva hoone säilitamise või lammutamise küsimuses.

## 1. Nõmme piirkonna ajalooline lühiülevaade<sup>1</sup>

Nõmme piirkonna vanimad nimetused on Järveküla nõmm (sks *Jerkelsche Heide*) või Pääsküla nõmm, Mustamäe astangu järgi kutsuti kohta ka Sinimägedeks. Tänapäevase Nõmme piirides asunud esimene kaardil märgitud objekt on 1689. aasta Johan Holmbergi maanteekaardil kujutatud Nõmme kõrts Pärnu maantee ääres.

19. sajandi alguseks kuulus peaaegu kogu Nõmme ala Jälgimäe rüütlimõisale. Veel 19. sajandi keskpaigani oli Nõmme männimetsane piirkond hõredalt asustatud. Nõmme edasist arengut mõjutas kohaliku mõisniku Nikolai von Glehni ehitustegevus ning tallinlaste kasvav huvi Nõmme kui looduskauni suvituskoha ja hiljem ka püsiva elamiskoha vastu.

1870. aastate alguses valmis Tallinna – Paldiski raudteeliin, mis läbis Nõmmet, kuigi esialgu peatuseta. Alles 1888. aastal sai Nõmme kõik jaamaõigused, mis tähendas uue platvormi ja varikatuse ehitamist. Raudteeühendus andis tõuke Nõmme tihedamale külastamisele ning siia elama asumisele. Suvistel pühapäevadel hakkas Nõmmele saabuma suisa tuhandeid suvitajaid. Nii arenes Nõmme 19. ja 20. sajandi vahetuseni põhiliselt suvitus- ja väljasõidukohana.



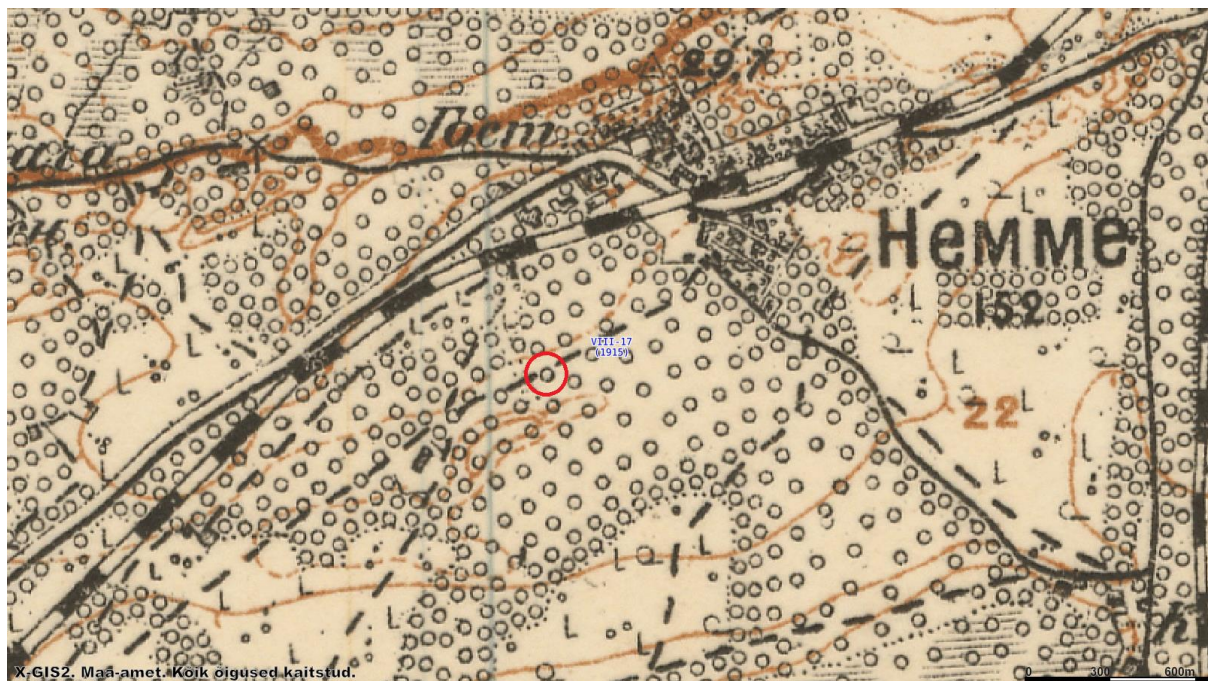
4: Punase ringiga on tähistatud Hiiu-Maleva 3 asukoht 1899. a Üheverstasel kaardil (1894-1922). Tähistusest ida suunas, tänase Nõmme raudteeülesõidu juures, on näha piirkonna esimene hoonestatud kvartal. – Maa-ameti geoportaal, kaardirakendused. Ajaloolised kaardid, <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused-p2.html> (vaadatud 08. XII 2021).

19. sajandil tekkis tallinlastel harjumus Nõmmele väljasõite korraldada, sellele lisas jõudu arstide kiitus Nõmme looduse tervistavate omaduste kohta. Loogilise kaasnähtusena asutati Nõmme mändide alla ka puhke- ja terviseasutusi ning soetati suvilaid. Esimene puhkajaid teenindav asutus

<sup>1</sup> Nõmme linnaosa üldplaneering. Seletuskiri, lk 41-50. – Tallinna koduleht, <https://www.tallinn.ee/est/ehitus/Nomme-linnaosa-uldplaneering> (vaadatud 08. XII 2021).

Nõmmel oli saun-vesiravila, mille rajaja oli taas Nikolai von Glehn. Rajati see saun Valdeku tänavale, mis hiljem ehitati ümber sanatooriumiks. Nõmme kõrtsi vastu kerkis 1877. aastal restoran-võõrastemaja. Nikolai von Glehni initsiatiivil hakati andma mõisa maad suvilate rajamiseks ning 1893. aastal oli Nõmmel juba umbes 50 suvilat.

Tallinna tööstuste areng tingis rahvaarvu kiire kasvu ning ka Nõmme piirkonda asusid elama püsielanikud, peamiselt eesti päritolu töölised. Ehitustegevus hoogustus 1893. aastast ning 1900. aastaks oli piirkonnas juba 300 maja.



5: Punase ringiga on tähistatud Hiiu-Maleva 3 asukoht 1915. a Kaheverstasel kaardil (1895-1918). Vaadeldava piirkonna hoonestus ei ole viimase 16 aasta jooksul kuigivõrd laienenud. – Maa-ameti geoportaal, kaardirakendused, ajaloolised kaardid, <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused-p2.html> (vaadatud 08. XII 2021).

1908. a asutati Nõmme Heakorra Selts, kus peamiselt saksa rahvusest inimesed hakkasid esmalt tegelema ala planeerimise ja julgeoleku tagamisega. Samal aastal saadi ka turupidamisluba. Piirkonna esimene pood oli Nõmme vanas kõrtsis. 1910. aastatel avati veel kümnekond poodi. 1925. aastal arvati Nõmme ka Eesti kuurortide nimekirja ja see tõi kaasa mitme uue sanatooriumi ehitamise.

Nõmmet puudutas ka Peeter Suure merekindluse rajamine, mille raudteevõrgustiku haru algas Koplisse suunduvalt haruraudteelt Rahumäe tee ja Tuisu tänava ristmiku juurest ning suundus kaarega läände. Mustamäe ladudest kulges raudtee mööda klindi serva üles kaldapealsele ning ühines umbes kilomeeter eemal Nõmme-Kindluse jaamast Vääna pealiiniga. Kindlusraudtee peajaam oli Nõmme-Kindluse (hilisemad nimetused Nõmme-Ida, Nõmme II ja Nõmme-Väike) jaam asukohaga Hiiul (praegu Vääna tn 17). Nõmme-Väike jaama territooriumile jäid suured puitaidad (hävinud) ja hiigelsuur kivist ringdepoo, mis oli mõeldud 70 vedurile (Salve tn 6, suures osas säilinud). Kirjeldatud raudtee tammile on osaliselt rajatud praegune Vabaduse puiestee. Vääna raudteel avati 1920. aastatel reisiliiklus, see toimus 1959. aastani.



Esimese maailmasõja alguseks oli Nõmmele ehitatud 456 maja, millest vaid kuus olid kivist. Püsielanikkond oli kasvanud 1500-le, kuid suvitajate arv ületas endiselt püsielanike arvu. Sõja-aastatel otsisid Nõmmelt odavaid kortereid madalapalgalised töölised. Nii kasvas elanikkond 1,5 korda, kuid uusi maju ehitati juurde suhteliselt vähe. Suvilaid asuti soojustama, et muuta need aasta ringi kasutatavaks.

Aedlinlikud jooned olid Nõmmel juba välja kujunenud. 1910. aasta paiku oli raudteeäärne piirkond ja Pärnu maantee ümbrus Rahumäest Hiiuni hoonestatud. Asula lõunapiir kulges piki Liiva ja Metsa tänavat.

Administratiivselt kuulus Nõmme Saue vallale, kuid Esimese maailmasõja aastatel ei jätkunud Saue vallal enam ressursse Nõmme probleemidega tegeleda ja kohalikku elu hakkas määrama tuletõrjeseltsi tegevus. 1917. a loodi Nõmme Elanike Komitee – seati sisse maksud, loodi kutseline miilits ja seadustati Omakaitse. Sama aasta sügisel eraldati Nõmme iseseisva alevina Saue ja Harku vallast, kuid poliitiliselt keerulise aja tõttu moodustasid enamuse alevivalitsusest bolševikud, kes 1918. a moodustasid Nõmme Tööraha Nõukogu. Von Glehn'ide varandus natsionaliseeriti ning Nikolai ja Manfred von Glehn lahkusid Eestist.

1918. a , pärast väheseid iseseisvuspäevi algas sakslaste valitsusaeg, mis kestis novembrini. Seejärel organiseeriti Nõmme Kaitseliit ja taaskogunes alevikogu. Manfred von Glehn kinkis pärast lahkumist oma kreposteerimata maad Nõmme alevile. Vabariigi valitsus seda akti aga ei tunnistanud, vaid riigistas need, nagu mõisamaad ikka. Läbirääkimised põllutöoministeriumiga vältasid 1932. aastani.

Nõmme elektrifitseerimine algas 1919. aastal, 1925. aastal lülituti Ellamaa elektrijaama vooluvõrku. 1920. aastate keskpaigas hakkas Nõmme elanikkond lähenema 10 000-le. Elumajade arv ulatus 1300-ni.

1926. a sai Nõmme linnaõigused. Majaomanikud koalitsioonis rentnike ja demokraatidega moodustasid linnavalitsuse ja volikogu, esimeseks linnapeaks valiti Johannes Lindemann.

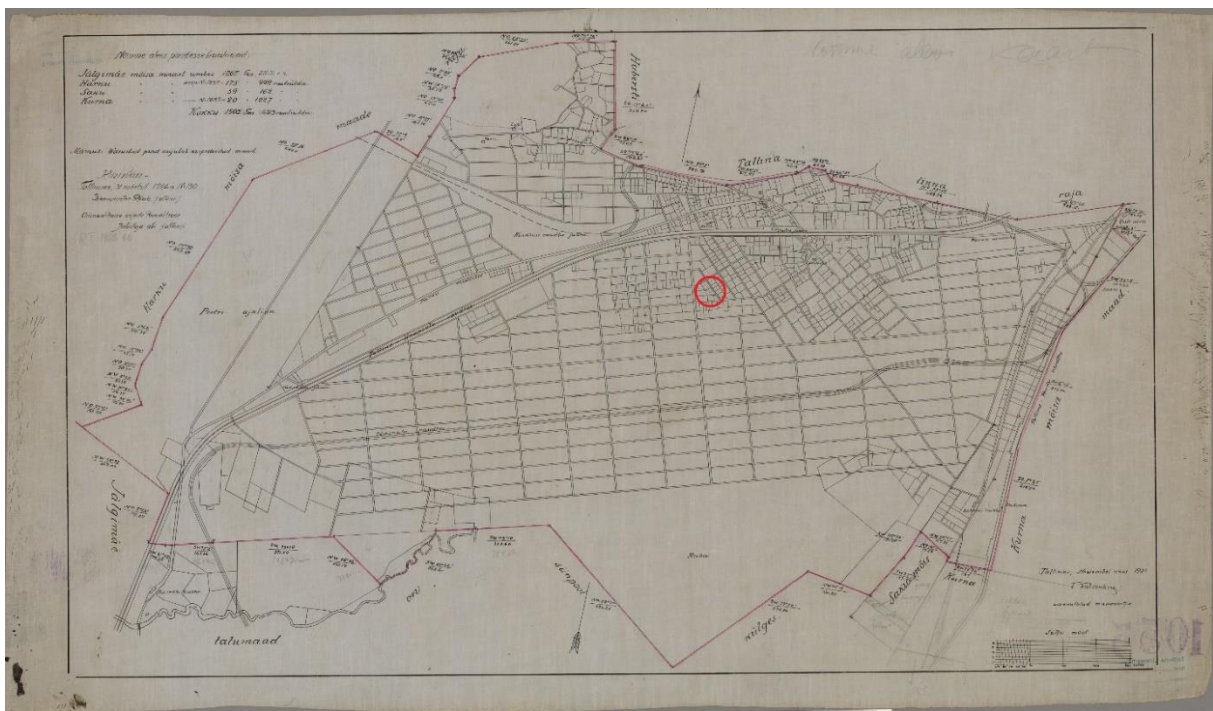
Nõmme tekkis 19. sajandi II poolel Tallinna aedlinnalise hoonestusega satelliitlinnana. Läbi ajaloo on Nõmme arengu põhimõte olnud, et pealinn annab Nõmmele tööd ja Nõmme vastu puhkust. Sellest lähtudes oli kohaliku taristu arendamisel pearõhk teenindusel, väiketööstusel ning ravi- ja puhkeasutustel. Nõmme tekkimise eelduseks oli Tallinna kruntide kõrge hind ja üldine korteripuudus ning Nõmmel soodsatel tingimustel ehituskruuntide saadavus, tervisliku elukeskkonna väärtustamine ja raudteeühendus pealinnaga.

Hooned kujunesid kuni 1920. aastani perimetraalsetena: mõisnik Nikolai von Glehn ja temalt juba suuremaid maatükke omandanud maavaldajad müüsid ehituskrunte piki olemasolevaid teid ja raudteed. Väidetavalt said praegused Lauliku, Särje ja Põllu tänav alguse maanteega paralleelselt kulgevatest metsateedest, mida reisijad kasutasid hirmust liikuda mööda maanteed.<sup>2</sup>

Teada on, et mõisnik Nikolai von Glehn üritas krunte jagades vahet teha inimeste seisusel: Vana-Nõmmeks kutsutud piirkonda, Pärnu maantee, Idakaare ja Nikolai von Glehni tänava äärde, kerkisid esimesed rikkamate eestlaste suvilad. Lõuna poole raudteed kavandas mõisnik Uus-Nõmme suvilate ala (Valdeku, Rohelise, Õie ja Mai tänav), kuhu asusid elama peamiselt sakslased. Nurme tänav piirkonda kavandas von Glehn linna raekoja. Harku ja Põhjakaare tänav ümbruses sai krunte töörahvas.

Suvituslinna ehk kuurordi identiteet kujunes välja juba 1870. aastatel ja püsis umbes 1930. aastate keskpaigani, sealt edasi hakati Nõmme teadvustama aedlinnana.

1921. aastal valmis maamõõtja F. Falkenbergil Nõmme üldplaneering, mille tänavavõrgustik oli ühtlane ja täisnurkne (joonis 6).



6: Tallinna Linnaarhiiv (TLA).149, n 5, s 1284: Nõmme alev. Falkenberg. Koostatud 1921. a. – Rahvusarhiivi kaartide infosüsteem, <https://www.ra.ee/kaardid/> (vaadatud 08. XII 2021).

Planeeringut ei asunud ellu viima, kuna see oli liialt skemaatiline ega vastanud kaasaegsele arusaamale aedlinna ülesehitusest. 1924. aastal anti välja ajutine ehitusmäärus, et ohjeldada ehitusbuumi ajal tekkivat hoonestust. Nõmme üldplaneeringu eelprojekti koostasid 1930. aastal

<sup>2</sup> Nõmme ja Pääsküla vaheline Pärnu maantee viis läbi paksu metsaga kaetud ala, mis oli maanteeerövlite meelispaik. Rännakutest postitõldadele ja turule sõitvatele talumeestele teatati veel 1885. aastal ning koguni 20. sajandi algul.

arhitektid Robert Natus ja Ernst Kühnert ning maamõõtja Karl Puhvel. Edaspidi laienes Nõmme naaberalade arvelt, kasvades kokku Pääsküla, Hiiu, Männiku ja Kivimäega.

Nõmme asula algusaastatel oli kruntide hoonestus kaootiline. Krunte anti välja põhiliselt piki olemasolevaid teid. Maju eristati valmimise järgi antud numbri, omaniku nime või erinime järgi. Nõmme varasemas hoonestusetapis (1870–1918) torkab silma see, et eluhooned paigutati linlikult tänavajoonele võimalikult lähedale.

1920.–1930. aastatel levisid kodanlikku eraelu väärtustavad ideed, mille mõjul hakati elumaju järjest enam krundi sügavusse nihutama, nii et seni esifassaadi kaunistanud veranda nihkus võõra pilgu alt ära aiapoolsele fassaadile. 1920. aastate keskpaigas hakati enam tähelepanu pöörama hoone asetsemisele ilmakaarte suhtes. Klassitsistlikumaid lahendusi eelistavad arhitektid järgisid hoone telgsümmeetrilist asetust, kuid aina enam olenes hoone paigutus krundi looduslikest võimalustest ja naaberkrundi hoonestusest. Funktsionalismist mõjustatud hooned olid ette nähtud paiknema metsasel krundil vabalt.

Nõmmele ehitati segamini väikeelamuid, suuri ja väikeseid kortermaju ja villasid ning ka ühe toa ja köögiga pisisuvilaid. Arhitektuuriselt ilmelt on need kõik suhteliselt erinevad ja nende seas leidub mängulisi arhitektuurseid eksperimente.

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis säilitatakse Nõmme majade projekte alates 1920. aastate algusest, mil Nõmme vastne linnavalitsus hakkas nõudma, et ehitatavatel hoonetel oleks ehitusprojekt. Ehitamise luba saadi projekti kinnitamisega, kui linnaarhitekt oli selle üle vaadanud. Nõmme linna arhitektid olid Robert Natus (1927–1930), Friedrich Wendach (1930–1938) ja Albert Kukkur (1938–1940). Varem jäi Nõmme väljapoole Tallinna linna halduspiire ning projektide kooskõlastamist ei nõutud. Nii ei ole teada paljude Nõmme vanemate hoonete (vanemad kui 1920. a, arvuliselt umbes 500 hoonet) arhitektid.

1920.–1930. aastatel olid hoonete autoriteks enamasti vähetuntud ehitustehnikud ja insenerid. Nii kujunesid eriti viljakaks isehakanud projekterijad, nagu Toomas Gutmann ja Arnold Grünberg, kes koostasid arvukalt enne 1918. aastaid ehitatud hoonete projekte, ülesjoonistusprojekte ning juurde- ja pealeehitusprojekte. Samas projekteerisid Nõmmel elamuid ning suuremaid ühiskondlikke hooneid tuntud arhitektid nagu Robert Natus, Friedrich Wendach, Karl Tarvas (Treumann), Edgar Velbri, Eugen Sacharias (Saarelinn), Alfred Kehva, Jakob Teinburk (Jaagup Linnakivi), Roman Koolmar. Lisaks on palju projekteerinud insenerid Jaan Tartland, Aleksander Jomm, Hermann Reier, Kurt Sosaar, Hans Kõll, J. Aarmann.

1940. ja 1950. aastatel töötasid riiklikud tootmisgrupid välja valiku individuaal- ja korterelamuprojekte, mille kohendasid inimeste vajadustega küll arhitektid ja insenerid, kuid mille allkirjastasid omanikud. Nii ei selgu selle perioodi hoonete dokumentatsioonist tegelikke autoreid. Alates 1960. aastatest hakkasid arhitektid taas projekte signeerima.

Nõmmele ehitatud hooned võib jagada kuude perioodi, millega seostuvad ka muutused ehituskultuuris ja arhitektuurstiilides.

- 1870.–1918. aastal ehitatud hooned (tsaariaegse poolvernakulaarse arhitektuuriga väikesuvilad, villa tüüpi romantilis-historitsistlikud puitsuvilad, raudteega seotud hooned ja suuremad üürimajad). Eraldi tuleks esile tõsta Nikolai von Glehniga seotud hooned – lossikompleks, tööstushooned, postkontor – ning Peeter Suure merekindlusega seotud rajatised. Paljud varasemad hooned on ehitatud linlikult fassaadiga tänava äärde, luksuslikumad suvilad nihutati krundi keskele.
- 1918.–1940. aastal moes olnud stiilidest (heimat, juugend, art deco, historitsism) mõjutatud poolvernakulaarsed, traditsionalistlikud ja funktsionalistlikud eramud ja kortermajad, esinduslikud ühiskondlikud hooned.
- 1941.–1959. aastal tüüpprojektide järgi ehitatud traditsionalistlikud individuaalelamud ja üksikud suured stalinistlikud kortermajad või ühiskondlikud hooned (ehitati kuni 1955). Ehitati ohtralt ka funktsionalismist mõjustatud eramuid ja kortermaju.
- 1956.–1980. aastal traditsioonilised ja modernistlikud individuaalelamud, kaksik- ja ridamajad. Eraldi tuleks mainida Soome karniisiarhitektuurist mõjustatud hoonetüüpi.
- 1980.–1990. aastal postmodernistlikud ja eklektilises arhitektuurstiilis suured eramud. Suured moodul-kortermajad.
- Pärast 1991. aastat ehitatud uushooned, mille hulgas leidub ühiskondlikke hooneid, eramuid ja kortermaju.

## 2. Hoone ajalugu

### 2.1 Ehituslugu

Varasem Hiiu-Maleva 3 eluhoone tähistus leidub 1924. aastal koostatud kaardil (ill 7).

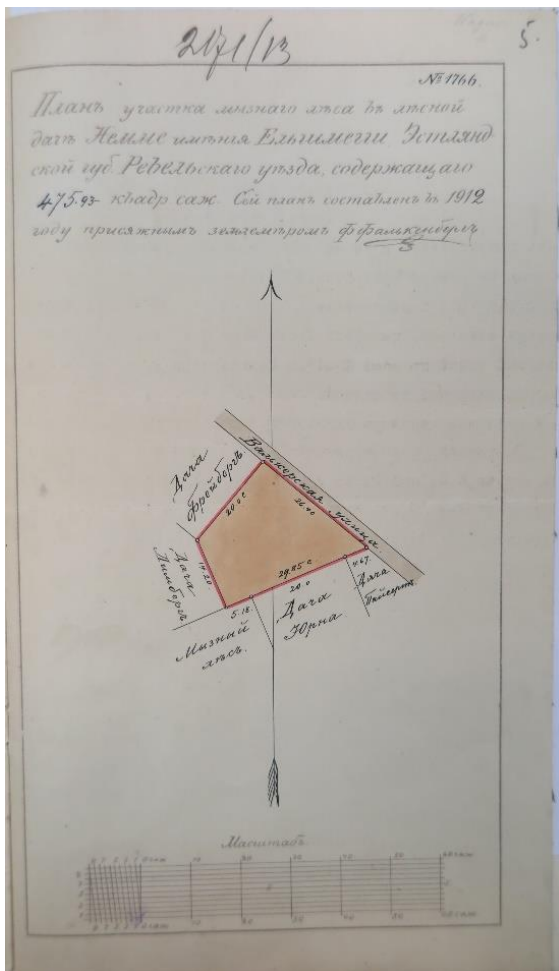


7: Punase ringiga on tähistatud Hiiu-Maleva 3 asukoht, kus ümarguste sõõridena kujutatud tingmärkide vahel on kandilisena näidatud hoone. ERA.T-6, n 3, s 1109, l 1: Plaan nr. 1. Lisa sõjaministri ettepaneku nr. 10251/4791 juurde Vabariigi Valitsusele. Hinnanguliselt 1924. a. – Rahvusarhiivi kaartide infosüsteem, <https://www.ra.ee/kaardid/> (vaadatud 08. XII 2021).

Samuti on hoone näha Eesti Vabariigi topograafilisel kaardil, mille Nõmme piirkonna osa (kaardileht IV-28) on koostatud 1925. a (ill 8).



8: Punase ringiga on tähistatud Hiiu-Maleva 3 asukoht. – Eesti Vabariigi topograafiline kaart, 1925. a (1923-1935). Maa-ameti geoportaal, kaardirakendused, ajaloolised kaardid, <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused-p2.html> (vaadatud 08. XII 2021).



9: RA, EAA.2840, n 1, s 10961, l 5: Harjumaal Jälgimäe mõisast eraldatud maakoha kinnistu nr. 1766. 1913. a. F. Falkenberg. Nõmmel, Jälgimäe mõisa maadest eraldatava maatüki plaan, 1912. a.

Hiiu-Maleva 3 kinnistuga seotud arhiiviallikates on varasem dokument F. Falkenbergi 1912. aasta plaan (ill 9), mis oli 1913. aastal maatüki Jälgimäe mõisast eraldamise aluseks. Maatükk asus tollal „Валкерская улица“ ääres. Maa eraldamisele järgnes ostu-müügileping Juhan Vagur'iga, kus hinnaks lepiti kokku 2379,65 rubla.<sup>3</sup>

1916. aastal müüdi kinnistu edasi ning selles ostu-müügilepingus on nimetatud, et müügi objekt on maa koos sellel asuvate hoonetega. Hinnaks määrati 7400 rubla.<sup>4</sup> Järelikult oli selleks ajaks juba jõutud ehitada krundile mitu hoonet.

Siinkohal meenutagem, et 1915. a kaardil (ill 5) hoonet tähistatud ei ole, seega võib ettevaatlikult pakkuda, et eluhoone võidi ehitada vahemikus 1915-1916. a. Tuleb märkida, et kaardianalüüsiga lähivad vastuollu dokumendid alates aastast 1946 – sellest ajast alates on mõlema eluhoone püstitusajaks kõikjal nimetatud 1913. aasta. Selle hinnangu allikat ei ole teada.

1917. aastal oli järgmise müügilepingu hinnaks 8000 rubla.<sup>5</sup>

1921. aastal müüdi kinnistu edasi kahel korral, esmalt 150 000 ja seejärel 575 000 marga eest, ning ka neis lepingutes on nimetatud hoonete olemasolu.<sup>6</sup>

Alates 1923. aasta lepingutest on nimetatud kinnistu aadressiks Tamme tn 6.<sup>7</sup>

26. aprillil 1924.a müüdi kinnistu taas, nüüd koguni 1 507 329 marga ja 65 penni eest.<sup>8</sup>

Pea kõik eelnevad omanikud on kinnistu tagatisel võtnud mitmeid laene ning ostu-müügi tehingutes on nende võlgade ülevõtmine ostja poolt loetudki ostuhinna tasumiseks.

<sup>3</sup> RA, EAA.2840, n 1, s 10961, l 3: Harjumaal Jälgimäe mõisast eraldatud maakoha kinnistu nr. 1766. 1913. a. Avaldus maatüki eraldamiseks Jälgimäe mõisa maadest, 10.08.1913. a; sealsamas l 4: ostu-müügileping.

<sup>4</sup> Sealsamas, l 18: ostu-müügileping, 24.11.1916. a.

<sup>5</sup> Sealsamas, l 24: ostu-müügileping, 31.08.1917. a.

<sup>6</sup> Sealsamas, l 29: ostu-müügileping, 28.04.1921. a. Ärakiri; sealsamas, l 34: ostu-müügileping, 11.08.2021. a.

<sup>7</sup> Sealsamas, l 38: leping 15.08.1923. a.

<sup>8</sup> Sealsamas, l 47: ostu-müügileping, 19.04.1924. a.

1927 a. ostis tänase Hiiu-Maleva 3 kinnistu Jeanette Wenck 1 350 000 marga eest.<sup>9</sup> 22.04.1926. a eellepingu järgi asus krundil elumaja koos kõrvalhoonetega. Selle omaniku ajal kustutati suur osa kinnistul lasuvaid võlgasid. Viimane dokument, kus kajastub Jeanette Wenck'i nimi, kannab kuupäeva 11.11.1939.<sup>10</sup>

Tolle viimase, 1927. aasta ostu-müügitehingu käigus on vannutatud maamõõtja F. Falkenberg aastal 1926 joonestanud kaardi pealkirjaga „Kaart ühest maatükist Nõmmel. No 1766 äralahutud Jälgimäe mõisa metsa maast Harju maakondas Eestis.“. Kaardi ülanurka on kirjutatud „Ärakiri“ (ill 10). Tegemist on 1912. aasta plaanist (ill 9) 1926. aastal joonestatud koopiaga.

Sama menetluse raames on 04.05.1926. a Tallinnas Uus tänav n. 12 elav Jeanette Wenck<sup>11</sup> esitanud palve Nõmme alevivalitsusele (ill 10), milles kirjutab, et omandas härra Rudolf'ilt<sup>12</sup> ostu teel Nõmmel Tamme tänaval „pol n 6 – ja krep. n 1766 päriskrundi ühes peal asuvate hoonetega“ ning palub luba ehitada hoovipealsele väikesele majale (*so hilisem Hiiu-Maleva 3a – autori märkus*) juurde tulemüüri veranda ja eeskoda. Ehituse aluseks on projekt. Kirja lõpuosas on viide T. Gutmann'ile, kelle kaudu kinnitatud projekt palutakse tagastada. Palvekirjas on selgelt nimetatud, et ostetud krundil asuvad hooned.

Palvekirja ülemises vasakus servas on hariliku pliiaatsiga märge „Endine Giers'i krunn“ ning allosas keskel eraldi allkirjaga „On olemas kodune eelleping ostmise üle 22. IV 1926“. Eelleping on arhiivis säilinud ning nii „härra Rudolf“ kui Giers on tõepoolest krundi eelmisi omanikke (vt edaspidi peatükk 2.2).

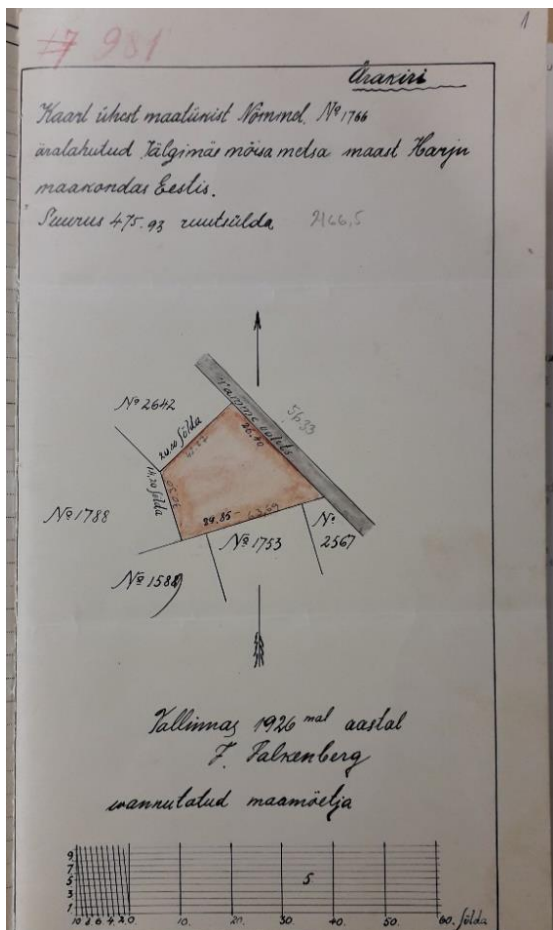
---

<sup>9</sup> RA, EAA.2840, n 1, s 10961, l 62: Harjumaal Jälgimäe mõisast eraldatud maakoha kinnistu nr. 1766. 1913. a. Ostu-müügileping, 30.05.1927. a.

<sup>10</sup> Sealsamas, l 70: Kinnistusameti ülema otsus, 11.11.1939 a.

<sup>11</sup> Allikates esineb ka nimekujusid Jeanette ning Venck.

<sup>12</sup> TLPA, 223-A „Tallinn, Hiiu-Maleva 3“, l 3: Nõmme Linnavalitsuse 1927. a aprillis väljastatud tunnistusel on nimetatud müüja nimeks Wilhelm Rudolph.



10: Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv (TLPA), Hiiu-Maleva 3, lk 1: F. Falkenberg. Ärakiri maatüki plaanist. 1926. a.

11: TLPA, Hiiu-Maleva 3, lk 1: J. Wenck'i palve Nõmme alevivalitsusele 04.05.1926.

Nõmme üldplaneeringu ettevalmistamise käigus teostati alusuuringuna hoonete inventeerimised<sup>13</sup>, arvatavalt aastal 2008. Aktid koostati muuhulgas Valdeku tänava, Vabaduse puiestee, Pargi ja Raudtee tänavaga piiratud alas asuvate hoonete kohta, kuhu kuulub ka Hiiu-Maleva 3. Selle järgi on hoone ehitusajaks hinnatud enne 1918. a (ill 12), mis läheb kokku käesoleva uurimuse järeldustega.

<sup>13</sup> Inventeerimise viisid läbi arhitekt Laur Pihel, arhitektuuriajaloolane Monika Eensalu, ehitusajaloolane Maris Mändel ning kultuuripärandispetsialist Mariette Aavik. – Nõmme linnaosa üldplaneering. Seletuskiri, lk 51, <https://www.tallinn.ee/est/ehitus/Nomme-linnaosa-uldplaneering> (vaadatud 08. XII 2021).



**Address:** Hiiu-Maleva 3  
**Otstarve:** kolme või enama korteriga elamu  
**Ehitusaeg:** enne 1918  
**Arhitekt/ehitusmeister:** -  
**Hoone lühikirjeldus:** ebakorrapärase põhiplaaniga ühekorruseline pööninguruumidega viilkatusega puitehitis. Hoonel on madal vundament, välisseinad puidust, välisviimistluseks horisontaallaudis, katusekatteks eterniit. Ehitisel on puitaknad. Hoonet iseloomustavad vertikaallaudadest horisontaalvööd vundamendi kohal ja põikviilu akende all, samuti verandade ja põikviilu dekoratiivsed-tihedajaotisega aknad. Puitpostidega toetatud põikviilu alla paigutub lodža. Hoone on hea näide Nõmme varasema perioodi suvitusmajast.  
**Tehniline seisukord:** rahuldav  
**Abihooned:** krundi idaosas paikneb 1 arhitektuurselt väheväärtuslik abihoone.  
**Märkimisväärsed aiakujunduselemendid:** puuduvad  
**Piirded:** puuduvad  
**Hoone räästa- ja harjakõrgus:** 4,40 m ja 7,60 m  
**Väärtushinnang hoonele:** väärtuslik

12: Nõmme üldplaneeringu alusuuringuna u 2008. a koostatud inventeerimiskaart Hiiu-Maleva 3 kohta.



Ehitisregistris on hoone esmase kasutuselevõtu aastaks märgitud 1946. a<sup>14</sup>, mis aga ilmselgelt ei saa olla ehitusaasta ning tähistab ilmselt esimeste nõukogudeaegsete inventeerimisandmete aega.

Hoone algset ehitusprojekti ei ole arhiividest õnnestunud leida. Kui järeldus selle kohta, et hoone ehitusaeg võib olla 1915-1916. a, peab paika, annab Nõmme detailplaneeringu seletuskiri sellele ka seletuse – enne 1920. aastaid ei nõutudki Nõmmele ehitatud hoonetelt projektide kooskõlastamist. Illustratsioonil 11 näidatud palvekirjas insener Toomas Gutmanni mainimisest saab küll teha järelduse tema autorsuse kohta seoses hoovimaja juurdeehitusega, kuid mitte tänase Hiiu-Maleva 3 aadressi kandva eluhoone osas.

Kinnistu natsionaliseeriti 1942. aastal.<sup>15</sup>

II maailmasõja järgest ajast on arhiivis säilinud majaraamatud vahemike 1945-1955<sup>16</sup> ning 1955-1973<sup>17</sup> kohta, kuhu on täheldatud elanike andmed.

<sup>14</sup> Ehitisregister, <https://ehr.ee/app/w/page?3> (vaadatud 08. XII 2021).

<sup>15</sup> Tallinna Linnaplaneerimise Amet. 21.02.2019. a projekteerimistingimused nr 1911002/01796, elamu püstitamiseks.

<sup>16</sup> TLA.1396, n 6, s 1687: ENSV. Tallinn-Nõmme. Tamme 8. Majaraamat: V rajoon, 7. miilitsajaoskond. 5.07.1945–05.02.1955.

<sup>17</sup> TLA.1396, n 6, s 1323: Tallinn. Rahvamaleva 3 (maha kriipsutatud: Tamme 8). Nõmme rajoon. Majaraamat: 6. miilitsajaoskond. 14.02.1955–23.07.1973.

Hooneregistratoimiku 1946. a arvestamislehe järgi on mõlemad krundil asuvad hooned ehitatud sõrestikkonstruktsioonis seinte ja pappkattega katusega.<sup>18</sup> Suurema elumaja paest vundament, trepid ja siseseinad on heas ning aknad-uksed ja kütteseadmed rahuldavas seisundis, seevastu kandetarandid, laudvooder, seinte siseviimistlus vaevalt rahuldavas, katusekate suisa mitterahuldavas seisus.<sup>19</sup> 1946. aastal on hoone aadressiks Tamme tn 8.<sup>20</sup>

1961. aastast on andmed nüüd Rahvamaleva tn 3 aadressiga hoonete pindade ja mahtude, kuid mitte seisukorra kohta.<sup>21</sup> (vt ka lisa 1 – joonised)

1968. aasta akti andmetel ei ole viimasest inventariseerimisest aastal 1961 maa-ala ega hoonete juures muudatusi tehtud.<sup>22</sup> Hoones asus 10 elutuba, mis jagunesid kahe kahetoalise ja kahe kolmetoalise korteri vahel, kaks trepikoda, neli ahju ja neli pliiti. Papist katusekate oli vahetatud eterniidi vastu.<sup>23</sup>

1969. aastast on säilinud uurimistöde aruanne kapitaalremondi tehnilise dokumentatsiooni koostamiseks, mis lõppeb kapitaalremondis plaanitavate tööde kirjeldusega (vt ka lisa 2 – ajaloolised fotod). Uuringu järgi on hoonel 60 cm paksused paekividest lintaluspõrandid, mis on paiguti lagunened. Sokliosa kattev krohv on varisenud. Välisseinad on ehitatud saepurutäidisega puitsõrestikseintena ja osalt püstplankseintena. Konstruktsioon on osaliselt pehastunud, soojustus on alla vajunud. Väljast on seinad vooderdatud profileeritud laudisega, mis akendest allpool on pehastunud. Seest on seinad kaetud papi ja tapeediga, trepikoja osas profileeritud laudadega. Laed on puittaladel ning soojustatud, kaetud profileeritud laudisega. Viimistlus on osaliselt pehastunud, osalt nii kokku kuivanud, et laseb soojustustäidet läbi. Keldriruumide laed on pehastunud, I korruse ruumides suuremal või vähemal määral läbivajunud. Põrandad on kulunud, osaliselt vajunud, alustalad osaliselt pehastunud. Puitsõrestik-vaheseinad on rahuldavas seisukorras, v.a keldriruumi kuuride seinad, mis on lagunened. Keldriruumi ja esifassaadi paekiviastmetega trepid oleksid remonditavad, kuid puidust välistrepp on lagunened. Puidust sisetrepi astmete alused on krohvimata, terrassi betoonpõrand pragunenud ja puitvõre vajab remontimist. Verandade prussidest-laudadest sarikad ja tihe laudroov on valdavalt pehastunud, papist katusekate ei pea vett. Hoone põhiosa prussidest sarikad ja tihe roovitis on üldiselt rahuldavas seisus. Üksikud eterniitplaadid on katkised. Vihmaveetorud ja -rennid puuduvad, aknaplekid on läbi roostetanud. Aknaraamid ja uksed on

---

<sup>18</sup> TLA.R-413, n 5, s 5174, l 2p: Inventariseerimise toimik nr 5738. Hiiu-Maleva 3. 07.10.1952-31.12.2003. Hoonete ja maa-alade arvestamisleht, 29.06.1946. a.

<sup>19</sup> Sealsamas, l 4p: hindamisakt, 29.06.1946. a.

<sup>20</sup> Sealsamas, l 2: hoonete ja maa-alade arvestamisleht, 29.06.1946. a.

<sup>21</sup> Sealsamas, l 17: majavalduse hoonete pindade ja mahtude arvutamise leht, 13.10.1961. a.

<sup>22</sup> Sealsamas, l 18: akt, 04.04.1968. a.

<sup>23</sup> Sealsamas, l 19: tehniline pass, 13.05.1968. a.

osaliselt pehastunud ja lagunened, küttekolded vananenud ja katki. Vesivarustus on aga kanalisatsiooni mitte, trepikojas asuvad kuivkäimlad.<sup>24</sup>

1969. aasta uurimistööde aruandes nimetatakse, et neljast korterist kaks asuvad mansardkorrusel. Hoones elab:

- korteris nr 1 kaks leibkonda;
- korteris nr 2 üks leibkond ja kaks allüürnikku;
- korteris nr 3 üks leibkond;
- korteris nr 4 üks leibkond ja üks allüürnik.

Neljast köögist kolm on ühisköögid.

1971. a hindamisaktis hinnatakse aluse (so vundament), eterniitkatuse ja kanalisatsiooni seisukorda rahuldavaks, seinte (siin nüüd nimetatud: püstpalk), lihtsa töötusega sise- ja välisviimistluse, puitlagede ja lihtsate avatäidete seisukorda mitterahuldavaks.<sup>25</sup>

1972. aastal on koostatud Rahvamaleva 3 hoonete kapitaalremondi tehniline tööprojekt.<sup>26</sup> (vt ka lisa 1 – joonised). Sellest selgub lisaks eelnevale, et tänavaäärsema eluhoone veetorustik on tugevalt korrodeerunud. Projektiga nähakse ette paigaldada igasse korterisse kraanikausid, ehitada sisemised veevarustuse ja kanalisatsioonitorustikud. Veemöödusõlm rajatakse suurema eluhoone keldrikorrusele, majandusveed plaanitakse juhtida krundile rajatud kogumiskaevu. Projekti juures on asendiplaan, torustiku pikiprofiili joonis, mõlema eluhoone korruste plaanid, veevarustuse, kanalisatsiooni ja kogumiskaevu skeemid.

1987–1988. a mõõdetakse krundil asunud hoovimaja ümber asuv krundiosa eraldi kinnistuks.<sup>27</sup>

1988. aastal oli hoones endiselt neli korterit ja neli kööki, kuid elas vaid kolm leibkonda.<sup>28</sup>

1989. a on valminud uurimistööde aruanne majavallduse tehnilise seisukorra kohta (vt ka lisa 2 – ajaloolised fotod). Ülevaatus on teostatud 1988. a.<sup>29</sup> Võrreldes varasemaga ei ole hoone seisukord paranenud, seega võib arvata, et mingit põhjalikumalt kapitaalremonti varasemate uuringute järel ette ei võetud. Näiteks veranda laed on juba varisenud ja seinad avariilised, katusekorruse lae talad 7-

---

<sup>24</sup> RA, ERA.T-2, n 4-1, s 9365: Hiiu-Maleva tn 3; objekt 23683. 23683/4: Uurimistööde aruanne. Tallinnas, Rahvamaleva tn. 3 asuva majavallduse kap.remondi tehnilise dokumentatsiooni koostamiseks, 23.05.1969. a.

<sup>25</sup> TLA.R-413, n 5, s 5174, l 21: Inventariseerimise toimik nr 5738. Hiiu-Maleva 3. 07.10.1952-31.12.2003. Hindamisakt, 20.10.1971. a.

<sup>26</sup> TLPA, 223-A „Tallinn, Hiiu-Maleva 3“, l 5-10: Kaust: Veevarustus ja kanalisatsioon. Tallinnas, Rahvamaleva tn. 3 asuvate hoonete kapitaalremondi tehniline tööprojekt, 28.04.1972. a. Ärakiri.

<sup>27</sup> TLA.R-413, n 5, s 5174, l 25: Inventariseerimise toimik nr 5738. Hiiu-Maleva 3. 07.10.1952-31.12.2003. Asendiplaan, 04.08.1988. a; TLPA, Hiiu-Maleva 3, l 17; TLPA, 223-A „Tallinn, Hiiu-Maleva 3“.

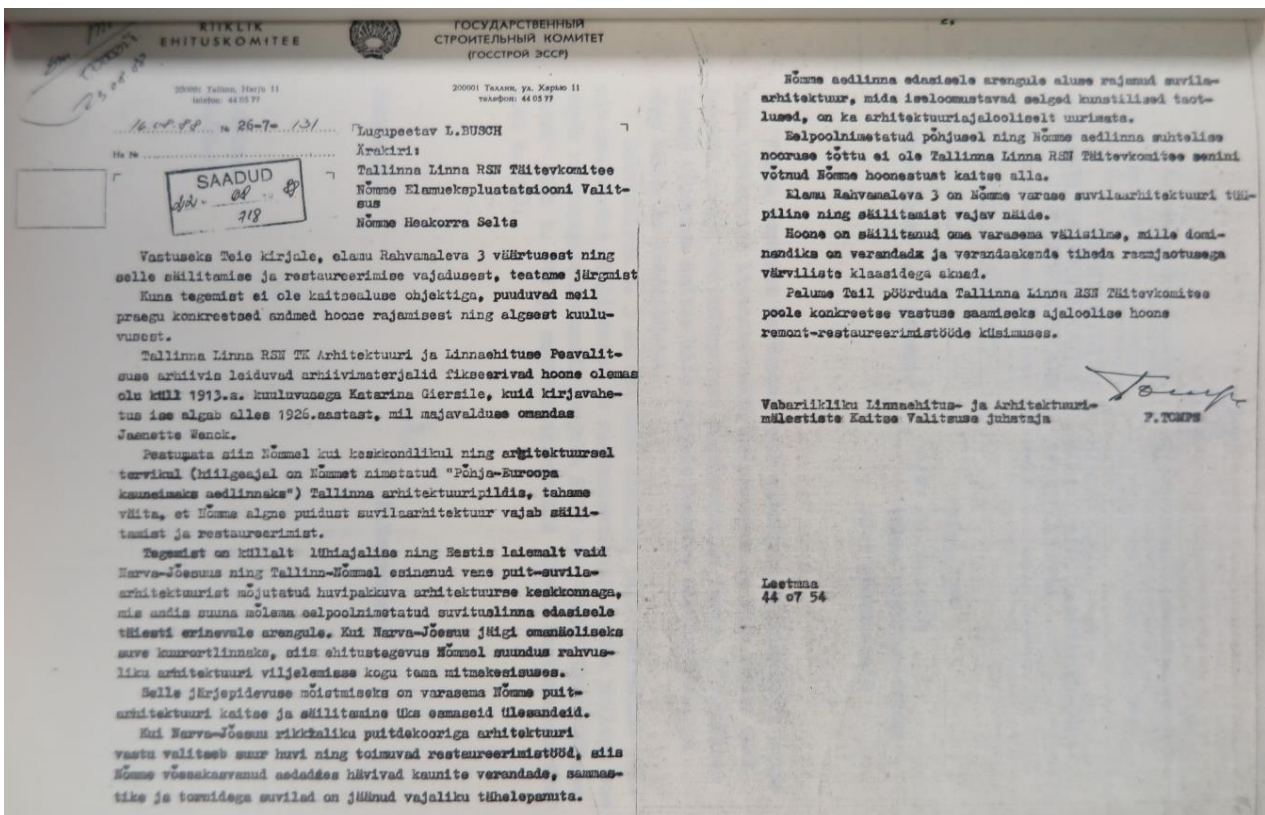
<sup>28</sup> RA, ERA.T-2, n 4-1, s 9365: Hiiu-Maleva tn 3; objekt 23683. 23683/12: Uurimistööde aruanne. Tallinnas, Rahvamaleva 3 majavallduse tehnilise seisukorra kohta. 1989. a.

<sup>29</sup> Sealsamas.

8 cm ulatuses läbipaindunud, keldrilae talad täiesti pehkinud ja tugevdatud lisataladega, esimese korruse seinad välja vajunud, küttekolded täielikult amortiseerunud, sadeveesüsteem endiselt puudub jne. Hoone tunnistatakse alaliseks elamiseks kõlbmatuks ning nähakse ette ulatuslikud renoveerimistööd.

16.08.1988. a on Rahvamaleva 3 elamu olenemata ulatuslikest kahjustustest hinnatud kui „Nõmme varase suvilaarhitektuuri tüüpiline ning säilitamist vajav näide“ (ill 13).<sup>30</sup> Vastusele on alla kirjutanud juhataja Fredi Tomps.


05.09.1988. a kannab Rasmus Kangroopool'i allkirja hinnang, et „Rahvamaleva t. 3 on üks neid hooneid, mille välisilme väärib muutumatut säilitamist ja restaureerimist“ (ill 14).<sup>31</sup>



13: RA, ERA.T-2, n 4-1, s 9365. 23683/12: Hiiu-Maleva tn 3; objekt 23683. 23683/12, 1 16 – Uurimistööde aruanne. Tallinnas, Rahvamaleva 3 majavalduuse tehnilise seisukorra kohta, 1989. a. Vabariikliku Linnaehitus- ja Arhitektuurimälestiste Kaitse Valitsuse 16.08.1988. a vastus nr 26-7-131.

<sup>30</sup> RA, ERA.T-2, n 4-1, s 9365: Hiiu-Maleva tn 3; objekt 23683. 23683/12, 1 16 – Uurimistööde aruanne. Tallinnas, Rahvamaleva 3 majavalduuse tehnilise seisukorra kohta, 1989. a. Vabariikliku Linnaehitus- ja Arhitektuurimälestiste Kaitse Valitsuse 16.08.1988. a vastus nr 26-7-131.

<sup>31</sup> Sealsamas, l 17: Tallinna Linna Rahvasaadikute Nõukogu Täitevkomitee. Arhitektuuri ja Planeerimise Peavalitsus. Arhitektuuri Mälestusmärkide Kaitse Inspektsioon. 05.09.1988. a kiri nr 126/II-1.

  
 TALLINNA LINNA RAHVASAADIKUTE  
 NÕUKOGU TÄITEVKOMITEE  
 ARHITEKTUURI JA PLANEERIMISE  
 PEAVALITSUS  
 ARHITEKTUURI  
 MÄLESTUSMÄRKIDE KAITSE  
 INSPEKTSIOON  
 200001 Tallinn, Raekoja plats, 12 telefon 44 5013

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ТАЛЛИНСКОГО  
 ГОРОДСКОГО СОВЕТА НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ  
 ГЛАВНОЕ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ  
 УПРАВЛЕНИЕ  
 ИНСПЕКЦИЯ  
 ПО ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ  
 АРХИТЕКТУРЫ  
 200001, Таллинн, пл. Ракоя, 12, тел. 44 5013


05-09-88 a nr 126/II-1

Rahvamaleva t. 3 remont.

Нõмме EEV  
 a/k: Sm. L. Busch  
 Nõmme Heakerra Selts  
 APPV peakumstnik

Nõmme vanemast keskusest saab tulevikus tõenäoliselt keha-  
 liku tähtsusega linnaschituslik kaitsetsoon ja kogu Nõmme alal  
 luuakse kunagi ehitustegevuse reguleerimise tsoon. Üksikmõles-  
 tisena võetakse kaitse alla paljude heenete eksterjöörid ja  
 väga harva ka interjöörid.

Rahvamaleva t. 3 on üks neid heeneid, mille välisilme vähi-  
 rib muutumatut säilitamist ja restaureerimist. Palun tellige ve-  
 randa valikkapitaalremondi projekt RUP1 -st "Eesti Ehitusmõles-  
 tised" (Lai t. 31) ja restaureerimistööd "Eesti Restaureerimist"  
 (Lai t. 29).

Juhataja  R. Kangropeel

J. Setter  
 44-50-13

14: RA, ERA.T-2, n 4-1, s 9365.  
 23683/12: 23683/12, 117 – Uurimistööde  
 aruanne. Tallinnas, Rahvamaleva 3  
 majavalduse tehnilise seisukorra kohta,  
 1989. a. Tallinna Linna Rahvasaadikute  
 Nõukogu Täitevkomitee. Arhitektuuri ja  
 Planeerimise Peavalitsus. Arhitektuuri  
 Mälestusmärkide Kaitse Inspektsioon.  
 05.09.1988. a kiri nr 126/II-1.

Kehtiva Nõmme üldplaneeringu menetlemisel on Hiiu-Maleva 3 hinnatud väga väärtuslikuks hooneks: piirkonna, ajastu, stiili, arhitekti loomingu või ehitise tüübi silmapaistev näide; on säilinud valdavalt algupärasena (autentselt) nii mahult kui ka vormikeelelt või on väärtustatud hilisema(te) ümberehitamis(t)ega.

Hiiu-Maleva 3 on nimetatud arhitektuuriväärtuslikuks hooneks ka Nõmme linnaosa ehitusmääruses.<sup>32</sup>

Kuigi säilinud allikatest ei nähtu juurdeehituste tegemist või hooneosade lammutamist, tuleb hoovitrepijoja puhul märkida, et selle justkui lõikumine põhimahu akendesse, räästasõlmede ebatavaline läbilahendus ja sarikate vähene väljaulatus võivad viidata, et tänaseni säilinu ei ole ehitusaegne maht. Miski ei viita, et algupäraselt olnuks teisele korrusele pääsemiseks trepp mujal, kuid trepikoda võib olla ehitatud kitsamaks, laiemaks ja/või kõrgemaks.

<sup>32</sup> Tallinna Linnavolikogu 28.10.2001. a määruse nr 36 „Nõmme linnaosa ehitusmäärus“ lisa 3. – Tallinna koduleht, <https://www.tallinn.ee/est/g6454s47961> (vaadatud 08. XII 2021).

## 2.2 Omanikud

1913. a ostis Manfred von Glehn'i käest Jälgimäe mõisa maadest eraldatava maatüki Juhan Jakobi (mõnes dokumendis Jaani) poeg Vagur. Ostja elas sel ajal Revali lähedal Nõmmel.<sup>33</sup>

1916. aasta novembris ostis temalt maatüki koos seal asuvate hoonetega Juhan Ludvigi poeg Hesselstein, lepingule on abikaasa nimel alla kirjutanud Liisa Reinu tütar Hesselstein. Ostja elualaks on nimetatud talupidaja Liivimaa kubermangus Pärnu kreisis Kurkundis, kuid elukohaks eramaja Nõmmel.<sup>34</sup>

1917. aastal müüs Juhan Hesselstein krundi koos hoonetega Liivimaa kubermangust (võimalik, et Volmari kreisist) pärit Karl Aleksandri poeg Lemberg'ile. Ostja elas Revalis.<sup>35</sup>

1921. aasta aprillis sai järgmiseks omanikuks Jakob Ingermann. Müüja elukohaks märgiti Instituudi tänav nr 1 ning ostjal Viru tänav nr 24.<sup>36</sup>

Veel sama aasta augustis müüs Jakob Ingermann kinnistu koos hoonetega Katarina (Ekaterina) Giers'ile. Ostja elukohaks on märgitud „Piirita teel, Marienbergis“<sup>37</sup> ehk tänases mõistes Pirita teel, Maarjamäel.

1924. aastal ostis Tamme tn 6 maa koos hoonetega Vilhelm Rudolph<sup>38</sup>, 1 507 329,65 marga eest. Ostja elas Tallinnas, Rataskaevu 22.<sup>39</sup> Arhiivis on olemas Wilhelm Rudolph'i isikutunnistus aastast 1919 (ill 15). Friedrich Wilhelm Rudolph, isanimi Kasper, sündis 8. märtsil 1862. a Saksenis ning oli hingekirjas Rakveres. Rahvuselt oli ta baltisakslane, Eesti kodakondsusega, ametilt „wärwermeister“ ja isikutunnistuse väljastamise ajal abielus. Isikutunnistuse pöördle on märgitud, et ta suri 04.11.1926. a.

Pärast Friedrich-Vilhelm Rudolph'i surma 1927 a. ostis tänase Hiiu-Maleva 3 kinnistu Jeanette Wenck 1 350 000 marga eest.<sup>40</sup> Ka tema isikutunnistus on olemas, samuti 1919. aastast (ill 16). Juliuse tütar Jeannette Wenck sündis 28. juunil 1862. a Tallinnas. Temagi on baltisakslane, Eesti kodakondsusega ja abielus. Ametit märgitud ei ole.

---

<sup>33</sup> RA, EAA.2840, n 1, s 10961, l 3: Harjumaal Jälgimäe mõisast eraldatud maakoha kinnistu nr. 1766. 1913. a. Avaldus maatüki eraldamiseks Jälgimäe mõisa maadest, 10.08.1913. a; sealsamas l 4: ostu-müügileping.

<sup>34</sup> Sealsamas, l 18 ja 18p: ostu-müügileping, 24.11.1916. a.

<sup>35</sup> Sealsamas, l 24: ostu-müügileping, 31.08.1917. a.

<sup>36</sup> Sealsamas, l 29: ostu-müügileping, 28.04.2021. a. Ärakiri.

<sup>37</sup> Sealsamas, l 34: ostu-müügileping, 11.08.2021. a. Ärakiri.

<sup>38</sup> Dokumentides esineb ka nimekuju Friedrich-Vilhelm, Wihelm ja Rudolf.

<sup>39</sup> RA, EAA.2840, n 1, s 10961, l 47-48: Harjumaal Jälgimäe mõisast eraldatud maakoha kinnistu nr. 1766. 1913. a. Ostu-müügileping, 19.04.1924. a.

<sup>40</sup> Sealsamas, l 62: ostu-müügileping, 30.05.1927. a.

**Eesti Wabariik.** **Talong.**

**Isikutunnistus № 3725**

Wälja antud 17. detsember kuu päewal 1919 a.  
Tallinna linna politseiülema poolt.  
Politsei VI jaoskonna Olem

Perekonnanimi Rudolph  
Risti- wõi eesnimi Friedrich Wilhelm  
Isanimi Kasper  
Sündinud 8. märts 1862 a. Sõstamaa  
(aeg) (kohi)  
Kust pärit (hingekirjas) Rakwerdt

Rahvus Balt. Germa. Kodakondsus Eesti  
Amet, elukutse Wäime meister  
Sõjawäekohustus \_\_\_\_\_  
Perekonnaseis Abielus  
Tema juures lapsed alla 15 a. w.: \_\_\_\_\_

Iseäralised tundemärgid: Fr. W. P. P. P. P. P.

Tunnistuse omaniku allkiri: \_\_\_\_\_

Pitsat. Politse ülem  
Sekretär

15: Tallinna Linnaarhiiv (TLA).186, n 1, s 420: Friedrich Wilhelm Rudolph'i isikutunnistus. Kätesaadav digiteeritud arhivaalina, kaadrid 154-155, <https://www.ra.ee/dgs/explorer.php> (vaadatud 08. XII 2021)

**Eesti Wabariik.** **Talong.**

**Isikutunnistus № 423**

Wälja antud 19. detsember kuu päewal 1919 a.  
Tallinna l. K. jaosk. politseiülema poolt.

Perekonnanimi Wenck  
Risti- wõi eesnimi Jeannette  
Isanimi Julkus  
Sündinud 9. 8. juunil 1869 a. Tallinnas  
(aeg) (kohi)  
Kust pärit (hingekirjas) Tallinnast

Rahvus Balt. Germa. Kodakondsus Eesti  
Amet, elukutse \_\_\_\_\_  
Sõjawäekohustus \_\_\_\_\_  
Perekonnaseis Abielus  
Tema juures lapsed alla 15 a. w.: \_\_\_\_\_

Iseäralised tundemärgid: \_\_\_\_\_

Tunnistuse omaniku allkiri: Jeannette Wenck

Pitsat. Politseiülem  
Sekretär

16: TLA.186, n 1, s 423: Jeannette Wenck'i isikutunnistus. Tallinna Linnaarhiiv. Kätesaadav digiteeritud arhivaalina, kaader 147, <https://www.ra.ee/dgs/explorer.php> (vaadatud 08. XII 2021)

Kinnistu natsionaliseeritakse 1942. aastal ning kuni iseseisvuse taastamiseni elavad seal paljud erinevad leibkonnad.

1995. aastal, erastamise käigus, liideti korterid 1-3 kokku üheks (korter nr 1) ning eraldi jäi väike 2-toaline (korter nr 4). 1998. a kinkis korter nr 1 omanik Linda Busch oma korteri korter nr 4 omanikule Eha Pesur'ile.<sup>41</sup>

<sup>41</sup> TLA.R-413, n 5, s 5174, alates l 40: Hiiu-Maleva 3. 07.10.1952-31.12.2003. Erinevad õiendid ja tõendid, alates 11.03.1996. a.

### 3. Tehniline seisukord ja väärtused

#### 3.1 Tehniline seisukord

Nõmmele iseloomulik historitsistliku ilmega paevundamendil puitsuvila on halvas seisukorras (vt tänapäevased fotod lisa 3 ning detailifotod peatükis 4). Soklis on pragusid, kivid on välja vajunud, krohv pea täies ulatuses varisenud. Esifassaadil asuvate verandade katused on sisse kukkunud ja ruumid ilmastikule avatud, hoone aknad ja luugid on eemaldatud ning avad laudadega kinni löödud. Puidvooder on mädanik- või päikesekahjustustega. Osa ruumide põrandad, vahelaed ja seinad on vajunud, mis viitab probleemidele kandekonstruktsioonidega. Küttekolded ja korstnad on amortiseerunud, plekkahjud lahti monteeritud.

Puitmaterjali kahjustused on tekkinud peamiselt päikesekiirguse tõttu, mis on valdavalt hävitanud värvikihi ning kahjustanud juba ka aluspinda.

Teine oluline kahjustuste tekkepõhjus on niiskus. Hoonel puudub terviklik ja toimiv sadeveesüsteem, mis suunaks veed katusele maapinnale ja hoonest eemale, mistõttu hoone seintele on langenud liiga suur niiskuskoormus. Sadevee ja kapillaarniiskuse tõttu on soklilt varisenud krohv ning kivide vuugivahed mördist tühjenenud.

Mehaanilised kahjustused on tekkinud akende eemaldamisel, verandade katusekonstruktsioonide amortiseerumisel, hoovitrepikojale kuivkäimlate tuulutusahti rajamisel. Samuti on välisviimistlusse tehtud avanguid hoone konstruktsiooni seisukorra hindamiseks.

Kindlasti oleks kõiki neid kahjustusi saanud vältida hoone pideva hooldusega, nagu õigeaegne ülevärvimine, sadeveesüsteemi korrashoid, kahjustustega elementide väljavahetamine. Sellisele hooldusvajadusele on korduvalt viidatud juba 1969. aasta kapitaalremondi aruandest alates.

#### 3.2 Mittemateriaalsed väärtused

Arvestades, et Hiiu-Maleva 3 eluhoone asub Nõmme miljööväärtuslikul alal ning on üldplaneeringus määratud väga väärtuslikuks hooneks, ei peaks lammutusotsuse kaalumisel aga kindlasti piirduma pelgalt materjali säilivuse ja rekonstrueerimise vs uusehituse maksumuse argumentidest. Tuleks analüüsida ka neid ajaloolise hoone väärtusi, mis ei ole taasloodavad või uues hoones edasikantavad. Seda eriti, kui vaadeldav hoone on lähimbruses ainuke sellelaadne, nagu Hiiu-Maleva 3 puhul.

1. Miljööväärtusliku ala kontekstis tuleks peamiselt vaadelda seda, mis toetab tänavapildi, asumi ilme kujundamist (interjöörü, sündmuste, omanike või elanikega seotud väärtused on selles kontekstis teisejärgulised, kuid neid peaks kindlasti arvesse võtma mälestise puhul). Seepärast oleks esimesi hinnatavaid väärtusi **esteetiline** – hoone maht, liigendus, proportsioonid, sümmeetria, nii dekoratiiv- kui ehitusdetailide kujundus (profiilid, akende raamijaotus,



värvilised verandaklaasid jms), kasutatud materjalid, viimistlus. Laiemalt võttes kujundab esteetilist väärtust ka hoone asetus kinnistul – tagasiaste tänavajoonest, asetus tänavasihi ja kõrvalhoonete suhtes, dekoratiivseima kujundusega fassaadi pööratus avaliku ruumi poole, kaugus kõrvalkinnistutel asuvatest hoonetest, samuti kooskõla haljastuse ja maastikukujundusega (puud, peenrad, käiguteed), piirdeaed ja väravad (nii asetus hoone suhtes kui materjalivalik ja disain).

Kuigi varem Hiiu-Maleva 3 eluhoonega samal kinnistul asunud hoovimaja on nüüd eraldatud iseseisvaks krundiks, ei mõjuta see suurel määral üldmuljet, sest muudatus puudutab hoovi tagaosat. Küll aga on krunt hooldamata ning kõrgete puude vahel ei ole tajutavalt kujundatud taimestikku ega puhkealasid, käiguteede katendid on amortiseerunud. Hoone ise on rohkem aimdus oma kunagisest kaunidusest.

Siiski on olemas piisavalt teavet, nii hoones endas, kui fotodel, joonistel ja irdsetes säilinud hoonedetailides, mis aitavad terviku mõistmist ja hõlbustavad esteetika taastamist. Seetõttu ei saa esteetilist väärtust hinnata täiesti hävinuks ning see väärtus on ka uuele hoonele edasikantav.

2. Teadaolevalt ei ole elamu juures kasutatud eripäraseid viimistlusvõtteid ega materjalide kombinatsioone. Suur osa materjalist on juba hävinud, seepärast ei saa siin esile tuua suurt **materjaliväärtust**. Nõue alles hoida seda vähest veel rahuldavas seisukorras olevat säilinud materjali lähtuks siin rohkem keskkonnasäästliku ehituse kui konkreetse materjali väärtuslikkuse kriteeriumist, kuid olemasoleva materjali säilitamine aitaks toetada teiste väärtuste, nagu vanuse- või ajaloolise väärtuse, säilimist. Samuti on oluline materjaliväärtuse aspekt see, kui olemasoleva, kuigi uuesti kasutamiseks kõlbmatu materjali mõõtude ja profiilide eeskujud kasutatakse uute detailide kujundamisel.
3. Kuna hoone arhitektuur ja välisilme on lisaks funktsioonile tingitud hoone ehitusaja moest, töövõtetest ja tellijale kättesaadavatest materjalidest, kasvavad sellest välja **arhitektuuriajalooline ja kultuurilooline väärtus** – historitsistlike joontega puidust suvila iseloomustab tollel ajal vastavas piirkonnas aset leidnud sotsiaalseid, poliitilisi ja majanduslikke tendentse ning esindab ajastu esteetilisi eelistusi. Hiiu-Maleva 3 suvila jutustab Nõmme kujunemislugu, sealseid traditsioone, elukorraldust, võimalusi. Just sellest materjalist ja sellise välisilmega hoonel on kõrge arhitektuuriajalooline ja kultuurilooline väärtus, mis läheb täielikult ja pöördumatult kaduma, kui hoone asendatakse uuega, olgugi see mõningal määral sarnane.
4. Kuna hoone on ehitatud enam kui sada aastat tagasi, on sel kindlasti **vanuseväärtus**. Vanuseväärtus on seda kaalukam, mida keerulisem on olnud piirkonna ajalugu, mida rohkemate potentsiaalselt hävituslike sündmuste (relvakonfliktid, massirahutused, tulekahjud,

vandaalitsemissed aga ka arendussurve) kiuste on objekt tänaseni säilinud. Seegi on väärtus, mida ei ole võimalik uuele hoonele edasi kanda.

5. Pikka aega tühjana seisnud lagunev hoone kahtlemata mõjutab nii elanike kui avalikkuse arvamust sellest piirkonnast (nt tuleohutus, turvalisus, kinnisvarahinnad). Elamu korrastamine, isegi mõningaste ohverdustega ajaloolise hoonega kaasaskäivates väärtustes, kindlasti **parendab üldist elukeskkonda** (ja taju sellest) märkimisväärselt, mida võib pidada omaette väärtuseks. Elanike suhtumine, uhkusetunne oma kodukoha üle, on oluline asula jätkusuutlikkuse aspekt. Elukeskkonna parendamine ei eelda olemasoleva hoone säilitamist üheski mahus ega aspektis.
6. **Lähiümbruse konteksti** aspektist võib illustratsioonilt nr 2 näha, et Hiiu-Maleva 3 piirkonnas ei ole rohkem sellest ajastust pärinevaid ja väga väärtuslikuks hinnatud hooneid. See tähendab, et sellegi ainukese kadumisel ununeb sellest piirkonnast terve ajastu, mida hoone praegu esindab.
7. **Autentsust** mõistetakse siin kui objekti loomise ajast säilinud omaduste ja tunnuste kogumit, mis võimaldab tajuda, tuvastada ning teadvustada objekti (kasutus)ajalugu. Nii tuleks autentsena hinnata eelkõige säilinud materjali, hoone mahulisi ümberehitusi, dekoratiivdetalle, kinnistu konteksti ja hoone funktsiooni. Nende tunnuste järgi on elamu säilinud suuresti autentsena.

Tuleb tõdeda, et vana hoone uuesti kasutuselevõtt toob peaaegu alati endaga kaasa suuremal või vähemal määral teatud väärtuste kao. Olgu see siis muutunud funktsioonist, tänapäevase mugava elukeskkonna loomise soovist või energiasäästu- või tuleohutusnõuetest tingituna, loomuliku (või hooldamatusest tingitud) vananemise tõttu materjalide asendamisest rääkimata. Püüdes kõiki asjakohaseid väärtusi eraldiseisvalt sõnastada ei ole tegelikkuses võimalik neid vaadelda täiesti lahutatavatena – näiteks on ajaloolises väärtuses on alati sees kübeke materjaliväärtust ning ajaloolise eeskujul isegi detailitäpselt ehitatud kaasaegne hoone ei ole kunagi tajutav tollest ajast säilinuga võrdväärseks. Nii tuleb väärtusliku hoone rekonstrueerimise või lammutamise otsustamisel kaardistada võimalikult paljud väärtused ning hinnata neid kompleksse süsteemina. Objektiga seotud väärtuste komplekt on iga kord erinev ja kuigi peamised neist tihti korduvad, siis ei ole võimalik ette anda ammendavat loetelu, millest lähtuda. Väärtuste kaardistamine ja analüüs on objekti olemusest, ajaloost ja kontekstist välja kasvav loominguiline ülesanne.

Pärast olemasoleva hoone lammutamist ja asendamist või karkassini rekonstrueerimist ei saa uut elamut mingil juhul enam pidada autentseks läbi ajaloo meieni jõudnud objektiks. Pigem on see autentne samal asukohal olnud 20. sajandi alguse suvilast kohandatud kaasaegne tõlgendus. Loodav hoone ei kutsuks enam jutustama Nõmme piirkonna kujunemisest, vaid selgitama 21. sajandi

rekonstrueerimisotsuseid. Kuigi selliste uusehitiste esteetika võib seejuures edukalt toetada miljööala kontseptsiooni võib see viia olukorrani, kus miljööväärtuslikud alad koosnevadki ajaloolistest hoonetest inspireeritud uusehitistest, mis aga ei ole tegelikult miljööväärtusliku ala loomise eesmärk ja soovitatav sisu. Seepärast on rekonstrueerimisotsuste kaalumisel äärmiselt vajalik lisaks maksumusele ka erinevate mittemateriaalsete väärtuste tähtsuse, säilivuse ja säilitamise potentsiaali arvessevõtmine.

Mittemateriaalsete väärtuste ülaltoodud analüüs näitab, et lisaks tavapärasele hoone materjali säilivuse hindamisele ning rekonstrueerimise ja uue hoone ehitamise maksumuste võrdlemisele on veel väga mitmeid aspekte, mida saab ja tuleks arvesse võtta hoone lammutusotsuse kaalumisel. Miljööväärtuslikule alale iseloomuliku ruumimulje säilitamiseks ja arendamiseks on võimalikult laiapõhjaline kaalutlus suisa vältimatu ning see peaks olema kohaliku omavalitsuse iseenesestmõistetav ülesanne.

### **3.3 Väärtuslikud detailid eksterjööris**

Kuna hoone asub miljööväärtuslikul alal, siis on täpsemalt kaardistatud väärtuslikud eksterjööridetamid. Interjööris on tehtud aja jooksul mitmeid muudatusi ruumiprogrammis ja remonte ning kuna see ei ole hoone kaitse aspektist säilitamisele kuuluv, siis seal olev huvipakkuv materjal on kajastatud potentsiaalselt taaskasutusse suunatava materjali ülevaates peatükis 5.

## **VÄLISVIIMISTLUSE PUITMATERJAL**

**Laudis, akende piirdeliistud, nurgalauad, karniisid, sarika- ja pärliniotsad, rippvardaga ehispennid ja ehissarikad, verandapiilarid ja võredetailid**





**AKNARAAMID KLAASIDEGA, 17 TK, JA AKNALUUGID, 6 TK**

**Koos manustega. Nii veel hoone küljes, kui hoiuruumis olevad.**



**VÄLISUKS, 1 TK, KAHEPOOLNE**

**Uksehinged (4 tk)**



## ESIFASSAADI TREPP



## 4. Muinsuskaitse eritingimused

21.02.2019. a on väljastatud projekteerimistingimused uue üksikelamu püstitamiseks praeguse Hiiu-Maleva 3 aadressiga hoone asemele. Neis on nenditud Nõmme üldplaneeringu käigus teostatud inventeerimisel olemasoleva hoone tunnistamist linnaehituslikult ja arhitektuuriajalooliselt väga väärtuslikuks. Projekteerimistingimuste üheks aluseks on P. P. Projekt OÜ koostatud audit (töö nr 081018-1), mille kohaselt on hoone tehniliselt väga halvas seisukorras, kõik kandvad konstruktsioonid, soojustus, siseviimistlus ning tehnosüsteemid on kas hävinenud või biokahjustustega. Seepärast on Tallinna Linnaplaneerimise Amet nõustunud hoone lammutamisega.

Kavandatava uue hoone eskiisprojekt lähtub ajaloolise hoone arhitektuurist ja detailidest, olemasolevale mahule planeeritud juurdeehitus on hinnatud sobilikult sulanduvaks. Elamu püstitamisel on kohustatud arvesse võtta inventeerimisjoonised ja säilinud originaallahendust, kavandada maksimaalselt hoone fassaadide algne kujundus, arhitektuursed detailid, iseloomulikud materjalid ning avade algne suurus, paiknemine ja avatäidete välisilme. Puuduvad detailid on ette nähtud taastada algupäraste eeskujul koopiatena.<sup>42</sup>

Tuleb märkida, et nimetatud eksperthinnang, millel tugineb lammutamisotsus, on antud visuaalse vaatluse või üksikutes kohtades tehtud konstruktsiooni avamiste alusel. Miljööväärtusliku ala väga väärtusliku hoone võimalikult suures mahus säilitamise eesmärgil võinuks hoone rekonstrueerimise mahu ja viisi kaalumisele läheneda etapiviisiliselt vältimatute lammutustööde käigus (sealjuures arvesse võttes neid väärtusi, mida ei ole võimalik uuele hoonetele edasi kanda, vt ptk 3). Järgnevalt on kirjeldatud muinsuskaitse eritingimused olukorras, kus hoone kuuluks rekonstrueerimisele.

Elamu asub miljööväärtuslikul alal ning on säilinud välisilmelt suures osas ehitusaegsena, kandes sellisena arhitektuuriajaloolist ja kultuuriloolist väärtust. Seetõttu tuleb tööde teostamisel pöörata tähelepanu asjatundlikkusele ning säilitada originaaldetaile ja -konstruktsioone, neid vajadusel restaureerides, kasutades kõrgekvaliteedilisi ajastutruusid materjale ja traditsioonilisi töövõtteid. Säilitamise võimatuse või ebaotstarbekuse korral tuleb uutel detailidel korrata algupäraste esteetikat, samas tagades konstruktsioonilised nõuded. Väärtuslikuks hinnatud eksterjööridetailide loetelu leiab peatükist 4.

Kuna hoone asub miljööväärtuslikul alal ning siseviimistlus ja ruumistruktuur ei ole selles kontekstis kaitstavad, siis eritingimused neile nõudeid ei sea. Eritingimused käsitlevad väärtuslike detailide restaureerimist ja kahjustatud materjali asendamist hoone eksterjööris. Eesmärgiks on säilinud

---

<sup>42</sup> Tallinna Linnaplaneerimise Amet. 21.02.2019. a projekteerimistingimused nr 1911002/01796, elamu püstitamiseks.

ajalooliste detailide ja materjalide ning välisilme maksimaalne säilitamine. Kui tööde käigus ilmneb eritingimustes nimetatata ehitusaegsete detailide olemasolu (sh irdsena), siis tuleb täiendavalt konsulteerida tellija ja muinsuskaitespetsialistiga, vajadusel ka erialaspetsialistiga ning koostöös otsustada nende restaureerimise, konserveerimise ja/või taaskasutamise asjaolud.

Vajadusel saab teha erinevaid purustavaid ja mittepurustavaid uuringuid tuvastamaks puidu niiskuse-sisaldust või tihedust (nt boreskoobiga raskesti ligipääsetava piirkonna uurimine viimistlust täies mahus lahti võtmata, vastupanupuurimine, nõelpenetratsioon, koputamine ja helisignaali omaduste mõõtmine). Seenkahjustustest annavad teavet ka iseloomulik lõhn, seente viljakehade, niidistiku või eostolmu esinemine.

Juurde-, peale- ja ümberehitused, mis muudavad hoone välisilmet, ei ole lubatud.

### **Vundament**

1. Kontrollida vundamendi maa-aluse osa seisukord; ilmnevast tingitud vajalikud tegevused kooskõlastatakse hoone omaniku ja muinsuskaitespetsialistiga.
2. Asendada suurte kahjustustega paekivid ja tellised.
3. Täita kividevahelised vuugid, vajadusel ka kividetagused, sobiva koostisega lubitsementmördiga.
4. Teostada soklikrohvi viimistlusuuringud. Tulemus on soovitatav võtta välisviimistluse värvilahenduse aluseks.
5. Eemaldada lahtine krohv, sokkel üleni krohvida lubitsementkrohviga. Krohvi võib värvida lubi- või silikaatvärviga.
6. Soklisse avade tegemine ei ole lubatud.

### **Välisseinad**

7. Puhastada fassaadid ebavajalikest juhtmetest, torudest, kinnitusdetailidest jms.
8. Teostada laudise ja puidust dekoorielementide viimistlusuuringud. Tulemus on soovitatav võtta välisviimistluse värvilahenduse aluseks.
9. Eemaldada laudis, liistud jm ja puitdetailid ettevaatlikult. Kasutuskõlblik materjal puhastada lahtisest värvist, säilitada taaskasutuseks ja ladustada krundil, otsese päikese, sademete ja pinnaseniiskuse eest kaitstuna.
10. Eemaldada soojustusena kasutatud saepuru. Kasutada hoone soojustamiseks konstruktsioonimaterjalile sobivate omadustega materjali.



11. Teadaolevalt on hoone seinad valdavalt sõrestikkonstruktsioonis ning osaliselt püstpalk. Kahjustatud konstruktsioonelemendid proteesida või asendada. Kahjustustele altimad seinapiirkonnad on sise- ja välisnurgad, akende ümbrus ja soklipealne. Vajalikud sõlmejoonised peab tegema pädev konstruktor. Proteesimiskohal eemaldada kahjustatud osa nähtavast kahjustusest vähemalt 30cm kauguselt. Olemasoleva elemendi löikepind, protees või asenduselement ja sellega külgnevad pinnad immutatakse süvaimmutusvahendiga. Nii proteesimisel kui kogu elemendi asendamisel tuleb kasutada olemasolevaga sarnaste mõõtudega kvaliteetset kuiva (max 18% niiskus) okaspuitu.

12. Taaskasutatav puidust viimistlusmaterjal ja dekoorielement kruntida ja värvida linaõlivärviga. Kahjustatud materjal asendada samade mõõtude ja profiiliga kuivast (max 18% niiskus) okaspuust uue materjali ja detailiga, kruntida ja värvida linaõlivärviga. Laudise peale kinnitatavad puitdetailid tuleb kruntida ja värvida igast küljest. Pärast paigaldust tuleb värvida kõik detailid veel vähemalt üks kord, kokku peab olema vähemalt kaks kihti värvi. Laudise peale kinnitatavate puitdetailide ülemised liitekohad laudisega tuleb kittida linaõlikitiga. Kinnitusvahendid peavad olema kuumtsingitud.

13. Sokli eenduv osa katta olemasolevaga samas paksuses ja hõõveldatud veelauaga, millel on veenina või -soon. Veelaua kalle hoone seina suhtes peab olema vähemalt 20% ja eenduvus sokli pinnast vähemalt 7,5 cm. Veelaua võib katta veeplekiga.

14. Tuulutuse sissevõtt rajada veelaua alla ja katta metallist putukavõrguga. Väljapuhe rajada seina ülaossa ja katta metallist putukavõrguga. Tuulutus tagada ka avatäidete ümber.

## **Aknad**

15. Uute aknaavade tegemine ei ole lubatud.

16. Teostada ehitusaegsete akende viimistlusuuringud, mille tulemus on soovitatav võtta nii restaureerimisjärgselt tagasipaigaldatavate kui valmistatavate uute akende värvilahenduse aluseks.

17. Kõik säilinud ehitusaegsed aknad restaureerida, sh metallmanused. Restaureerimise võimatuse korral asendada samasuguse esteetikaga elemendiga. Lengide, raamide ja luukide restaureerimisel või valmistamisel tuleb kasutada kuiva, tihedate aastarõngastega okaspuud, viimistleda linaõlivärviga ning klaaside kinnitamiseks kasutada linaõlikitti.

18. Puuduvad aknad ja luugid tuleb valmistada olemasolevate eeskujul, samade mõõtude, profiilide, kujunduse, raamijaotuse ja viimistlusega.

19. Soovituslikud on sisemised raamid, kus võib kasutada raamijaotuseta klaaspakette.

## **Välisüksed**

20. Uute ukseavade tegemine ei ole lubatud.

21. Teostada ehitusaegsete uste viimistlusuuringud, mille tulemus on soovitatav võtta välisviimistluse värvilahenduse aluseks.

22. Kõik säilinud ehitusaegsed ukсед restaureerida, sh metallmanused. Restaureerimise võimatuse korral asendada samasuguse esteetikaga elemendiga.

23. Paigaldada ustele ajastukohased käepidemed ja piirdeliistud.

24. Hoovipoolse välisukse kohale võib rajada hoone arhitektuuriga sobiva varikatuse.

25. Nii hoovi- kui tänavapoolse välisukse trepid külma- ja niiskuskahjustuste ning kulumise tõttu lammutada, uued rajada soovitatavalt paekivist aga lubatud on ka betoonist. Soovitatav on tänavapoolse välisukse uue trepi valmistamisel eeskujuks võtta olemasolevate trepiastmete kuju.

### **Katusekate ja -konstruktsioon**

26. Juurde- ja pealeehitused ei ole lubatud.

27. Viivitamatult tuleb katustada verandad. Ehitustööde ettevalmistamise ja toimumise ajal võib kasutada ajutist lahendust.

28. Kontrollida katusekonstruktsiooni seisukord. Katusekonstruktsiooni elemente võib asendada, kuid eelistatud on kahjustatud koha proteesimine. Vajalikud sõlmejoonised peab tegema pädev konstruktor. Proteesimiskohal eemaldada kahjustatud osa nähtavast kahjustusest vähemalt 30cm kauguselt. Olemasoleva elemendi lõikepind, protees või asenduselement ja sellega külgnevad pinnad immutatakse süvaimmutusvahendiga. Nii proteesimisel kui kogu elemendi asendamisel tuleb kasutada olemasolevaga sarnaste mõõtudega kvaliteetset kuiva (max 18% niiskus) okaspuitu. Kaasaegsetele ehitusnõuetele vastamiseks võib sarikasammu tihendada. Uue konstruktsiooni ehitamisel võib kasutada saematerjali, kuid õuest nähaolevate detailide olemasolev esteetika tuleb säilitada (st sarikaotsad, pärlinid, ehispennid, rippvardad).

29. Katusekattena kasutada valtsplekki.

30. Aluskattena kasutada hingavat aluskatet.

31. Katuse võib soojustada.

32. Katusehari tuleb teha tuulutatav. Räästas varjata tuulutusvahe lauaga. Räästa üleulatus seinast tuleb säilitada olemasolevas proportsioonis.

### **Sadeveesüsteem**

33. Viivitamatult taastada sadeveesüsteemi terviklikkus. Ehitustööde ettevalmistamise ja toimumise ajal võib kasutada ajutist lahendust. Sülitid peavad ulatuma maapinna lähedale ja suunama sadeveed hoonest eemale. Sadeveed immutada krundil pinnasesse.

## **Korstnad**

34. Säilitada korstnajaalgade ja -pitside asukohad .
35. Korstnate konstruktsioonilise seisukorra hindamiseks konsulteerida Päästeameti spetsialistiga ning teostada hinnangust tulenevad tegevused.
36. Korstnapitsid laduda uuesti, viimistleda krohviga ja värvida.
37. Paigaldada võimalikult silmatorkamatud korstnamütsid.

## **Pööning**

38. Pööningu vahelaetalade kahjustusi hindab spetsialist, vajadusel need proteesida või asendada. Vajalikud sõlmejoonised peab tegema pädev konstruktor. Proteesimiskohal eemaldada kahjustatud osa nähtavast kahjustusest vähemalt 30cm kauguselt. Olemasoleva elemendi lõikepind, protees või asenduselement ja sellega külgnevad pinnad immutatakse süvaimmutusvahendiga. Nii proteesimisel kui kogu elemendi asendamisel tuleb kasutada olemasolevaga sarnaste mõõtudega kvaliteetset kuiva (max 18% niiskus) okaspuitu.

## **Kelder**

39. Kandvad vaheseinad säilitada ja restaureerida.
40. Kontrollida keldri vahelae seisukord; ilmnevast tingitud vajalikud tegevused kooskõlastatakse hoone omaniku ja muinsuskaitespetsialistiga.
41. Keldri vahelagi on soovitatav soojustada.

## **Kommunikatsioonid**

42. Lahendada küte, ventilatsioon, elektrisüsteem, veevarustus ja kanalisatsioon.
43. Seadmete paigaldamine fassaadile on keelatud.

## 5. Materjali suunamine taaskasutusse

Kui hoone välisviimistluse kasutuskõlbulik materjal tuleks taaskasutada samas hoones, siis allolevas fototabelis on näidatud potentsiaalselt taaskasutatav materjal hoone interjööri. mida saab pakkuda taaskasutusorganisatsioonidele (näiteks Säästva Renoveerimise Infokeskuse vanamaterjali ladu <http://www.materjalid.net/>) või vanade hoonete taastajaid koondavates Facebooki gruppides (näiteks „Vana maja taastajad. info-ost-myyk-vahetus“, „Taaskasutus Nõmmel“) juhul, kui seda ei soovita hoones endas säilitada. Lisaks on Tallinna Linnavalitsuse miljöölade spetsialistidel teave restaureerimisega tegelevate ettevõtete kohta, kelle e-posti saab vastava teate saata.

Materjali taaskasutusse suunamise planeerimisel tuleb arvestada, et selle võimalikkus sõltub materjali tervena eemaldamisest. Seepärast tuleb tööde alguses taaskasutuse eesmärki selgelt teadvustada ning sellele vastavalt valida lammutamise töövõtted ja -vahendid.

Tabelis näidatud fotodel ei ole kajastatud kogu säilinud materjal, vaid iseloomulikud näited. Kui seda oli vaatluse teel võimalik hinnata, on märgitud ka ühikute arv.

## PLIIDID, 2 TK

Pliidiraudad (2 tk), ahjuksed (2 tk), pliidiluugid (2 tk), lõõriluuk (1 tk)





**AHJUD, 2 TK**  
**Ahjuluugid (3 tk), ahjupotid**





**ERINEV SISEVIIMISTLUSEKS KASUTATUD PUITMATERJAL**  
Seinalaudis trepikojas, laelaudis ja -liistud, põrandalauad, ukseliistud (maht selgub eemaldamise käigus)



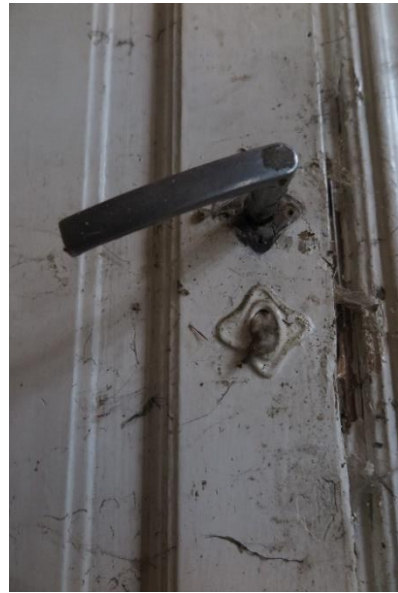






**SISEUKSED 4 TK**

**Nende hinged (u 8 tk) ja lukuplaat (1 tk)**





**TREPP, 1 TK, TREPIKÄSIPUU, BALUSTRAAD**



## Kokkuvõte

Põhjaliku arhiiviuuringu tulemusena ei õnnestunud küll leida hoone esialgset projekti, kuid vähemalt saab anda sellele selgituse – hoone on ehitatud ajal, mil projektide esitamist kohalikule omavalitsusele ei nõutudki. Seevastu on säilinud dokumendid, mis võimaldavad hoone kasutusajalugu ja omanike järgnevust suuremate lüngadeta jälgida. Kindlasti on võimalik niidiotsi ajada veel kaugemalegi, näiteks uurides omanike elulugusid ja majaraamatute alusel elanike tausta. Sügavama huvi korral võib olla võimalik kedagi neist ka intervjueerida ja seeläbi tutvuda eluoluga vastaval ajal ja riigikorra kontekstis. Võib-olla saada selgust ka selles, miks olenemata korduvatest osundamistest hoone üha halvenevale tehnilisele seisukorrale, siiski aastakümnete jooksul neid vajalikke hooldus- ja remonttöid ette ei võetud.

Ootuspäraselt kujunes töö kõige mõtlemapanevamaks osaks mittemateriaalsete väärtuste analüüsimine. On selge, et hoone säilib eelkõige siis, kui seda kasutatakse (tõsi, kasutamises peitub ka hooldamise eeldus) ning kasutamine tähendab reeglina, et hoonet ajakohastatakse, elamistingimusi püütakse kogu aeg parandada, mugavust suurendada, kohandada erinevate vajaduste ja otstarvete jaoks. See tähendab, et teatud mittemateriaalsed väärtused aja jooksul vähenevad, suurenevad, muutuvad, lisanduvad ja kaovad. Aga need väärtused on eraldamatult hoone osa, osa selle hoone olemusest, hingest ja seeläbi piirkonna olemusest, piirkonna miljööst. Neid tuleb teadvustada, tähtsustada ja hinnata hoone, eriti miljööväärtuslikul alal asuva, olemasolu ja säilimist puudutavate otsuste tegemisel, sest miljöö koosnebki üksikute hoonete ja tänavaruumi väärtuste kogumist. Kui teha otsuseid üksnes hoonet füüsiliselt moodustava kasutuskõlbliku materjali proportsiooni kogumaterjalist ning rekonstrueerimise ja uusehituse maksumuse erinevuse järgi, siis peatselt koosnevad meie miljööväärtuslikud alad ajaloolistest hoonetest inspireeritud uusehitistest ning sellise miljöö ainuke ajaloolist pärandit meenutav komponent on ligilähedane esteetika.

Uurimuses vaadeldud Hiiu-Maleva 3 hoone lammutusotsuse põhjendustest puudus väärtuste kaalumise aspekt täielikult, kuigi selle teostamine on kindlasti kohaliku omavalitsuse huvides. Minimaalselt oleks saanud üksikute tarindite konstruktsiooni pistelise avamise tulemuste alusel tehtud hoone täieliku lammutamise otsuse asemel läheneda järk-järguliselt, kus niikuinii vältimatu välisviimistluse eemaldamise järel saanuks hoone kandvate tarindite tehnilist seisundit hinnata palju adekvaatsemalt. Miljööväärtuslikul alal asuvale hoonele antud hinnang „väga väärtuslik“ ei tohi jääda vaid värviliseks tingmärgiks piirkonna kaardil, vaid sellisena määratletud eesmärk hoone säilitada peab tähendama ka sügavamalt analüüsi ja võimaluste otsimist.

## Kasutatud materjalid

1. Tallinna Linnaplaneerimise Amet. 21.02.2019. a projekteerimistingimused nr 1911002/01796, elamu püstitamiseks.

## Arhiiviallikad

2. Rahvusarhiiv (RA), EAA.2840, n 1, s 10961: Tartu. Harjumaal Jälgimäe mõisast eraldatud maakoha kinnistu nr. 1766. 1913. a.
3. RA, ERA.T-2, n -1, s 9365: Hiiu-Maleva tn 3; objekt 23683. Koosneb seitsmest toimikust:
  - 23683/1,2 – Tallinn Rahvamaleva tn 3. 1. Geod. uurimine GD-1; 2. Geoloogiline uurimine. GI-1,2;
  - 23683/3 - Tallinn. Rahvamaleva 3. Köide – I Uurimistööd. 22.07.1969. a;
  - 23683/4 – Uurimistöde aruanne. Tallinnas, Rahvamaleva tn. 3 asuva majavalduuse kap.remondi tehnilise dokumentatsiooni koostamiseks. 23.05.1969. a;
  - 23683/9 – Tallinnas, Keskrajoonis, Rahvamaleva tn. 3 asuvate elamute kapitaalremondi tehniline tööprojekt. Kaust II – Arhitektuur-ehituslik osa. 24.04.1972. a;
  - 23683/10 Tallinn-Nõmmel, Rahvamaleva tn. 3 asuvate elamute kapitaalremondi tehniline tööprojekt. Köide – Elektrotehniline osa. 07.06.1972. a;
  - 23683/11 – Tallinnas, Rahvamaleva tn. 3 hoonete kapitaalremondi tehniline tööprojekt. Kaust: veevarustus ja kanalisatsioon. 28.04.1972. a;
  - 23683/12 – Uurimistöde aruanne. Tallinnas, Rahvamaleva 3 majavalduuse tehnilise seisukorra kohta. 1989. a
4. Tallinna Linnaarhiiv (TLA).186, n 1, s 420: Tallinna ja Nõmme isikutunnistuste kollektsioon. Isikutunnistuste kontsud. Politsei VI jaoskond. Politsei VI jaoskond. Isikutunnistuste kontsud nr.3599-3798, <https://www.ra.ee/dgs/explorer.php> (08. XII 2021).
5. TLA.186, n 1, s 423. Tallinna ja Nõmme isikutunnistuste kollektsioon. Isikutunnistuste kontsud. Politsei VI jaoskond. Politsei VI jaoskond. Isikutunnistuste kontsud nr.4199-4398. Kättesaadav digiteeritud arhivaalina: <https://www.ra.ee/dgs/explorer.php> (08. XII 2021).
6. TLA.R-413, n 5, s 5174: Inventariseerimise toimik nr 5738. Hiiu-Maleva 3. 07.10.1952-31.12.2003.
7. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiiv (TLPA). 223-A „Tallinn, Hiiu-Maleva 3“.
8. TLPA. Hiiu-Maleva tn 3.

## Internetiallikad

9. Eesti kohanimeandmebaas, [https://www.eki.ee/knab/p\\_ee\\_et.htm](https://www.eki.ee/knab/p_ee_et.htm) (vaadatud 08. XII 2021).
10. Ehitisregister, <https://ehr.ee/app/w/page?3> (vaadatud 08. XII 2021).
11. Maa-ameti geoportaal, kaardirakendused, ajaloolised kaardid, <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused-p2.html> (vaadatud 08. XII 2021).
12. Nõmme linnaosa üldplaneering. Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja väärtuslikud üksikhooned, <https://www.tallinn.ee/est/ehitus/Nomme-linnaosa-uldplaneering> (vaadatud 08. XII 2021).
13. Nõmme linnaosa üldplaneering. Seletuskiri, <https://www.tallinn.ee/est/ehitus/Nomme-linnaosa-uldplaneering> (vaadatud 08. XII 2021).
14. Rahvusarhiivi kaartide infosüsteem, <https://www.ra.ee/kaardid/> (vaadatud 08. XII 2021).

## **Lisad**

Lisa 1 – Joonised

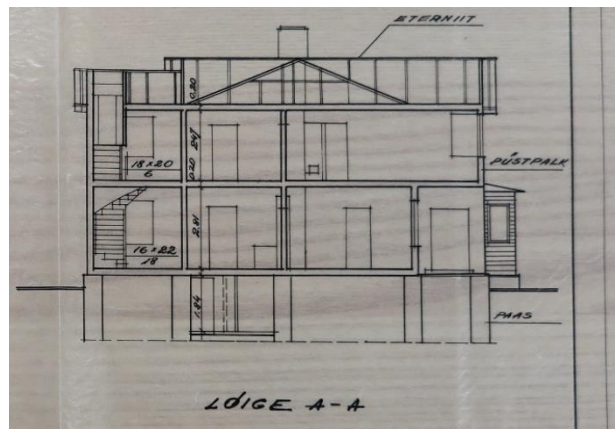
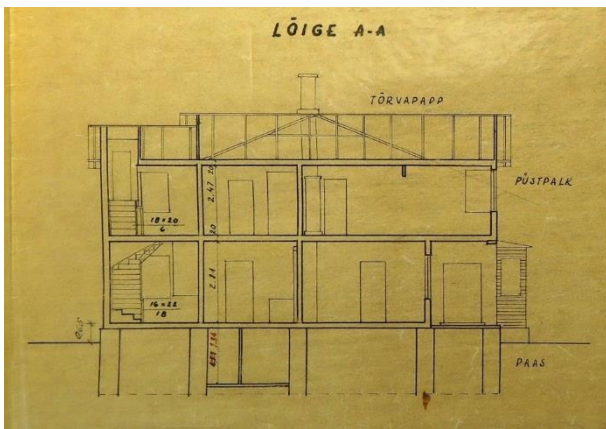
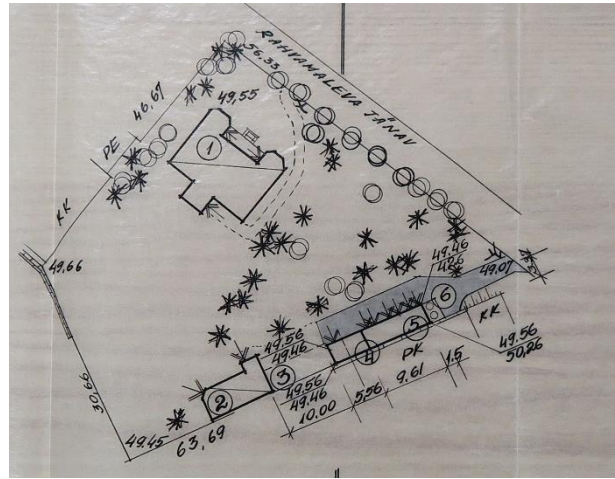
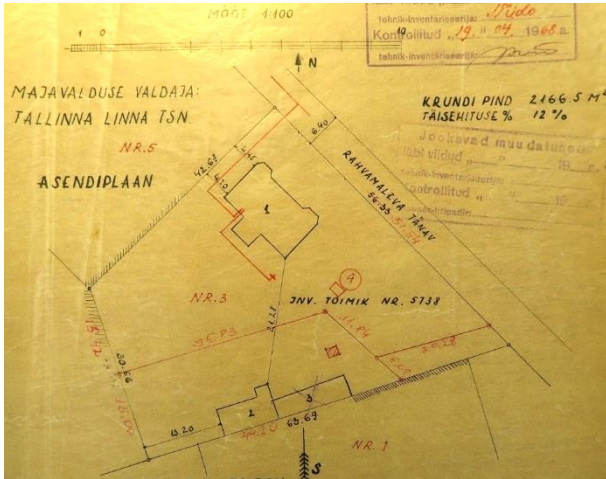
Lisa 2 – Ajaloolised fotod

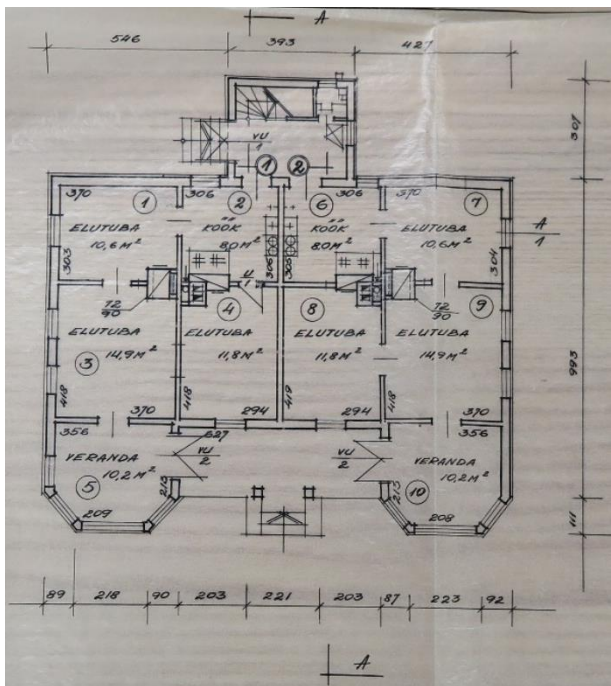
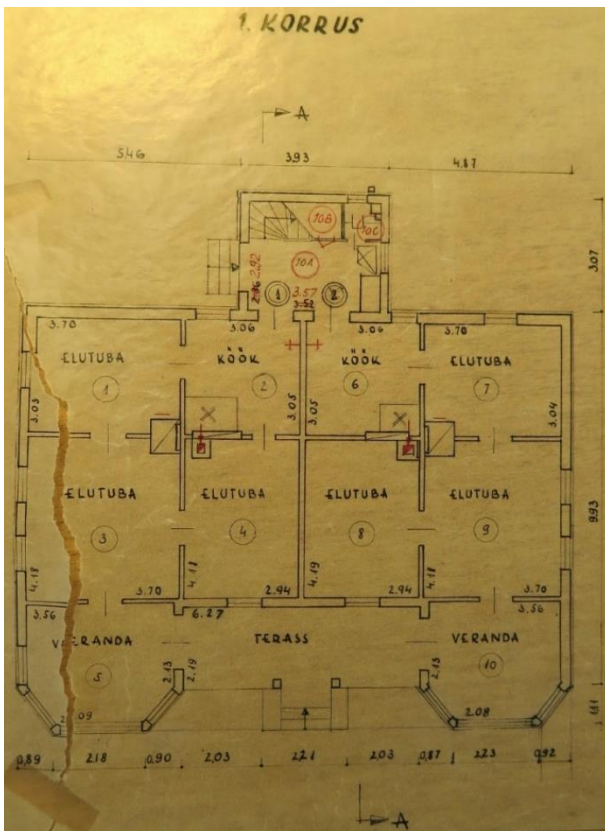
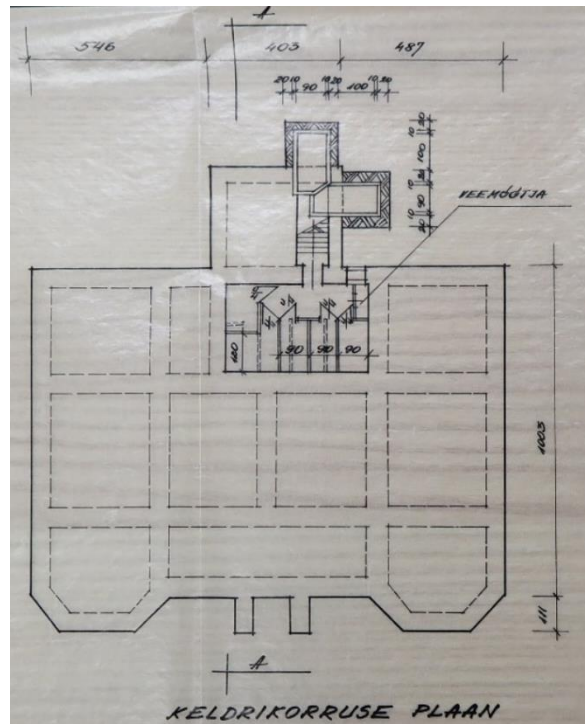
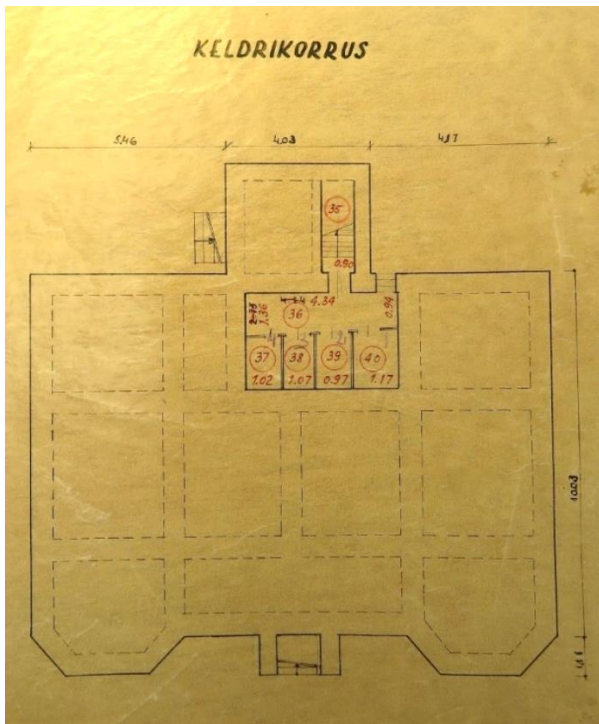
Lisa 3 – Tänapäevased fotod

## LISA 1 – Joonised

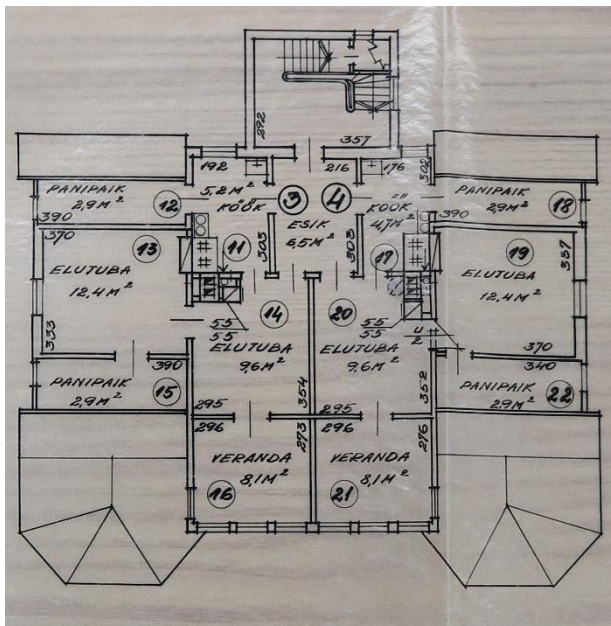
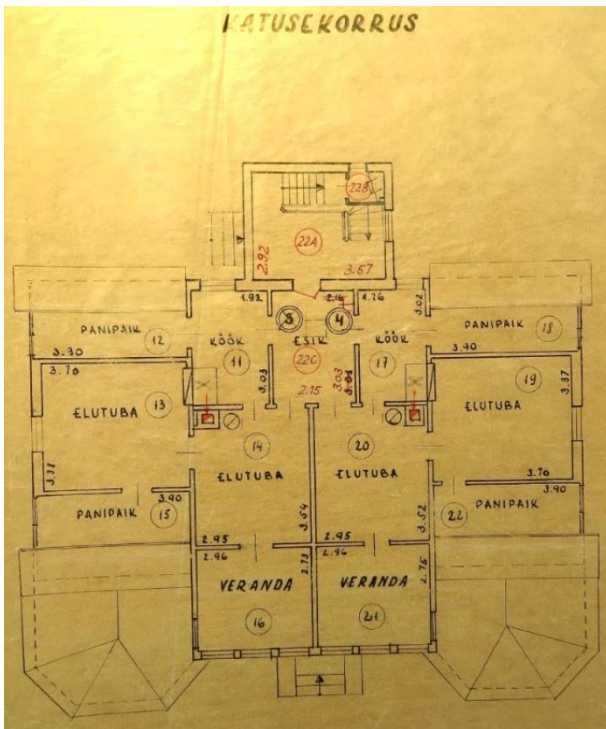
TLA.R-413, n 5, s 5174: Inventariseerimise toimik nr 5738. Hiiu-Maleva 3. 07.10.1952-31.12.2003. Asendiplaan, lõige ja korruseplaanid. **11.06.1961. a.** Punasega on märgitud 1968. a tehtud muudatused.

RA, ERA.T-2, n 4-1, s 9365: Rahvamaleva tn 3. Hiiu-Maleva tn 3; objekt 23683. Toimik 23683/1,2: Tallinn Rahvamaleva tn 3. 1. Geod. uurimine GD-1; 2. Geoloogiline uurimine. Gl-1,2. Asendiplaan, lõige ja korruseplaanid. **21.04.1972. a.**

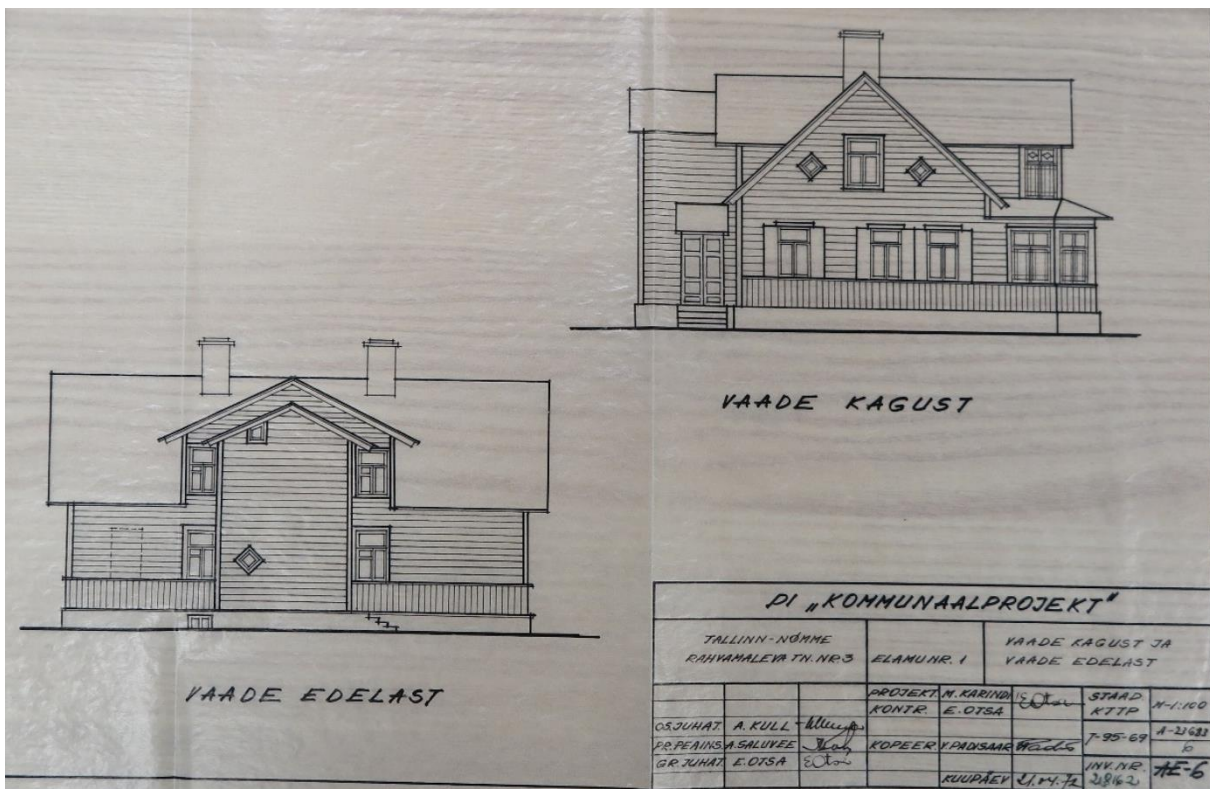
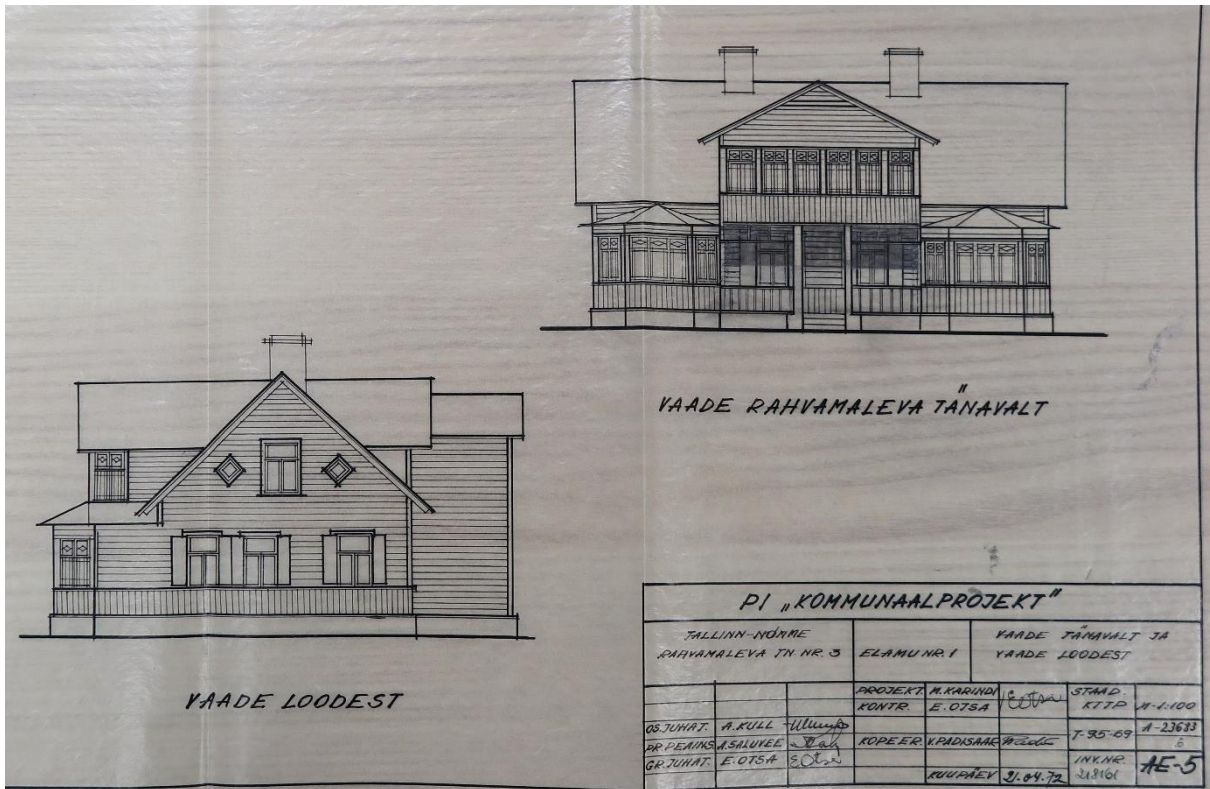






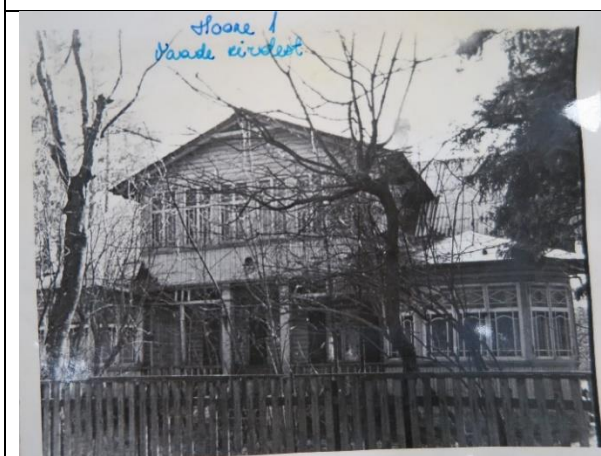


RA, ERA.T-2, n 4-1, s 9365: Rahvamaleva tn 3. Hiiu-Maleva tn 3; objekt 23683. Toimik 23683/1,2: Tallinn Rahvamaleva tn 3. 1. Geod. uurimine GD-1; 2. Geoloogiline uurimine. Gl-1,2. Vaated. 21.04.1972. a.



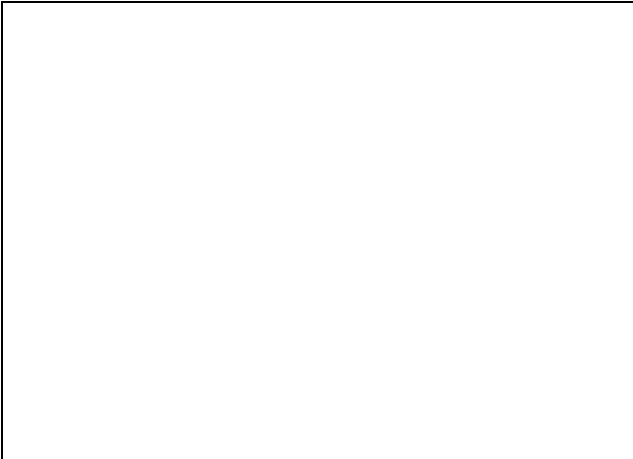
**LISA 2 – Ajaloolised fotod**

RA, ERA.T-2, n 4-1, s 9365: Rahvamaleva tn 3. Hiiu-Maleva tn 3; objekt 23683. 23683/4: Uurimistöde aruanne. Tallinnas, Rahvamaleva tn. 3 asuva majavalalduse kap.remondi tehnilise dokumentatsiooni koostamiseks. Välisvaated, **23.05.1969. a.**



RA, ERA.T-2, n 4-1, s 9365: Hiiu-Maleva tn 3; objekt 23683. 23683/12: Uurimistöde aruanne. Tallinnas, Rahvamaleva 3 majavalalduse tehnilise seisukorra kohta. Välisvaated, **1989. a.**





RA, ERA.T-2, n 4-1, s 9365: Hiiu-Maleva tn 3; objekt 23683. 23683/12: Uurimistööde aruanne.  
Tallinnas, Rahvamaleva 3 majavalduse tehnilise seisukorra kohta. Uksed, **1989. a.**

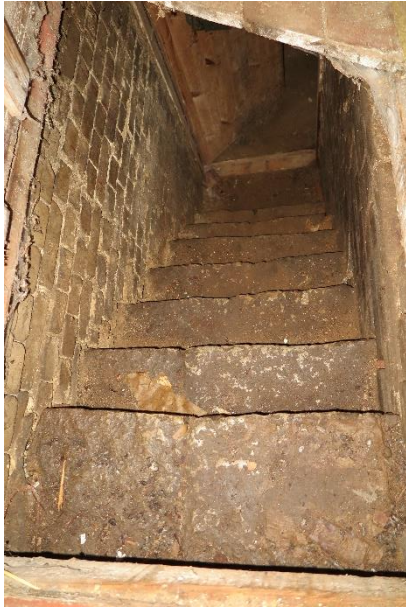


### LISA 3 – Tänapäevased fotod

Seisukord 30.11.2021 Üldised sise- ja välisvaated. Autor: K. Ambrozevits.



Hooviuksest sisenedes on väike eeskoda, kust viib trepp teisele korrusele. Otse ees asuva akna all on põrandaluuk ja trepp keldrisse. Paremale poole jäävad ukсед korteritesse.

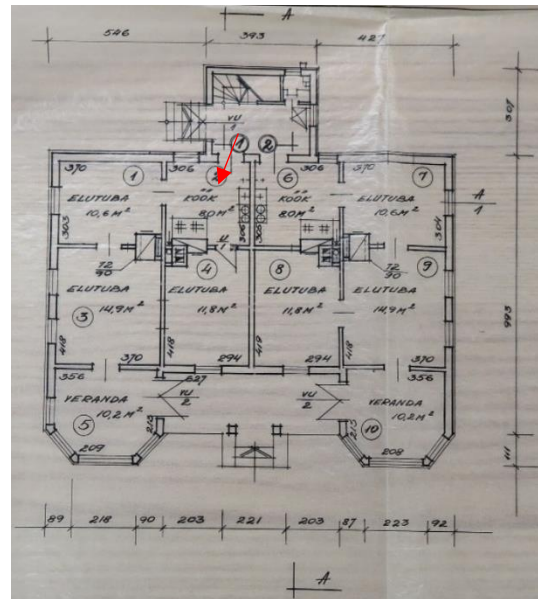


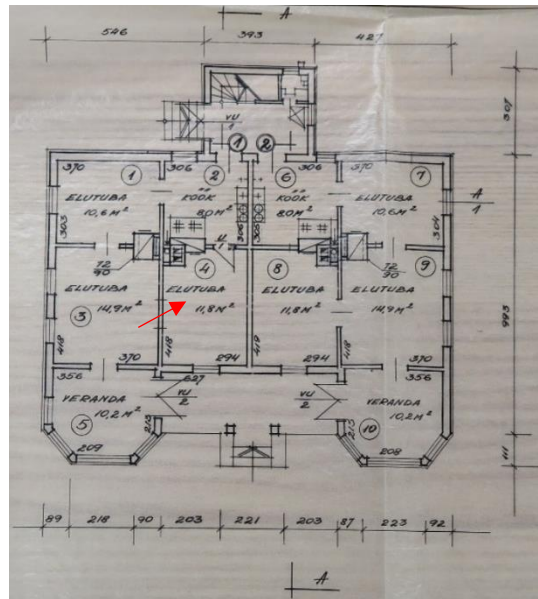
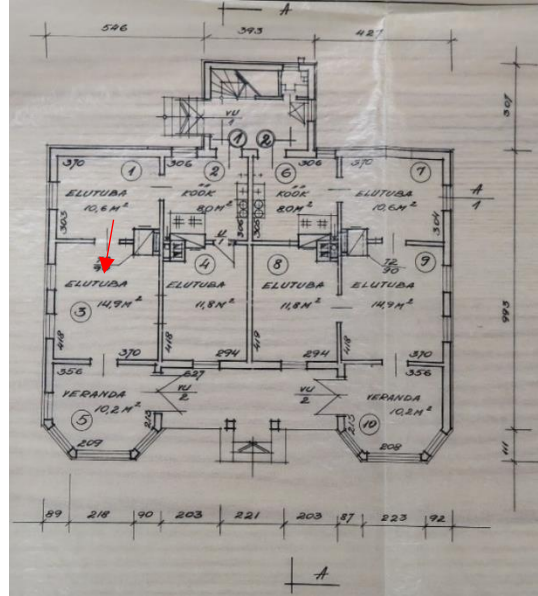
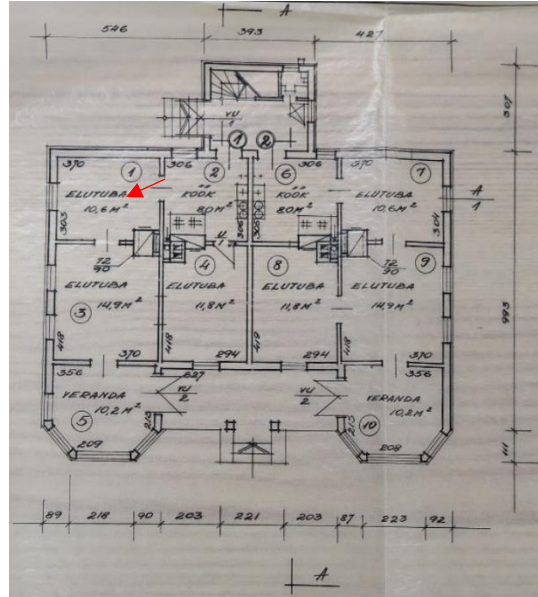
Hoivieskojast pääseb põrandaluugiga kaetud trepilt keldrisse.



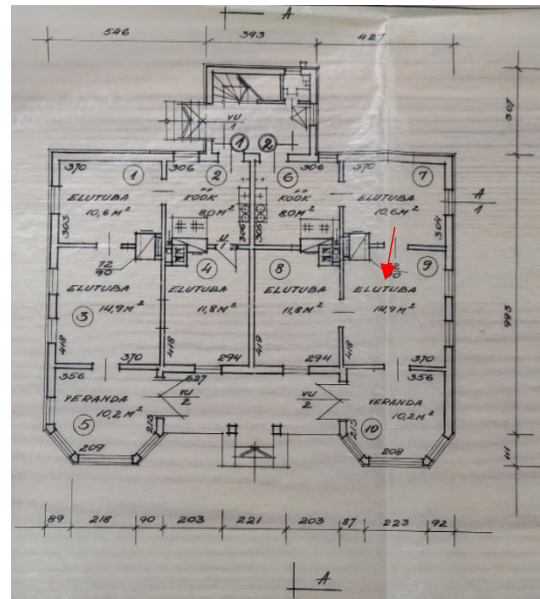
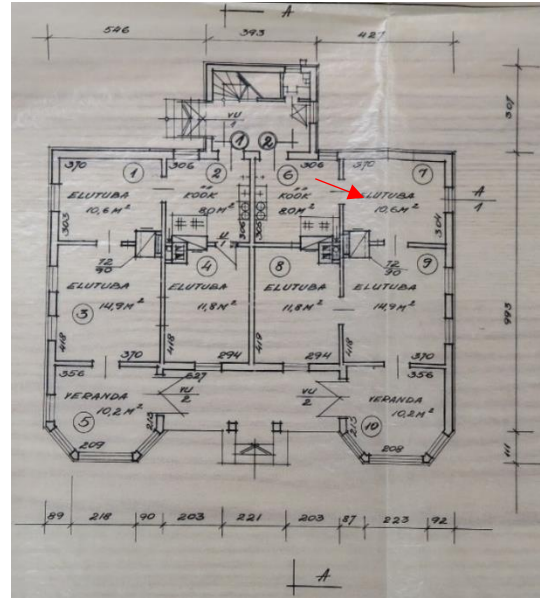
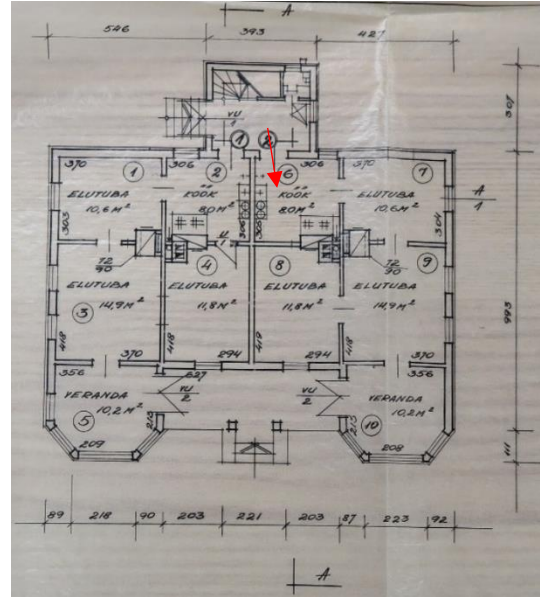
Eeskojas paremal pool on kaks ust I korruse korteritesse.

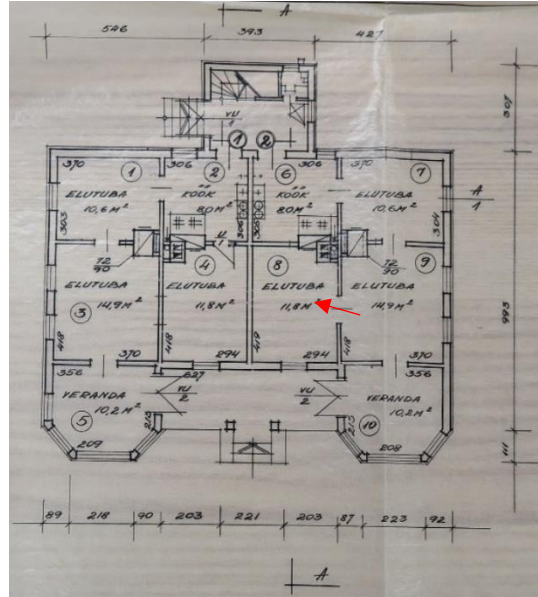
Edaspidi on fotol oleva ruumi asukoht tähistatud 1972. a korruseplaanil.











Teise korruse trepihalli on ehitatud poolkorrusel asuv kuivkäimla. Trepipiirde balustraad ja käepide on siin lihtsama kujundusega.

