

EESTI KUNSTIAKADEEMIA
Kunstikultuuri teaduskond
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond



**Vabriku 45 Tallinna tüüpi maja ajalugu, hetkeolukord ning
ettepanekud restaureerimiseks**

Silvia Toomet

Tallinn 2022

EESTI KUNSTIAKADEEMIA
Kunstikultuuri teaduskond
Muinsuskaitse ja konserveerimise osakond

Silvia Toomet

**Vabriku 45 Tallinna tüüpi maja ajalugu, hetkeolukord ning
ettepanekud restaureerimiseks**

Vabriku 45, Tallinn 10411, Harjumaa

2021/2022 õppeaasta

Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituse lõputöö

Tallinn 2022

Sisukord

Sissejuhatus	4
Sisuline osa.....	6
1. Ajalooline ülevaade.....	6
2. Hoone materjalikasutuse ja tehnilise seisukorra kirjeldus.....	22
2.1 Hoone	22
2.2 Aed	33
3. Väärtused.....	36
3.1 Välimised detailid	36
3.2 Sisemised detailid.....	36
4. Säilitamise ettepanekud.....	57
Kokkuvõte	59
Kasutatud kirjandus ja teised allikmaterjalid	60
Lisad.....	61

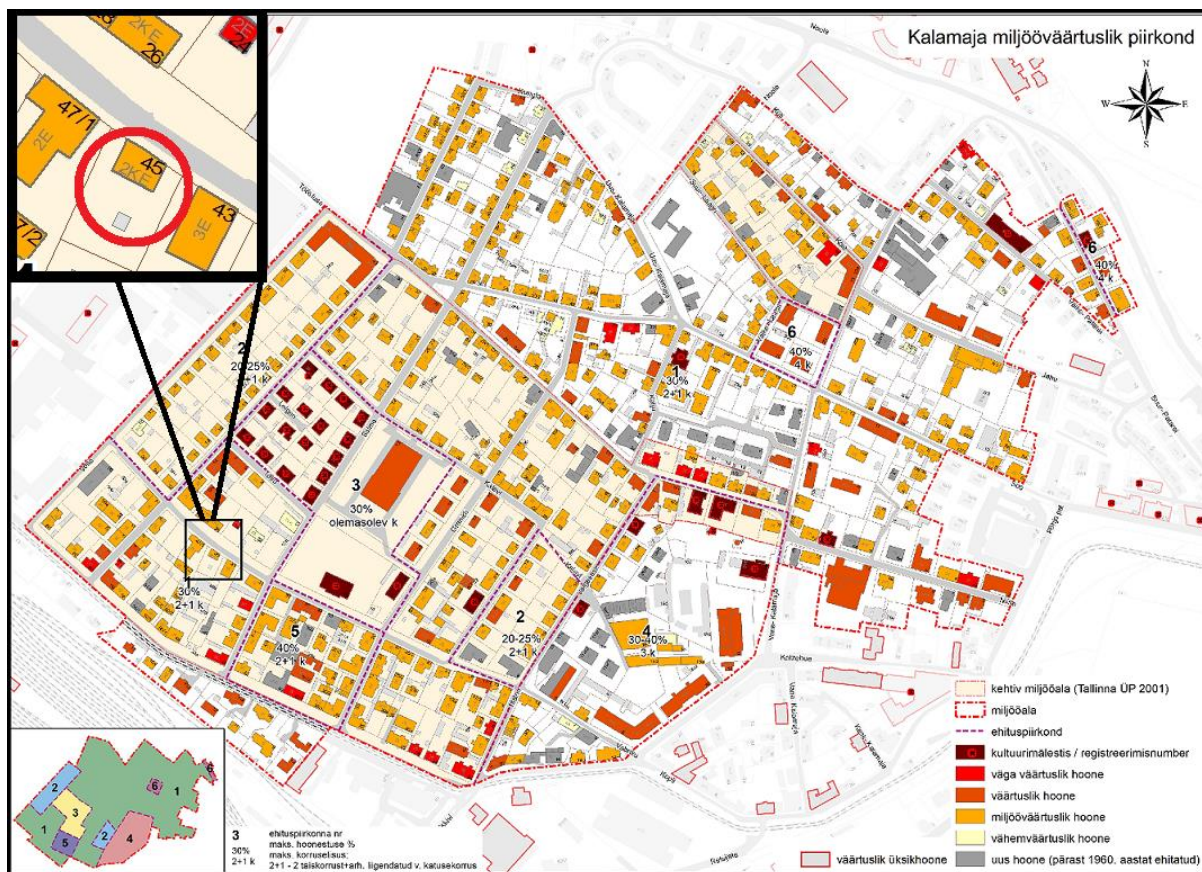
Sissejuhatus

Antud töö objektiks on Kalamajas Vabriku 45 aadressil asuv eramaja, mis on ehitatud 1934. aastal. Illustratsioonilt 1 on näha kinnistu piire punasega. Lisaks on kaardile märgitud kollasega aiapiirded, kui need erinevad kinnistu piiridest. Nimelt on Vabriku 45 ja 47/1 majade vahel ka väike teelõik, mis viib Vabriku 45b kinnistuni. Antud teelõik kuulub samuti Vabriku 45 kinnistu alla, kuid on jäetud avatuks, et tagada ligipääs tagumiste garaažideni. Kinnistu hulka kuulub lisaks tänava ääres kulgevale eluhoonele ka kaheukseline kuur. Illustratsioonil 1 kinnistu tagaosasse jääv ristkülik on lauatennise laud.



Illustratsioon 1. Vabriku 45 kinnistu Maa-ameti katastrikaardil (vaadatud 11.04.2022), kinnistut eraldi märgivad jooned lisanud autor.

Antud hoone asub Kalamaja miljööväärtuslikul alal ning on Põhja-Tallinna linnaosa algatatud üldplaneeringu raames saanud ka miljööväärtusliku hoone nimetuse (ill 2).



Illustratsioon 2. Põhja-Tallinna üldplaneeringu Kalamaja miljööväärtuslik ala (tööversioon)¹, kaarti mugandanud autor.

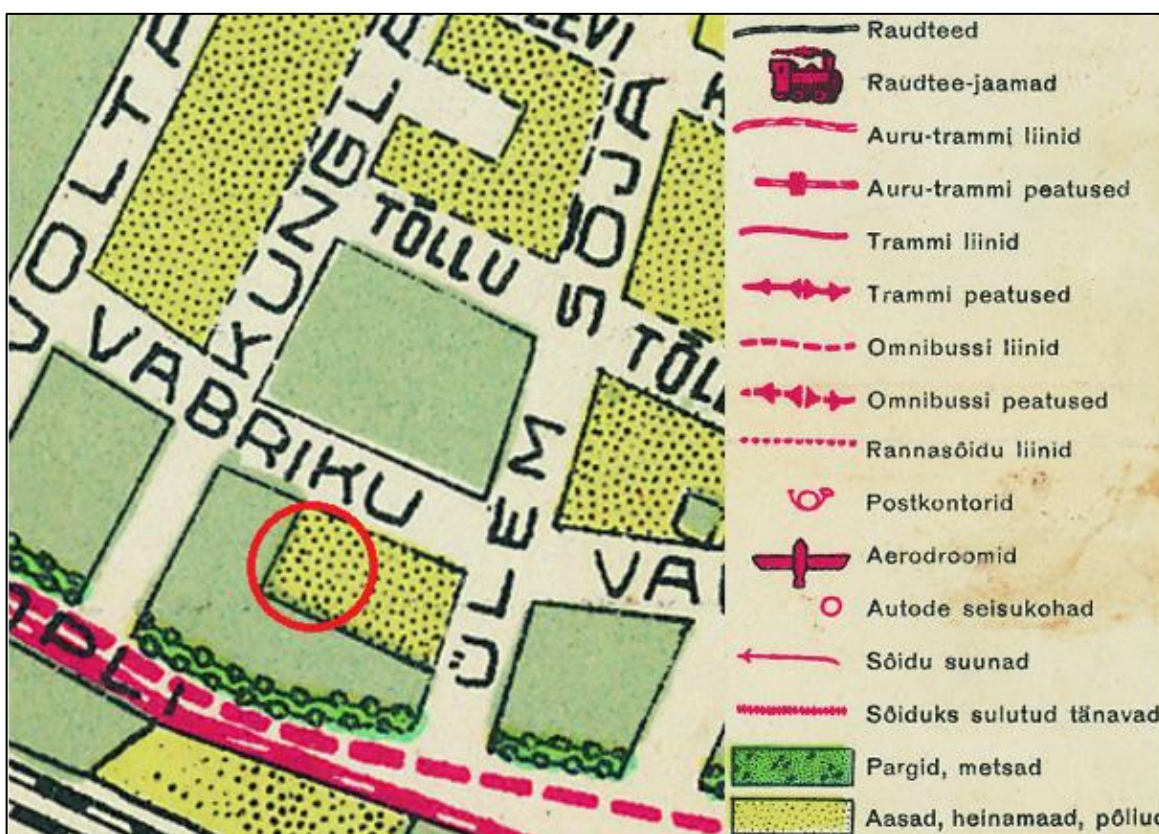
Objekt sai valitud, sest on antud töö autori perekonnale kuuluv maja, mis on viimati suuremas mahus remonditud 1990. aastatel ning tänaseks on fassaad lagunema hakanud. Omanik tahab ette võtta fassaadi renoveerimist ning samaaegselt parandada hoone soojuspidavust ning energiatõhusust. Kuna 1990. aastate remondi käigus hoonet eriti ei uuritud (nii arhiivandmete kui kohapealsete uuringute poolest), siis on enne renoveerimise alustamist paslik antud töö raames see ette võtta. Töö kirjutamisel uuritakse hoone ajalugu nii arhiivandmete, vanade omanike poolt tehtud piltide ning omanikega peetud vestluste alusel. Töö käigus dokumenteeritakse olulisemad ajaloolised säilinud detailid. Hoonet ootab ees fassaadi renoveerimine, mistõttu töö põhirõhk on suunatud välistele elementidele. Siiski on väiksemas mahus ära kaardistatud hoone ka seest, et tulevikus sisemiste renoveerimis- või remonditööde tegemisel oleks teada ka sisemised väärtused. Lisaks tehakse ettepanekuid, kuidas tuleks hoonet renoveerida, mida säilitada või vajadusel taasluua, et hoone renoveeritakse autentselt ning ajaloost lähtudes.

¹ Põhja-Tallinna üldplaneeringu Kalamaja miljööväärtuslik ala (tööversioon), <https://www.tallinn.ee/est/ruumiloome/Pohja-Tallinna-linnaosa-uldplaneering> (vaadatud 11.IV.2022).

Sisuline osa

1. Ajalooline ülevaade

Vabriku tänav on üks vanimaid tänavaid Kalamajas, Kopli tänavast kuni Graniidi tänavani kulgev teelõik on leitav tänapäevasele kujule sarnaselt juba 1699. aasta kaardi pealt.² Tänapäevase teepikkusena (ehk Kopli tänava ristilt kuni Volta tänavani) on Vabriku tänav leitav näiteks 1830. aasta kaardilt.³ 1827. aasta kaardilt tänavat täies pikkuses ei leia⁴, mistõttu võib arvata, et tänav oma tänasel kujul on tekkinud aastatel 1827-1830 ja on seega varsti 200 aastat vana. Vabriku tänavat on kutsutud ka Väike-Telliskopli tänavaks ning Rabtšinski tänavaks, lisaks eesti keelele on neid nimetusi kaartidele kantud ka vene ja saksa keeles.



Illustratsioon 3. Jüri Kodrese kaubamaja kirjastatud „Tallinna linna ja ümbruse plaan” (joonistanud ja litografeerinud K. Zeibich)⁵, väljavõte tehtud ning legend lisatud autori poolt.

² Tallinna Linnaarhiiv (edaspidi TLA), TLA.149, n 4, s 53, leht 1: Tallinna eeslinnad rootsi aja lõpul, 1699. Vaadatud vanalinnad.moos.com vahendusel 13.IV.2022.

³ Атлас крепостей Российской империи (ок. 1830), Ревель, 1830. Vaadatud vanalinnad.moos.com vahendusel 13.IV.2022.

⁴ Eesti Ajalooarhiiv (edaspidi EAA), EAA.2072, n 2, s 5, leht 1: План гласиса Ревельской крепости и части Ревельских фортиштатов, с названием экспланадных линий, по новому высочайше утвержденному проекту и всех между оными линиями и гласисом крепости лежащих строений, садов, огородов, сенокосов и пустопорожных мест, 1827. Vaadatud vanalinnad.moos.com vahendusel 13.IV.2022.

⁵ Jüri Kodrese kaubamaja kirjastatud „Tallinna linna ja ümbruse plaan” (joonistanud ja litografeerinud K. Zeibich), 1930. Vaadatud vanalinnad.moos.com vahendusel 13.IV.2022.

1930. a. kaardi peal on näha (ill 3), et Kungla, Ülem-Sõja (praegune Salme), Vabriku ja Kopli tänavate vaheline ala oli sel ajahetkel osaliselt hoonestatud ning osaliselt aasad, heinamaad ning põllud. Punase ringiga on umbkaudselt märgitud praeguse kinnistu asukoht, mistõttu võib arvata, et enne 1934. aasta ehitust see kinnistu hoonestatud ei olnud.

Hoonestamata heinamaa kohta annab kinnitust ka 1932. aasta juunis tehtud Johannes Leopold Raudsepa avaldus, milles on palutud kinnistada enda nimele kinnistu nr 25 alt eraldatav 1547,5 m² suurune hooneteta maatükk heina obroki maad, avada kinnistusraamatus uus osa ning anda välja kinnistusakt. Raudsepp ostis selle maatüki 6120 krooni eest Johannes Melldorfi käest. Tallinna-Haapsalu Rahukogu Kinnistusjaoskonna sekretär Sergei Yberslandt on kirjutanud, et lepingus olev ostuhind on kõrgem müüdüd maatüki kohta olevatest seaduslikest hindamistest.⁶

1933 aasta 23. juunil palus Johannes Leopold Raudsepp Tallinna Linnavalitsuse ehitusosakonnalt luba endale kuuluva kahekordse puust elumaja ehituseks kinnistule No. 4375, elumaja aadressiks Vabriku tänav 45. Lisaks sellele on arhitekt Herbert Johanson esitanud kirjaliku tunnistuse, et tema on vastutav tööde juhatamise eest kinnitatud projekti teostamisel. Herbert Johansonil on ka juuresolevate projektijooniste peal. Avaldused ja plaanid on kinnitatud vaid neli päeva hiljem, 27. juunil.⁷

Sellisel kujul antud hoonet aga kunagi ei ehitatudki, sest 2. jaanuaril 1934. aastal andis Johannes Leopold Raudsepp Linnavalitsuse ehitusosakonnale avalduse, milles palus kinnitada puust elumaja ehitusprojekti muudatuse samale kinnistule. Avalduses palub Raudsepp ka luba jätta paigale maja „ehituskontor“ ehk väike laudadest putka, mis on plaanil näidatud „B“ all. Antud putka olevat Raudsepa sõnul naabri krundi tulemüüri vastas ning saab kõrvaldatud elumaja järgneva juurdeehituse järel. Herbert Johanson on lisanud samalaadse omapoolse tunnistuse nagu eelnevalt mainitud ka sellele avaldusele.⁸

Järgnevalt on lisatud mõlema projekti fassaadi joonised kõrvuti, et oleks parem ülevaade muudatustest. Lisaks fassaadi joonisele on välja toodud ka teised muudatustega projekti plaanid. Ülejäänud originaalprojekti plaanid on aga leitavad lisast 1.

⁶ EAA, EAA.2840, n 1, s 3702: Kinnistu nr 4375, 1932-1937.

⁷ Tallinna Linnaplaneerimise Amet, toimik 5734: Ehituseprojektid Vabriku tän. (politsei No. 45, kinnistu No. 4375).

⁸ Samas.



Illustratsioon 4. Muudatustega projekt, esifassaad (1934)⁹

Huvitaval kombel ei ole muudatustega projekti lisatud hoovipoolse fassaadi vaadet, mis originaalprojektis on olemas. Sellest võiks eeldada, et tagumist fassaadi muuta ei tahetud.



Illustratsioon 5. Originaalprojekt, esi- ja tagafassaad (1933)¹⁰

⁹ Tallinna Linnaplaneerimise Amet, toimik 5734.

¹⁰ Samas.

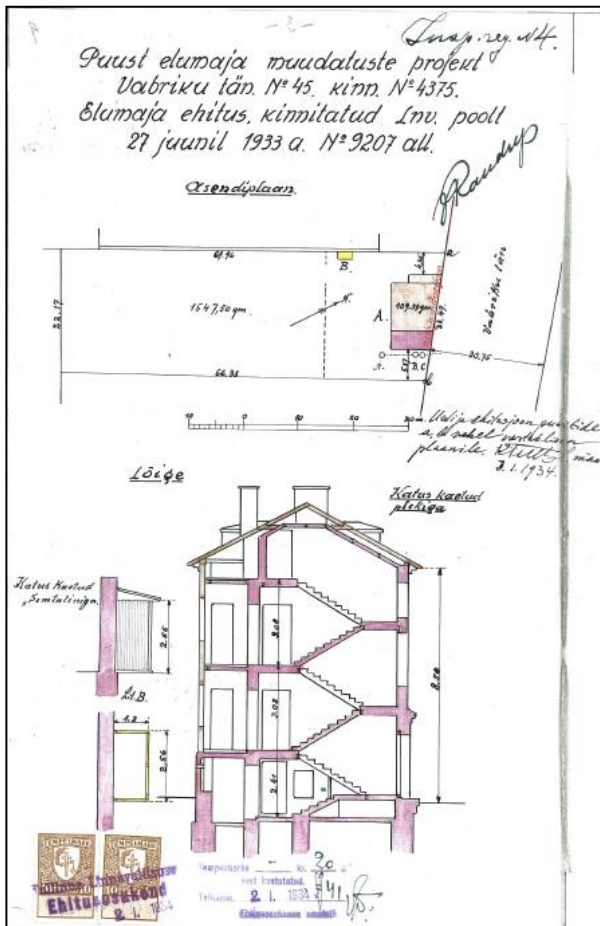
Nagu näha illustratsioonidelt 4 ja 5 on sisuliselt kõik hoone elemendid muutunud.

- Kelpkatusest on saanud viilkatus
- Maja hoovipoolsele küljele on lisandunud korsten
- Katusele on tekkinud piklik vintskapp.
- Kui originaalprojektis on räästakast lihtsakoelisem, siis muudatuses on räästakast kolmeastmelise profiiliga.
- Trepikojas on ümmarguse akna asemel ristküliku kujuline kaheks raamiks jaotatud aknaava, see on välisviimistluse abil ühendatud kolmeraamse aknaga. Alumine aken on ka väiksem kui algupärane kuueruuduline aken ning asetseb trepikoja suhtes kõrgemal, kui originaalprojektis.
- Peauks on originaalprojektis veidi sihvakam ja funktsionalistlikum, muudatuses aga Tallinna majadele omane kahetiivaline tahveldusega uks¹¹. Peaukse ülemine piire on muutunud sarnaselt räästakastiga astmeliseks. Peaukse piirded on ühendatud sokliosaga, eelnevalt olid eraldi.
- Maja põhiosa aknaid on tõstetud, lisaks on kahearuudulistest akendest saanud neljaruudulised, lisatud on õhutusaknad. Kadunud on ka kaks väikest sahvriakent maja keskelt, need on nihutatud trepikojale lähemale ja kahe asemel on nüüd neli.
- Keldriaknad on nihutatud samale vertikaalile kui põhikordade aknad, eelnevalt olid aga veidi nihkes. Üks akendest on neljaruuduline eelmise kolmeruudulise asemel.
- Keldri sissepääsul ei ole enam laia sammast ning seetõttu on ka katus kitsam. Katus tundub ka järsuma kaldega kui originaalprojektis.
- Muudatuse projektil on näha, et trepikoda on ülejäänud majast eenduvam. Originaalprojektil tunduvad kõik fassaadi elemendid ühes tasapinnas olevat.

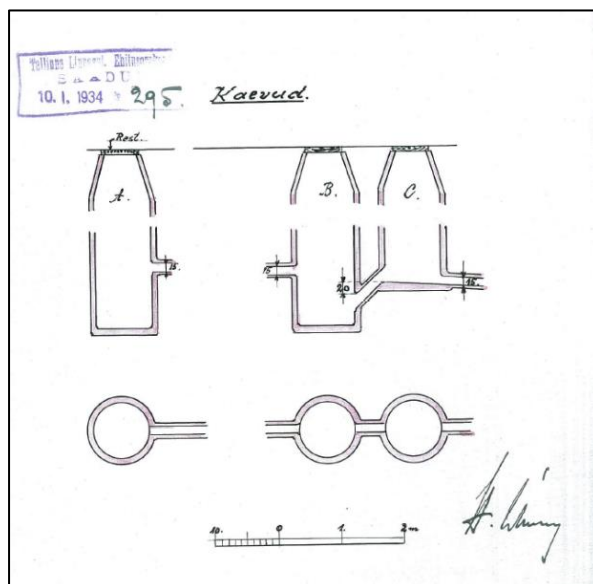
Muudatustega projekti asendiplaanil (ill 6) on krundi pindalaks märgitud 1547,5 m², ehk siis sama suur pindala, mis krundi ostuhetkel. Kollasega on muudatustega projekti joonistel (siin ja ka järgnevatel) märgitud laudadest seinad, pruuniga puitkonstruktsioonid (püstpalk, sõrestik) ning roosaga kivi- või betoonkonstruktsioonid. Asendiplaanil on nähtav ka eelnevalt mainitud ehituskontor tingmäärgiga B. Hoone maht (109,39 m²) on veidikene suurenenud võrreldes originaalprojektiga (103 m²)¹².

¹¹ M. Sepp ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Tallinna maja: hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinn: Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2010, lk 10.

¹² Tallinna Linnaplaneerimise Amet, toimik 5734.



Illustratsioon 6. Muudatustega projekt, asendiplaan ja lõige (1934)¹³



Illustratsioon 7. Muudatustega projekt, kaevud (1934)¹⁴

Lõikel (ill 6) on näha trepikoda ning korterite välisuksi. Kui eelnevalt oleks võinud arvata, et hoovipoolne fassaad jääb originaalprojektiga samaks, siis antud joonise peal on näha, et rõdud on kinni ehitatud, nende asemel on lisatud aknad ning kõrvalseina uksed. Ka originaalprojektis nähtav rõdude alune on kinni ehitatud ning sinna pääsemiseks on lisatud trepikojast uks.

Lisaks on näha keldrikorralusel trepialust panipaika ning selle kõrval akna või kapi asukohta. Lõikel on näha ka ehituskontori puidust hoonet, mille katus on plaani järgi kaetud „Sementaliniga“.

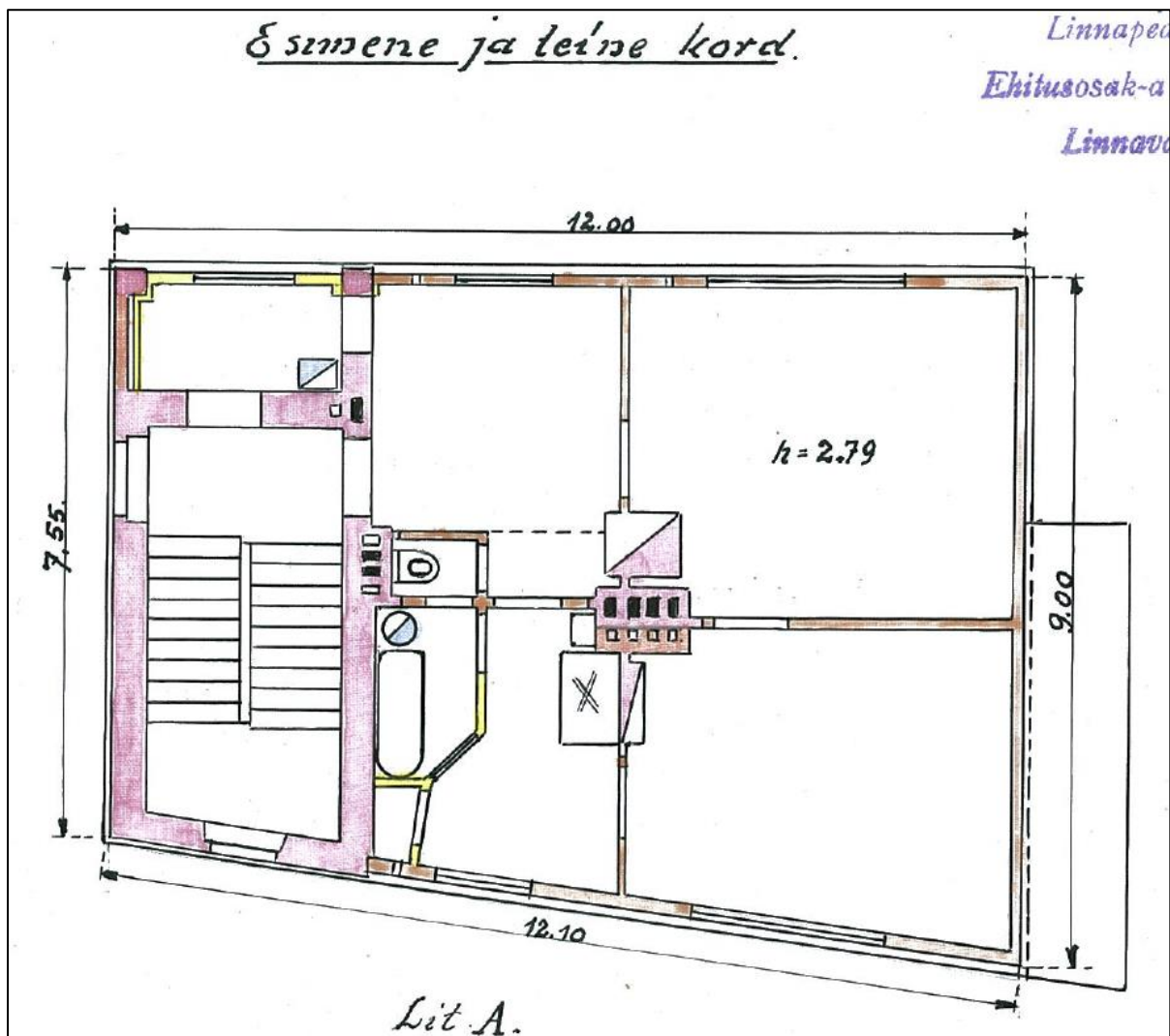
Mõlemas projektis on ka eraldi välja toodud kaevude plaanid (ill 7) ning kuna kaevude plaan on projekti jooniste viimane, on nende all ka arhitekt Herbert Johansoniga allkiri.

Muudatuste plaanil (ill 8) on näha trepikoja eendumist maja põhimahust ning aknad on fassaadiga ühel joonel. Sama on näha ka originaalprojektis (lisa 1), seega eelnevalt nähtud originaalprojekti fassaadijoonis on selle koha pealt veidikene eksitav. Põhikordade plaani (ill 8) kohaselt on mõlemal korralusel üks korter, kus on 4 elutuba, 1 köök, 1 sahv (asetseb Tallinna majale iseloomulikult vastu külma kivitrepikoda¹⁵), 1 vannituba (kus on ka küttekeha) ning eraldi

¹³ Tallinna Linnaplaneerimise Amet, toimik 5734.

¹⁴ Samas.

¹⁵ M. Sepp ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Tallinna maja..., lk 11.



Illustratsioon 8. Muudatustega projekt, I ja II korrus (1934)¹⁶

WC. Lagede kõrgus on 2.79 meetrit. Köikide tubade vahel on ukсед, ka WC ja vannitoa vahel. Vannitoa ja köögi vahel on ka väikene aken. Algse projekti rõdukohtades on lisaks trepikotta suunduvale uksele lisandunud ka uks korterisse ning küttekeha. 1934. aasta Tallinna Linnvalitsuse Rahandusosakonna kinnisvara teatelehel¹⁷ on mainitud, et mõlemas hoone korteris oli 1 teenijatuba. See väike küttekeha ja oma sissepääsuga tuba paistab selleks otstarbeks hästi sobivat, arvestades seda, et 1930. aastate teenijate toad olid väga väikesed, mahutades ainult voodi ja riüli.¹⁸ Tallinna majade teenijatoad olid tavaliselt küll köögi vahetus läheduses¹⁹, kuid antud hoone puhul võisid olla erandlikult köögist kaugemal.

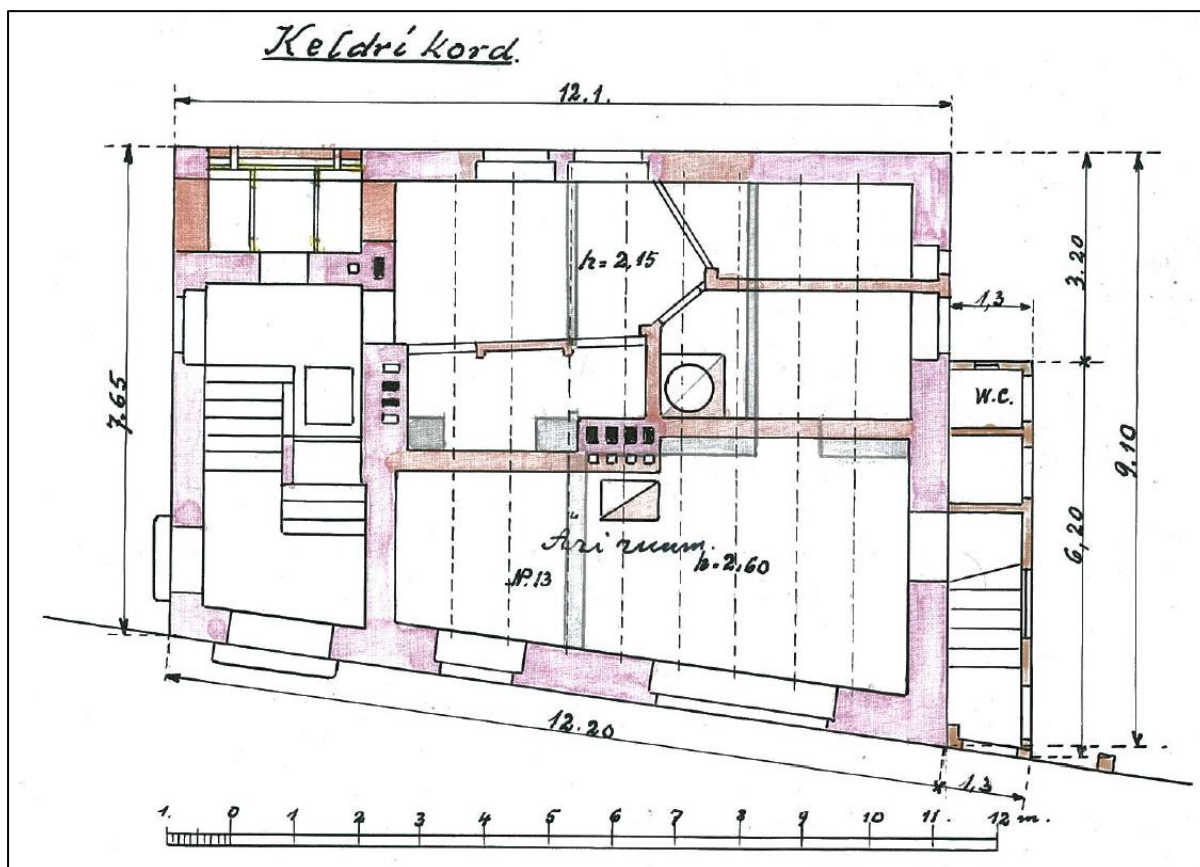
¹⁶ Tallinna Linnaplaneerimise Amet, toimik 5734.

¹⁷ TLA, TLA.86, n 1, s 859: Tallinna Linnavalituse Rahandusosakond. Teatelehed kinnisvarade koosseisu ja sissetuleku kohta. Vabrik (730-769), 1933.

¹⁸ M. Eensalu ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Funktsionalistlik maja: eramu ja väike kortermaja. Tallinn: Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2013, lk 21.

¹⁹ M. Sepp ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Tallinna maja..., lk 28.

Keldrikorrusel (ill 9) on näha pikki Vabriku tänavat jooksvat ärruumi, kus on ka eraldi küttekeha. Lisaks sellele väiksemate liigendustega ruume, kus ühes on samuti küttekeha (ilmselt pesuköögina mõeldud ruum). Keldri sissepääsu taga on eraldi WC ning veel väike ruum, mõlemasse pääseb sisse hoone väljast.



Illustratsioon 9. Muudatustega projekt, keldrikorrus (1934)²⁰

Kui 1933. aasta 19. detsembri Tallinna Linnavalitsuse Rahandusosakonna kinnisvara teatelehel on kirjas, et elumaja ja kõrvalhooned on „ehitusel olevad“, siis vaid kolm kuud hiljem on hooned juba olemas, mida kinnitab 1934. aasta 8. märtsi kinnisvara teateleht.²¹ Kohe pärast valmimist oli hoones kaks korterit ehk üks korter korruse peale, mõlemad 70 m², lagede kõrguseks 2,8m ning valgustuseks elekter. Mõlemas oli 1 köök, vannituba, klosett ja teenijatuba ning kaks elutuba. Seega teatelehel mainitu kattub plaanidel nähtuga. Kinnistu teiseks hooneks oli kuur, mis oli mõeldud uuli ja hoovi puhastusriistadele. Lisaks on mainitud keldri ruumi (25 m², kõrgus 2,6m), mis pole täielikult seest välja ehitatud, sest vihma ajal imbib sinna reovesi

²⁰ Tallinna Linnaplaneerimise Amet, toimik 5734.

²¹ TLA, TLA.86, n 1, s 859: Tallinna Linnavalituse Rahandusosakond...

Vabriku tänava kanalisatsiooni puudulikkuse tõttu.²² 1935. aastal on aga kelder ilmselt valmis saanud, sest sama aasta teatelehes on kirjas, et äriruum keldris on välja üüritud.²³

Sõja ajal on Johannes Leopold Raudsepp arvatavasti Eestist lahkunud, sest õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise otsuses nr. 1203 on kirjas, et majavaldus on jäetud maha reaalse repressiooni ohu tõttu ja see oht on ka tõendatud.²⁴ 1946. aastast pärineva hoonete ja maa-alade arvestamislehel on kirjas, et alates 1941. aastast on krundil olevad hooned natsionaliseeritud ning omanikuks on TRSN Täitevkomitee Elamute Valitsus.²⁵

Aastate jooksul on hoone kohta tehtud mitmeid inventeerimisi. Esimene 1946. aastal, teine arvatavasti 1952. aastal (sellest aastast on alles muudest inventeerimistest erinevad hinnangud hoone tegeliku ja taastamisväärtuse kohta, mis võiksid näidata, et toimus ka inventeerimine, kuid rohkem dokumente leida ei õnnestunud), kolmas 1957. aastal (alles on plaanid, kuid kahjuks mitte sellele lisanduvaid dokumente nagu teiste hoonete puhul), neljas 1962. aastal, viies 1967. aastal, kuues 1971. aastal ning viimane 1989. aastal.²⁶

1946. aasta inventeerimine on üks olulisemaid, sest annab ülevaate hoone materjalikasutusest kõige lähemal hoone ehitusaastale. Selle kohaselt on hoonel paest lihtkrohviga krohvitud vundament, püstpalkidest välis- ja kapitaalseinad, puidust vaheseinad, plekist katus, laed on krohvitud ja põlevad (ehk puidust) ning korsten ja paest astmetega trepikoda on silikaadist. Hoone siseseinad on kaetud papi ja tapeediga, laudpõrandad ning okaspuust aknad ja ukсед on õlivärviga värvitud, kütteseaded (ahjud) ja pliidid on glasuurpottidest.²⁷

Huvitaval kombel on kõik tabelis etteantud tarindid ära kirjeldatud, väljaarvatud seinte väliskate, millele on lisatud nii materjali, konstruktsiooni kui tehnilise seisukorra kirjelduse juurde lihtsalt kriips. Ka elementi osatähtsus hinnatava hoone kohta ja elemendi kuluvuse juurde on pandud kriips.²⁸

Lisaks eelnevatele projektist välja loetavale teadmistele on 1946. aastal kirjeldatud keldri äriruumi seinte ja lagede viimistluskihina liimvärviga värvitud krohvi, laudpõrandad on aga õlivärviga värvitud. Keldri lagi on betoonist. Elutamata keldris on 50% seintest krohvitud, ning 50% põrandates betoneeritud. Keldri trepikoja seinte materjaliks oli kahekordne laud,

²² TLA, TLA.86, n 1, s 859: Tallinna Linnavalituse Rahandusosakond... .

²³ Samas.

²⁴ Tallinna Linnaplaneerimise Amet, toimik nr 10721: Õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise toimik.

²⁵ TLA, TLA.R-413, n 5, s 3961: Toimik 4394 Vabriku tn 45, 1977-2003.

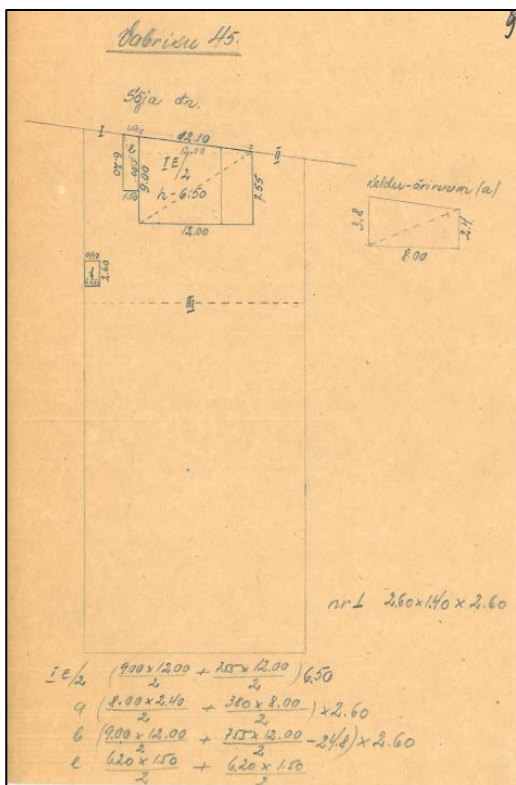
²⁶ Samas.

²⁷ Samas.

²⁸ Samas.

katusematerjaliks plekk, vundament ja astmed on paest, põrand betoonist, lagede konstruktsioon laudadest. Projektis nähtud keldrikorruse WC-d on samuti mainitud.²⁹

Samal aastal koostatud hindamisaktis on kirjutatud, et elamu on ühendatud elektri-, veevärgi-, kanalisatsiooni- ja raadiovõrguga, puuduvad gaasi- ja telefonivõrgud. Elekter on peidetud ning see on kõikides hoone osades, kaasaarvatud keldri trepikojas. Hoones on 2 puuküttega vanni.³⁰



Illustratsioon 10. Kinnistu plaan (1946. aasta inventeerimisakt)³¹

Lisaks on kirjeldatud ka kinnistu muid elemente ning toodud need ka ära joonisel (ill 10) nagu ühekordsest lauast ja tsemendist posti(de)ga hoovivärv (joonisel I), kaks piiret (joonisel II ja III), ühel lauad ja tsemendist postid ning teisel latid ja puidust postid. Piire III on huvitav seetõttu, et kinnistu ise jookseb tegelikult veel pikalt Kopli tänava poole nagu ka jooniselt näha, kuid piire on tõmmatud kinnistu ühe kolmandiku peale. Ka ehituskontori hoone on alles, nüüd küll puukuurina (joonisel nr 1). Inventeerimisel on üles loetletud, et hoone alus on paest, seinad ühekordsetest laudadest ning katusekatteks papp. Põrandal katet ei ole ning laekonstruktsioonid puuduvad.³²

1962. aastal gasifitseeriti põhielamu, lammutati I korruse teenijatoa ahi ning ehitati kahest korterist neli. Selle raames pandi kinni 4 ust ning avati kaks uut sissekäiku koridorist korteritesse. Eelnevatest teenijatubadest said köögid. Maa-alale ehitati ka kaks kuuri.³³ 1967. aastal vähendati krundi pindala ning tehti remondi käigus põhihoonetele ümberehitusi (täpsustatud ei ole). Esimest korda mainitakse ka elamu välisviimistlust (krohvi). Nii 1962. aasta (sinisega) ja 1967. aasta (rohelisega) muudatused on kantud 1957. aasta joonisele (ill 11 ja ill

²⁹ TLA, TLA.R-413, n 5, s 3961: Toimik 4394...

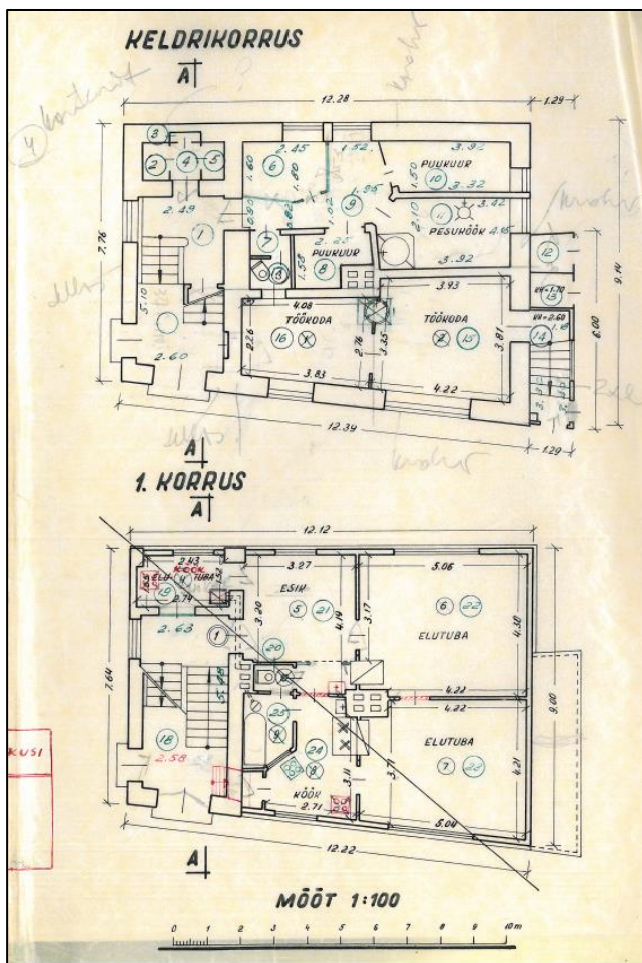
³⁰ Samas.

³¹ Samas.

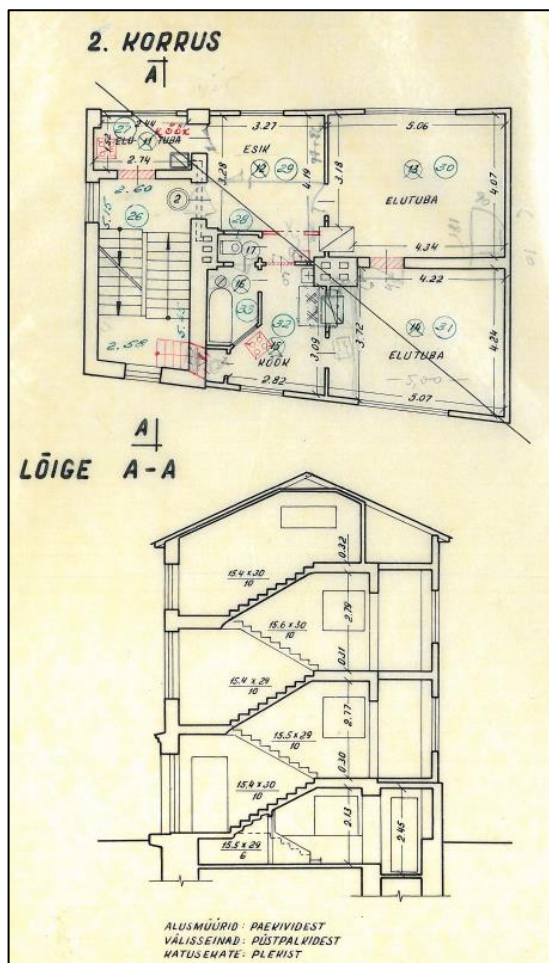
³² Samas.

³³ TLA, TLA.R-413, n 5, s 3961: Toimik 4394...

12). Ka punasega tunduvad olevat 1962. aasta muudatused. Eelnevalt mainitule lisaks on näha, et WC ja vannituba on jäetud 2 korteri peale ühiseks.



Illustratsioon 11. I korrus ja keldrikorrus (1957. aasta joonis 1962. ja 1967. aasta lisandustega)³⁴



Illustratsioon 12. II korrus ja lõige (1957. aasta joonis 1962. ja 1967. aasta lisandustega)³⁵

1971. aastal on välisviimistluse puhul lisaks krohvile mainitud ka TEP-plaati. 1970. aastate lisanduste puhul on kirjeldatud ka uute kuuride materjale: paest vundament, silikaadist seinad, eterniidist katus ning laudpõrandad. Mainitud on ka, et originaalsed väravad ja piirded on 60-80% kulunud, piire III, millele on hiljemalt lisatud traatvõrk aga vaid 30% kulunud.³⁶

1989. aasta märtsi Rabtšinski 45 majavalduse tehnilise seisukorra uurimise ja aruande kohaselt on kogu tarindi füüsiline kulumus 46,6%. Dokument on väga asjakohane, sest seal on põhjalikult ära märgitud nii materjali kui ka mõõtude info välis- ja siseseine, vahelagede, põrandate, lagede, katuse, katusekonstruktsioonide, avade, sokli, vihmaveetorude ning rennide,

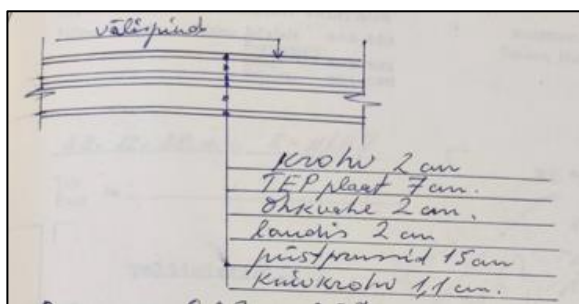
³⁴ Samas.

³⁵ Samas.

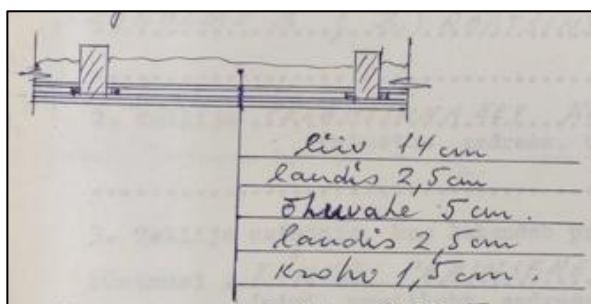
³⁶ TLA, TLA.R-413, n 5, s 3961: Toimik 4394....

kütte- ja muude korstnate, katikute ning muu konstruktsiooni kohta. Lisaks sellele on ka joonisel olulisem märgitud.³⁷

Esmakordselt on mainitud, et sokli all on paekivist lintvundament, sokkel ise on 160 cm kõrgune ning selle siseseinad on krohvimata (erineb kohati eelnevatest aruannetest). Ka on näha, et keldrite kõrgused on jäänud enamvähem samaks, mis muudatustega projektis. Välisseinte püstprussid on 7,5 cm paksused ning kahekordsed, siseseinad on kaetud kuivkrohvi ja saepuru plaatidega. Seinte kohta on tehtud ka joonis (ill 13), kus on mainitud, et püstprusside ning TEP-plaadiks vajaliku õhuvahe vahel on 2 cm paksune laudis.³⁸



Illustratsioon 13. Välisseinte lõige (1989. aasta aruandes)³⁹



Illustratsioon 14. Pööningu vahelaie lõige (1989. aasta aruandes)⁴⁰

Samas aruandes on kirjutatud, et keldri vahelagi on profileeritud terastaladest jäikarmatuuril kohtbetoonist ning talad on risti hoone pikemate välisseintega.⁴¹ Neid on näha ka originaal- ja muudatustega projektis. Ülejäänud korruste (ka pööningu) vahelaed on puittaladel, mullalae ja liiva täitega, pööningu vahelaest on lisatud aruandesse ka joonis (ill 14). Katuse kandekonstruktsioonidena on üles loetletud puitsarikad (8x15 cm, s=105 cm), tugipostid (8x15 cm s=220 cm) ning vööd (10x13cm). Katusel on hõre 1 tolline laudroovitis, katteks tsingitud plekk. Samast materjalist on ka vihmaveetorud, räästapealsed rennid ja akende veelaudade katteplekid. Välistrepi materjaliks on paekivi, ning sisetrepil on konsoolastmed metallist käsipuuvõrega. Trepimademed on raudbetoonist ning kaetud keraamiliste plaatidega. Juuresolevatel joonistel on ära märgitud, et maja küljes oleva keldrisisepääsu sõrestik on mädanenud. Antud aruandes on üles loetletud ka probleemkohad hoones ning kuidas neid parandada.⁴²

³⁷ Eesti Rahvusarhiiv (edaspidi ERA), ERA.T-2, n 4-1, s 15180: Vabriku tn 45, elamu; objekt 32631.

³⁸ Samas.

³⁹ Samas.

⁴⁰ Samas.

⁴¹ Samas.

⁴² ERA, ERA.T-2, n 4-1, s 15180: Vabriku tn 45... .

Praeguse hoone omanikud said korteri nr. 2 endale 1989. aasta suvel ning algasid esimesed väiksemad remonditööd. Lõplikult sisse koliti sama aasta novembris. 1989. aasta märtsis tehtud uurimuse soovituslike parandusi koostaja poolt rakendama ei tulnud.⁴³



Illustratsioon 15. Vabriku 45 maja 1990. aasta sügisel (praeguste omanike isiklik pildikogu)

1990. aasta sügisel (ill 15) nägi hoone välja väga sarnane muudatustega projektile, v.a. arvatud trepikoja alumise akna puhul, mis on kuueraamne, järgides pigem originaalprojekti, kui muudatustega projekti kolmeraamne. Fassaadil ei ole näha nelja väikest trepikoja poolset avaust, mis muudatustega projektis on olemas. Trepikoja teist akent ning keldriaknaid ei ole kahjuks näha. Illustratsioonilt 15 on näha, et hoones (ilmselt keldri äriruumides) oli sel ajaperioodil matusetarvete töökoda.

Omanike fotokogus on veel mõningaid 1990. aastatest pärit pilte, mis on tehtud enne 1997-98. aasta remonti ja annavad aimdust hoone originaaldetailide kohta. Hoone idaküljel viisid kunagi suured paeplaadid hooviuksest tagumise aiani (ill 16). Samuti on näha ukse paest trepiastet.

⁴³ V. Toomet, T. Toomet. Küsitles autor, 16.IV.2022, 27.IV.2022.



Illustratsioon 16. Maja hoovipoolne uks, paest aste ning plaadid (omanike isiklik pildikogu)



Illustratsioon 17. Trepikoja ja põhiruumide vaheline sein (omanike isiklik pildikogu)

Silikaattellisest trepikoja ning maja põhiruumide vahelised seinad on punasest tellisest (ill 17), hoone trepikoda oli läbivalt värvitud roheliseks ja valgeks, roheline johtus trepi liigendusest (ill 18). Illustratsioonil 20 on näha Tallinna majadele iseloomuliku peegelvõlvlae⁴⁴ sarnast lahendust. Illustratsioonil 19 on aga hästi näha originaalsed aknad.

1991. aastal lubati praegustele omanikele Vabriku tänav 45-1 ja 45-2 korterid kokku ehitada.⁴⁵ Sellest aastast on ka viimased joonised ja ruumide eksplikatsioon (ill 21), kus on näha, et korterid on kokku ehitatud korruste vahelise trepiga.

⁴⁴ M. Sepp ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Tallinna maja..., lk 29.

⁴⁵ V. Toometi valduses olev dokument 1-13/472, Tallinna Kalinini Rajoonivalitsus: Kortrite kokku ehitamisest, 18.01.1991.



Illustratsioon 18. Trepikoja värvilahendus 1990. aastatel (omanike isiklik pildikogu)



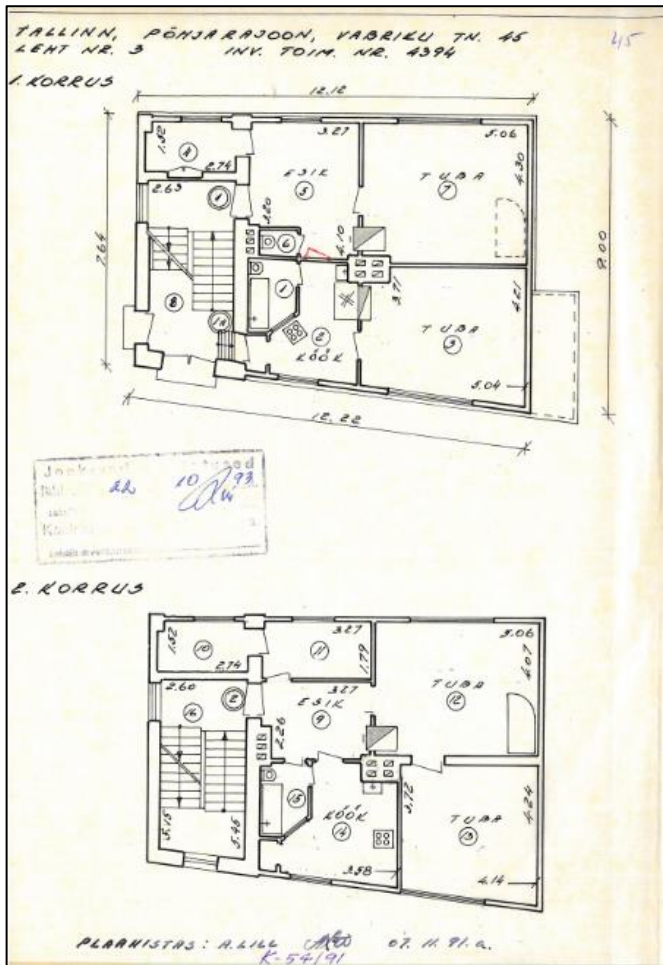
Illustratsioon 19. Hoone originaalaknad (omanike isiklik pildikogu)



Illustratsioon 20. Peegelvõlvlagi (omanike isiklik pildikogu, pilt autori poolt mugandatud)

Lisaks on teise korruse esik muutunud väiksemaks, sest ruumi on lisatud vahesein ning köök omakorda suuremaks, sest sein on nihutatud toa poole.⁴⁶

⁴⁶ TLA, TLA.R-413, n 5, s 3961: Toimik 4394...



Illustratsioon 21. 1991. aasta I ja II korruse joonised⁴⁷



Illustratsioon 22. Hoone väljast 1998. aastal (omanike isiklik pildikogu)

1990. aastatel tagastati Vabriku 45 (endine kinnistu nr 4375) osaliselt (723 m²) Ilmar Raudsepale, kes on Johannes Leopold Raudsepa poeg.⁴⁸ Ülejäänud algupärasest 1547,5 m² krundist kompenseeriti, sest seal oli teisele kuuluv vara⁴⁹ (Vabriku 45b krundil asuvad garaažid).

Hoone ostsid Ilmar Raudsepalt praegused omanikud 1997. aastal.

Samal aastal algas suurem hoone remont, mis lõppes 1998. aastal (illustratsioonil 22 on näha vastkorrastatud hoonet, puudu on veel keldri aknad). Seest remonditi kelder aasta hiljem ning aed sai korda 2000. aastaks.⁵⁰

Väiksemaid remonditöid on tehtud ka järgnevatel aastatel, viimane 2021. aasta kevadel, mille käigus värviti üle nii trepikoja kui esimese korruse eluruumide seinad ja laed ning lihviti ja õlitati esimese korruse parkett-põrand.⁵¹

Kogu eelnevat informatsiooni arvesse võttes näib antud hoone olevat väiksemamahuline ning paari funktsionalistliku detailiga kõrgperioodi Tallinna maja. Ka hoone tarindid kinnitavad Tallinna maja tüpoloogiasse kuulumist: silikaattellisest trepikoda, kõrge sokkel, keldrikorruse

⁴⁷ Samas.

⁴⁸ Samas.

⁴⁹ Tallinna Linnaplaneerimise Amet, toimik nr 10721: Õigusvastaselt... .

⁵⁰ V. Toomet, T. Toomet. Küsitles autor, 16.IV.2022, 27.IV.2022.

⁵¹ Samas.

terastaladel ning betoonist lagi, ülejäänud laed krohvikattega, puidust ning liivaga täidetud, katus tsingitud plekist.⁵² Erisugusteks detailideks on esi- ja tagafassaadil pikad neljaks jaotatud aknaruutudega aknad. Need on pikemad kui tavapärased Tallinna majade aknad, mille jaotus jääb pigem kahe või kolme aknaruudu juurde. Samuti pika aknareaga vintskap. Katus on pigem madalakaldeline ja pööningut kasutusele ei võetud, mis kõrgperioodi Tallinna majadele ei ole samuti väga omane⁵³. Tegemist on trepikoja suhtes ühepoolse hoonega, mistõttu oli hoones ehitusjärgselt vaid kaks korterit Tallinna majale omase nelja (või rohkema) asemel⁵⁴. Lisaks oli mõlemas korteris ka vann, mis tihtipeale oli Tallinna majades hoopiski keldris ja ühiskasutuses⁵⁵. Antud hoonel on elemente nii mõningast erinevast kategooriast, kuid kõige rohkem sarnaneb see siiski Tallinna majade tüpoloogiale ning kuna Tallinna majasid on ka väga erinevaid, on antud hoone käsitlemine Tallinna majana asjakohane. Mõningaid kõhklusi tekitab ka Herbert Johansonini allkiri hoone projektidel. Hoone tunnusmärke ja nende lihtsust arvesse võttes on keeruline öelda, kas maja on päriselt Herbert Johansonini projekteeritud või on tuntud arhitekt oma allkirjaga lihtsalt kaubitsenud.

⁵² Eesti Arhitektuurimuuseum ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda, 2015, lk 246-248.

⁵³ M. Sepp ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Tallinna maja..., lk 9.

⁵⁴ Eesti Arhitektuurimuuseum ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Tallinna puitarhitektuur, lk 248.

⁵⁵ Samas lk 248.

2. Hoone materjalikasutuse ja tehnilise seisukorra kirjeldus

2.1 Hoone



Illustratsioon 23. Vabriku 45 maja 2022. aasta märtsis (autori pilt)

Hetkel näeb hoone välja peaaegu samasugune kui muudatustega projektis. Illustratsioonil 23 on näha hoone idapoolset külge ning tänavapoolset fassaadi. Muudatusega projektist erineb hoone antud vaates seetõttu, et puuduvad projekti joonisel olevad 4 väikest sahviakent hoone trepikoja ja põhiosa kaheraamsete akende vahel. Hoone olemasolevad aknad erinevad muudatustega projektist ning 1989. aastal tehtud pildist. Kõik aknad on 1997. aasta remondi ajal vahetatud PVC akende vastu ning samal ajal lisati ka sokli akendele rauast trellid⁵⁶. Ka välisüksed ning nende kohal olev valgustus on 1997. aastal pandud⁵⁷, kuid sobivad hästi antud maja konteksti, sest esifassaadi uks on sarnane 1989. aasta pildil nähtud originaaluksega ning hoovipoolne uks järgib samalaadset stiili. Trepikoda on silikaattellisest eenduva dekoratiivse vuugiga. Sokkel on paest ning krohvitud. Hoone põhimahu krohvitud fassaad on sokliga samal tasapinnal ning ulatub trepikojast ettepoole. Katusealune pööningu osa ning räästakastid on kaetud laudisega. Esifassaadi vintskap on heas seisukorras, selle taguse korstna pits kohati

⁵⁶ V. Toomet, T. Toomet. Küsitles autor, 16.IV.2022, 27.IV.2022.

⁵⁷ Samas.

laguneb (ill 24). Katus on plekist, pandud 1997. aasta remondi käigus uuena⁵⁸ ning vaatlusel paistis olevat rahuldavas seisukorras (mõneti on värv maha kulunud).



Illustratsioon 24. Hoone esifassaadi vintskap ja korsten 2022. aasta märtsis (autori pilt)

Arvestades seda, et muudatustega joonisel on põhiosa seinapind nii sokli- kui trepikoja osa suhtes taanduv, hetkel aga sokliga samal tasapinnal ning puuduvad ka väikesed sahvriaknad esifassaadilt, võib arvata, et fassaadi on pärast algupärast ehitust muudetud (ilmselt NSV Liidu ajal soojendamise eesmärgil). Seda ilmestab ka pööninguosa puitlaudise eenduvus silikaattrepikojast, kuid hoone vastasküljel krohvitud fassaadiga tasapinnal olemine (ill 30, 31 ja 36).

Hoone soojustamise eesmärgil remontimise info võib olla näiteks 1952. või 1957. aasta inventeerimises, mille kohta hetkel kahjuks rohkem dokumente ei leitud. Fassaadi soojustamine võib minna ka remondi käigus tehtud ümberehituste alla, mida 1967. aasta inventeerimise dokumendis on mainitud erinevusena 1957. aasta inventeerimisega. Samas dokumendis on esimest korda ka mainitud, et hoone on krohvitud. Praegused omanikud tegid fassaadile 1997. aasta remondi ajal vaid krohvi kohtparandusi ning värvisid fassaadi üle. Krohvikihhi all on TEP-plaat, sellele järgneb õhuvahe ning tõrvapapp (ill 25 - auk fassaadi hoovipoolselt küljelt). Antud auku sai ka veidi suurendatud ning tõrvapappi eemaldatud, et näha, mis on all (ill 26). Tõrvapapi pealt tuli välja puidust roovitis, mille peale TEP-plaat on kinnitatud. Antud töö autor kipub arvama, et see ongi „laudis“, mida 1989. aasta inventuuris mainiti. Seda seetõttu, et tõrvapapi eemaldamisel tulid tagant välja juba püstprussidest konstruktsioonid. Näha on, et püstprussi ja selle alus vöö vahe on takutatud, lisaks tunduvad prussid tõrvatud olevat.

⁵⁸ V. Toomet, T. Toomet. Küsitles autor, 16.IV.2022, 27.IV.2022.



Illustratsioon 25. Tagumises fassaadis olev auk 2022. aasta märtsis (autori pilt)



Illustratsioon 26. Tagumises fassaadis olev auk pärast autori sekkuvat uuringut (autori pilt)



Illustratsioon 27. Esifassaadi sokli ja väravaposti veekahjustus 2022. aasta märtsis (autori pilt)

Illustratsioonil 23 nähtavad küljed on heas seisukorras, esifassaadil on paar väiksemat krohvimurenemise kohta. Vihmaveetoru juures maja sokli alumises otsas on näha veekahjustuse jälgi, samuti selle kõrval oleva aiaposti alumises otsas, kuhu on tekkinud ka orgaanika (ill 27). Tegemist võib olla toru enda lekkimisega või siis torust väljuva vee pritsimisega antud tarinditele. Töö autor on näinud hoonet ka tihedama vihma käes, mil vesi jooksis vihmaveetorude välisküljelt alla. Samuti oli vaatluse ajal näha katuse vihmaveerennis puuksi ja muud orgaanilist materjali. Veekahjustuse likvideerimiseks tuleks kõigepealt ära koristada vihmaveerennides olev orgaanika, seejärel hinnata nende ja vihmaveetorude seisukorda ning kui tuleb välja,

et elemendid siiski veel lekivad, siis need ka parandada või välja vahetada. Vihmaveetoru alumist otsa võiks pikendada tänava ja sellel asetseva äravoolu renni suunas, et vesi paremini majast eemale juhtida. Rohelist kahjustust aiapostil võib üritada nii kuiv- kui märgharjamisega eemaldada, kui see ei aita, võib õrnalt ka teha survepesu, et mitte tellist kahjustada.

Lisaks on mõningased veekahjustuse jäljed esifassaadi akende veelaua alusel krohvipinnal (ill 28 ja 29). Hetkel tunduvad veelauad fassaadiga samal tasapinnal olevat. Välisfassaadi uuendamisel tuleb jälgida, et akende veelauad saaksid piisava kaldega ning eenduksid piisavalt hoone fassaadist, et vesi tilguks maha, mitte ei liiguks fassaadi pinnale.



Illustratsioon 28. Esifassaadi aknaalune veekahjustus 2022. aasta märtsis (autori pilt)



Illustratsioon 29. Esifassaadi aknaalune veekahjustus 2022. aasta märtsis (autori pilt)

Järgnevad pildid on hoone läänepoolsest seinast. Muudatustega projektiga võrreldes on näha (ill 30), et eemaldatud on keldrikorrusele mineva tuulekoja seinad, mis olid puidust. 1989. aasta pildil on puidust seinad veel olemas, kuid on sama aasta aruandes kinnitatud pehkinuks, mistõttu on need ka 1997. aasta remondi käigus lammutatud ja trepi äär valatud betoonist⁵⁹. Lisaks ei ole enam trepi taga olevat väikest ruumi ja WC-d. Samuti ei näe sokli küljel kahte akent, mis seal projekti järgi peaksid olema. Kuna mõlemad aknakohad on seespool keldris

⁵⁹ V. Toomet, T. Toomet. Küsitles autor, 16.IV.2022, 27.IV.2022.

nähtavad, siis võib eeldada, et need on hilisemalt kinni ehitatud. Sissepääsu uks on metallist, mis 1934. aastal ehitatuna oli ilmselt puidust.



Illustratsioon 30. Hoone läänepoolne sein 2022. aasta märtsis (autori pilt)

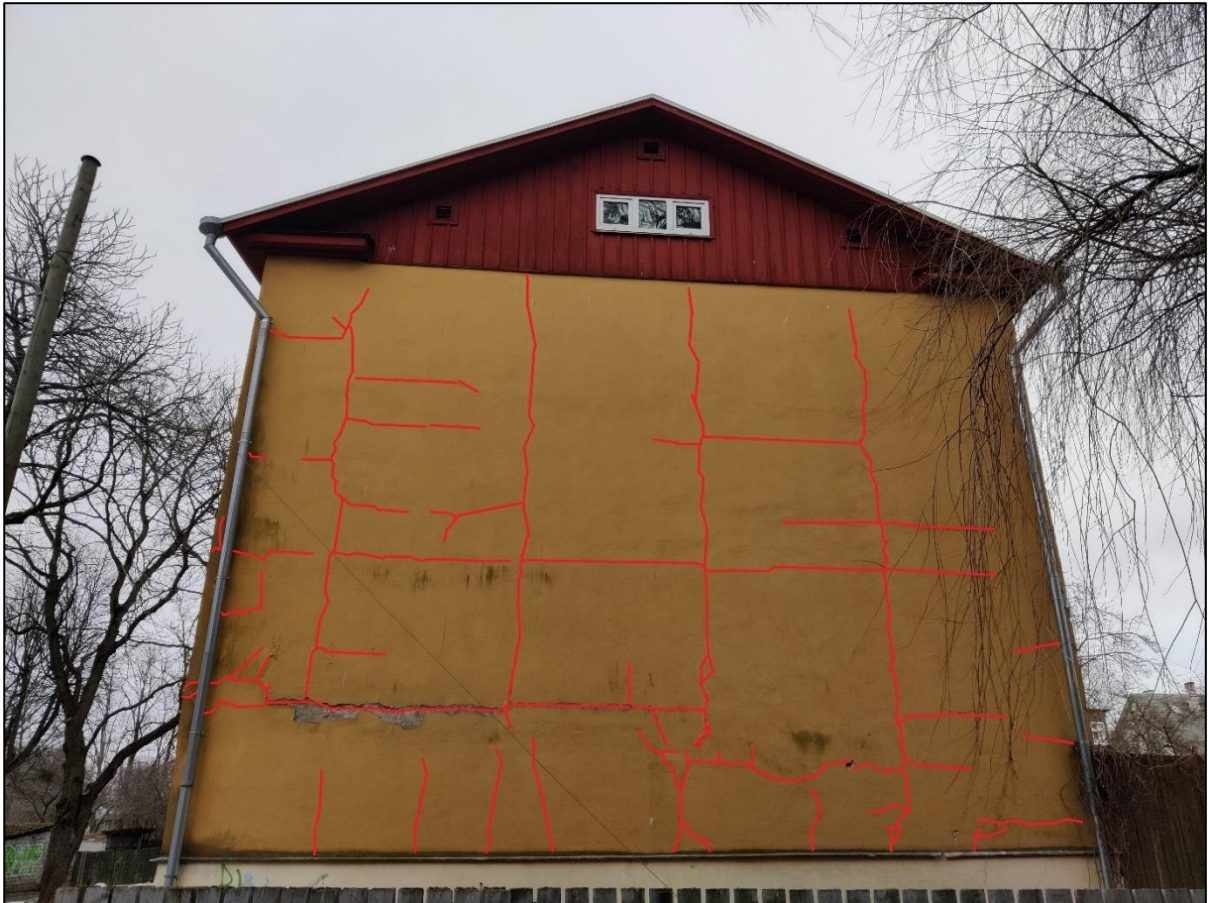
Illustratsioon 30 pealt on näha soklil värvi maha kulumise järgi, samuti veidike graffiti't. Värv on kulunud ka keldri trepi seinaga seina pealt. Antud osad võiks üle värvida. Vihmaveetoru juures on soklil samuti näha veekahjustuse jälgi. Kahjustuse süvenemise vastu aitaks vihmaveetoru otsa pikendamine tänava suunas, et vesi ei valguks sokli äärde ja ei pritsiks sokli seinale.

Katusealune puitosa on heas seisukorras. Maja läänepoolsele fassaadile on näha, kuidas värvikiht on murenenud TEP-plaadi musteris (ill 31) ning on tekkinud ka paar suuremat auku ja krohvikadu.

Lisaks on ka selle külje tänava-äärse vihmaveetoru vertikaalsel näha fassaadil veekahjustuste jälgi (ill 31). Hoovipoolsema vihmaveetoru tagusel fassaadil on üksikuid väiksemaid veekahjustuste jälgi. Ka siin aitaks eelnevalt mainitud lahendused, mis puudutavad vihmaveesüsteemi. Musteris murenemise puhul aitab fassaadi uuendamine.

Planeeritava fassaadi uuendamise ja soojustamise ajal võiks NSV Liidu aegse TEP-plaadi ja tõrvapapi eemaldada, sest tegemist on kehvade soojustusmaterjalidega. Kui hoone on karkassini lahti võetud, on vajalik vaadata, kas prusside vahed vajavad takutamist ning vajadusel seda teha, eriti hoone nurkades ja akende ümbruses.⁶⁰ Takutamisel võiks kasutada linavildi ribasid või linatakku. Soojustamisel võiks kasutada tuuletõkkepaberit, -kangast või -plaati. Kui kasutada paberit või kangast, siis ilmselt tuleb lisada veel ka soojustuskiht. Ajaloolisele palkseinale sobivad pillirooplaadid või erinevad mineraalvillad (klaasvilla puhul võib tekkida kondensaat, mistõttu pole see ilmselt parim valik). Kuna tuuletõkkeplaat (sobivad

⁶⁰ M. Sepp ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Tallinna maja..., lk 21.



Illustratsioon 31. Läänepoolse seina krohvi- ja värvimurenemine TEP-plaadi mustris (autori pilt ja visandatud jooned)

klaasvilla- või kivivilla põhjal plaadid, kindlasti mitte kips, mis välitingimustes saab liialt niiskust) on ise päris paks, siis ei pruugi soojustuse lisamine vajalik olla, vaid plaat ise on soojustuse eest. Antud juhised on esmajärgulised, vana hoone miljööväärtuslikust säilitades soojustamine on keeruline ettevõtmine ning vajaks kindlasti eelnevalt ekspertide (nt ajalootunnetusega arhitekti, energiaauditi eksperdi, miljööväärtusliku ala spetsialisti) konsultatsiooni ning vastavat ehitusprojekti.

Hetkel ei saa ei arhiivimaterjalidele tuginedes kui hoone välisvaatlusel kindlalt öelda, milline fassaadikate oli hoonel kohe pärast valmimist. Ühest küljest võiks argumenteerida, et hoone oli krohvitud, sest nii originaal- kui muudatustega projektis on hoonel suured tühjad seinapinnad ehk laudise jooni pole fassaadile tõmmatud. Samas see ei pruugi tähendada, et laudist ei olnud. Pööningualune fassaad on aga laudadest, mis võiks näidata, et ka ülejäänud fassaad oli laudisega, kuid samuti pruugi. Rohkem infot võib saada TEP-plaadi ja tõrvapapi eemaldamisel. Kui hoone oli originaalis krohvitud, siis ilmselt näeb püstprussi peal krohvimatti või vähemalt jälgi selle olemasolust. Kui hoone oli originaalis laudisega võivad tulla välja laudisest jäänud jooned, naelakohad vms.

Kui hoone läheb krohvimisele, siis võiks kasutada ajaloolist lubikrohvi (parim on lubikrohvi pasta). Lubikrohv on ohtlik materjal, mistõttu peab sellega töötamisel olema ettevaatlik, lisaks vajab selle pealekandmine tavapärasest erinevaid töövõtteid, mistõttu on mõistlik leida ehitajad, kellel on varasem lubikrohvi kogemus (nt. Muinsuskaitseameti pädevustunnistusega ehitajad). Lubikrohvi alla sobib hästi pillirooplaad, millel on ka kivivillaga ligilähedane soojustusvõime.⁶¹ Lubikrohvi tuleks värvida lubivärviga.

Kui selgub, et välisvooder oli siiski puidust, siis tuleks laudise taasloomiseks šnitti võtta teiste Tallinna majade järgi (120-150 mm laiune hõõveldatud voodrilaudadest linaõliga värvitud laudis, mida võib paigutada nii horisontaalselt või vertikaalselt).⁶² Linaõlivärv on mõistlik ka hoolduse seisukohast, sest seda saab vajadusel uuesti üle värvida või kohtparandusi teha ilma eelnevat värvikihti eemaldamata. Sünteetilised värvid (alküüdvärvid, lateksvärvid) kooruvad ajapikku laudiselt maha⁶³, mistõttu laudise kaitsmiseks tuleb kogu värv eemaldada ja laudis uuesti värvida. Laudise paigaldamisel tuleb tähelepanu pöörata ka väikestele detailidele nagu naelutamise töövõtted – naelad tuleb haamerdada laudisega tasapinda, sest naelapüssiga pandud naelad tungivad liiga sügavale laudisesse, mistõttu hakkab naela auku tekkima vesi. Kuna hoone on hetkel krohvitud, siis tuleb meeles pidada, et uue fassaadikattena laudvoodri paigaldamine nõuab tuleohutuse eesmärgil ka Päästeameti kooskõlastust.⁶⁴

Hoone lõunapoolsem külg (ill 32 ja ill 33) pole projektiga võrreldes üldsegi muutunud, välja arvatud eelnevalt mainitud fassaadi eenduvuse ja keldri akendele lisatud trellide osas. Sellel küljel on fassaadikatte kahjustused kõige intensiivsemad (ill 34), mis võib tuleneda sellest, et tegemist on päikesepoolse küljega ning kuna järgmisel krundil puuduvad hooned, siis lauspäike paistab peaaegu terve külje ulatuses pidevalt sellele fassaadile. Lisaks värvi ning krohvi murenemisele on fassaadil arvestatavad augud, mis ulatuvad kohati ka TEP-plaadi aluse tõrvapapini. Osaline lagunemine on tingitud ka metsviinapuust, mis kasvab aiapiirde peal ning ajab oma võrseid hoone fassaadile. Niisamuti aitaksid siin eelnevalt mainitud fassaaditööd. Lisaks tuleb metsviinapuu võrseid kärpida või suunata kasvama mujale, kui hoonele, et renoveeritud fassaadi kaitsta.

⁶¹ M. Eensalu ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Funktsionalistlik maja..., lk 26.

⁶² M. Sepp ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Tallinna maja..., lk 9, 19, 21.

⁶³ Samas lk 21.

⁶⁴ Samas lk 15.



Illustratsioon 32. Lõunapoolne fassaad 2022. aasta märtsis (autori pilt)



Illustratsioon 33. Lõunapoolne fassaad 2022. aasta märtsis (autori pilt)



Illustratsioon 34. Pääksepoolse fassaadi kahjustuste kaardistamine (autori pilt ning visandatud jooned)

Hoone sokkel sellel küljel on heas seisukorras, kohati on värv maha kulunud, sokliosa võib üle värvida. Puidust räästakast on heas seisukorras. Trepikoja äärne vihmaveetoru tagune sein paistab korralik ja veekahjustust ei ole. Vihmaveetoru tundub minevat otse kanalisatsiooni, mistõttu on ka trepikoja alune sokli sein veekahjustustest vaba.



Illustratsioon 35. Hoovipoolse fassaadi vintskap ja korsten 2022. aasta märtsis (autori pilt)

Vintskapi katuse alumisel küljel on näha värvi kulumist (ill 35). Seal on tegemist plekist äärisega ning tundub, et äärist ja plekk-katust ennast on värvitud sünteetilise värviga, mitte traditsiooniliselt kasutatud linaõlivärviga, mis oli kantud samuti linaõlil baseeruva tinamennikuga krunditud katusepinnale⁶⁵. Kuna värv tundub kergelt maha kooruvat, võiks tulevikus selle eemaldada nii vintskapi kui terve katuse pealt ning eelnevalt mainitud tehnikaga uuesti värvida. Traditsiooniliselt on Tallinna majade plekk-katused värvitud punaseks⁶⁶, mis sobiks stiililiselt hästi ka antud hoone katusealuse punase laudise ja räästaga. Lisaks on näha, et korstna silikaattellis kohati laguneb katusepoolsest otsast. Kõik hoone korstnad peaks üle vaatama korstnapühkija ning visuaalsel vaatlusel tundub, et antud korsten tuleks ka uuesti üles laduda asendades katkised silikaatkivid uutega. Korstnate pitsi ülaserava võib katta kaitsva plekiga nagu ajalooliselt Tallinna majade puhul on tehtud⁶⁷.

Järgnevad pildid on hoone ida-poolsest küljest. Antud külg pole projektiga võrreldes üldsegi muutunud (ill 36). Hoone külg on heas seisukorras, soklil on vihmaveetoru kinnituskohast edasi murenenud pragu, mida võib kohtparandusega ja värvimisega parandada. Ajalooliselt on Tallinna majadel kasutatud vähese tsemendisaldusega lubikrohvi⁶⁸, kuid kui hoone sokkel on hetkel muu krohviga kaetud, siis tuleks kohtparandusi teha ka sarnase krohviga. Sokli tasandil on vihmaveetoru muljunud, mis võib vähendada selle efektiivsust vee majast eemale juhtimisel. Ka siin on sokli akna trellid uued, lisaks on uus ka uks⁶⁹. Ukse ees olev paekivist aste on aga algupärane.

⁶⁵ M. Sepp ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Tallinna maja..., lk 16.

⁶⁶ Samas lk 16.

⁶⁷ Samas lk 18.

⁶⁸ Samas lk 25.

⁶⁹ V. Toomet, T. Toomet. Küsitles autor, 16.IV.2022, 27.IV.2022.

Kui muidu on hoone puidust räästakastid vaatlusel üllatavalt heas seisukorras, siis antud külje tänavapoolsemas otsas on näha räästakasti nurgas puidukahjustusi (ill 37). Raske on öelda, millest need tulenevad (veekahjustus või muud välistingimused, linnud vm). Kui räästäärne kahjustus ei ole pehkumisest või on muidu vähene, siis võib kaaluda lihtsalt puitosa värvimist. Kui aga on juba auk (nagu vihmaveetoru poolses otsas) siis peaks auguga laudise välja vahetama.



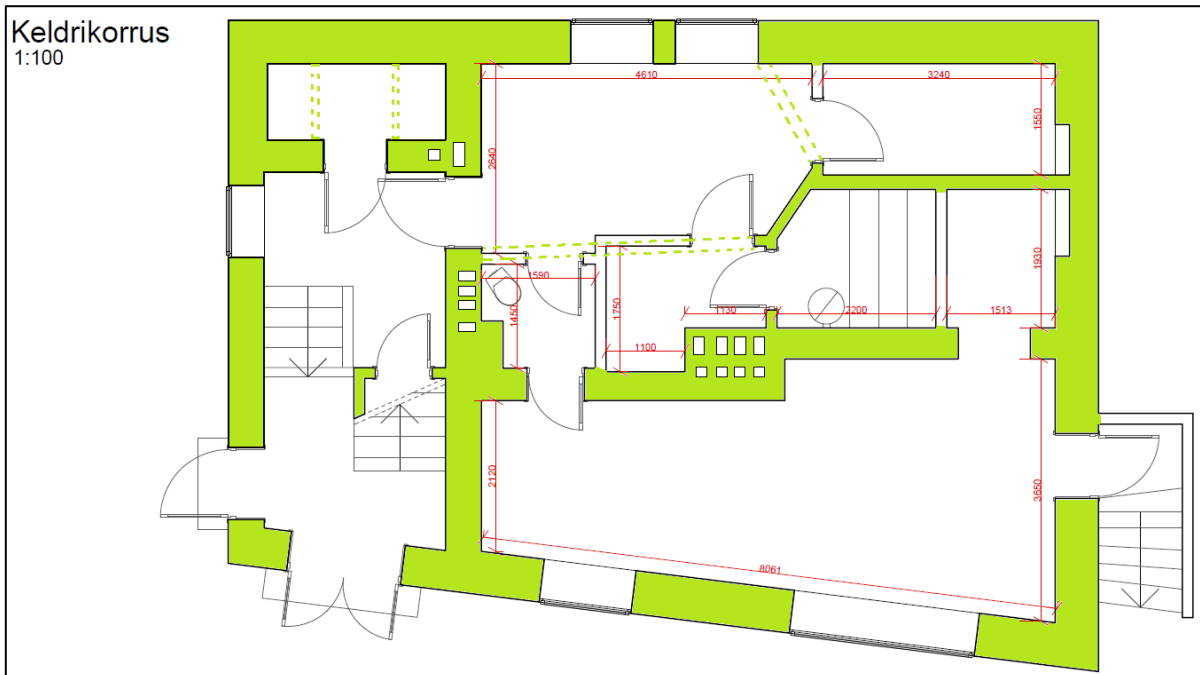
Illustratsioon 36. Hoone idapoolne fassaad 2022. aasta märtsis (autori pilt)



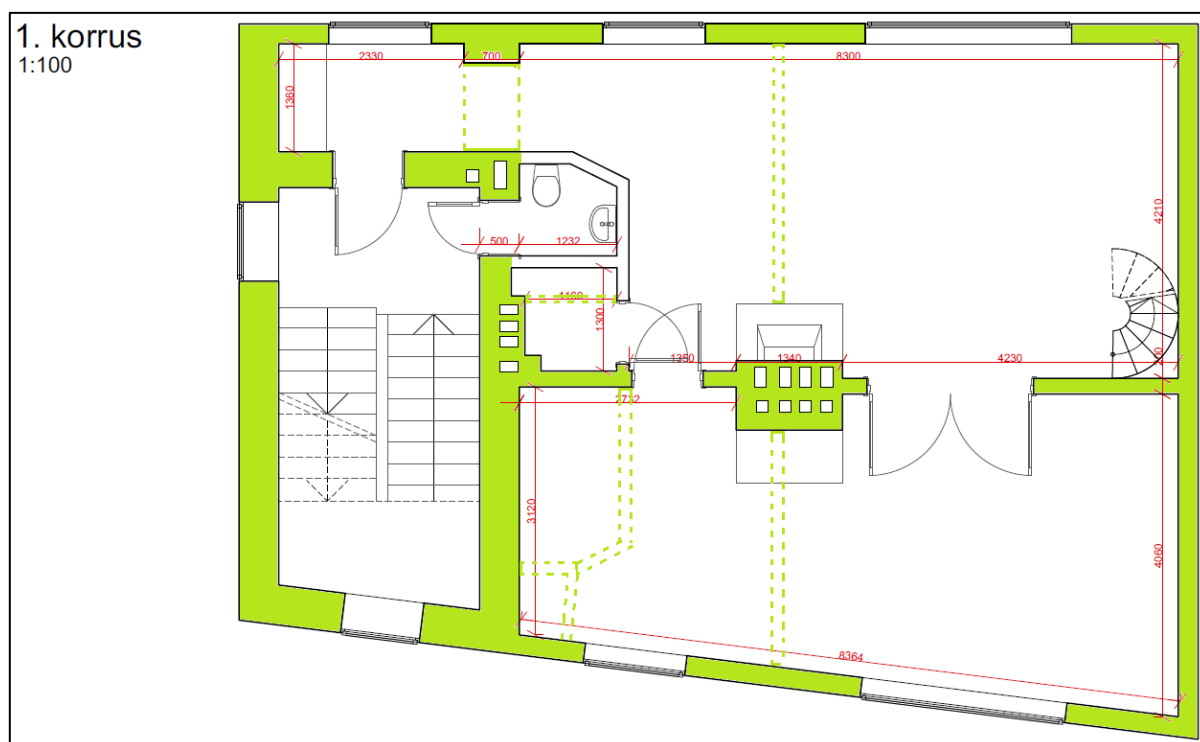
Illustratsioon 37. Ida- ning põhjapoolse fassaadi nurga räästakasti kahjustus 2022. aasta märtsis (autori pilt)

Hoone on seest heas seisukorras ning peale 1997-98. aasta suuremat remonti on tehtud ka väiksemaid remonditöid⁷⁰. Hoone on seest küll veidikene muutunud võrreldes muudatustega projektiga, kuid siiski on originaalseinasid ning -elemente veel olemas. Järgnevatel illustratsioonidel 38, 39 ja 40 on rohelisega toodud ära hoone originaalseinad ning roheline katkendliku joonega 1934. aasta seinad, mis on hiljemalt lammutatud. Põhikorruste suurimateks muudatusteks on kunagiste vannitubade ja WC-de lammutamine ning I korruse kahe vertikaalis jooksva vaheseina lammutamine. 1997. aasta remondi käigus on I korrusele lisatud ka eraldi väike tualettruum. Keldris on samuti lammutatud ja lisatud paar vaheseina. Pööning on välja

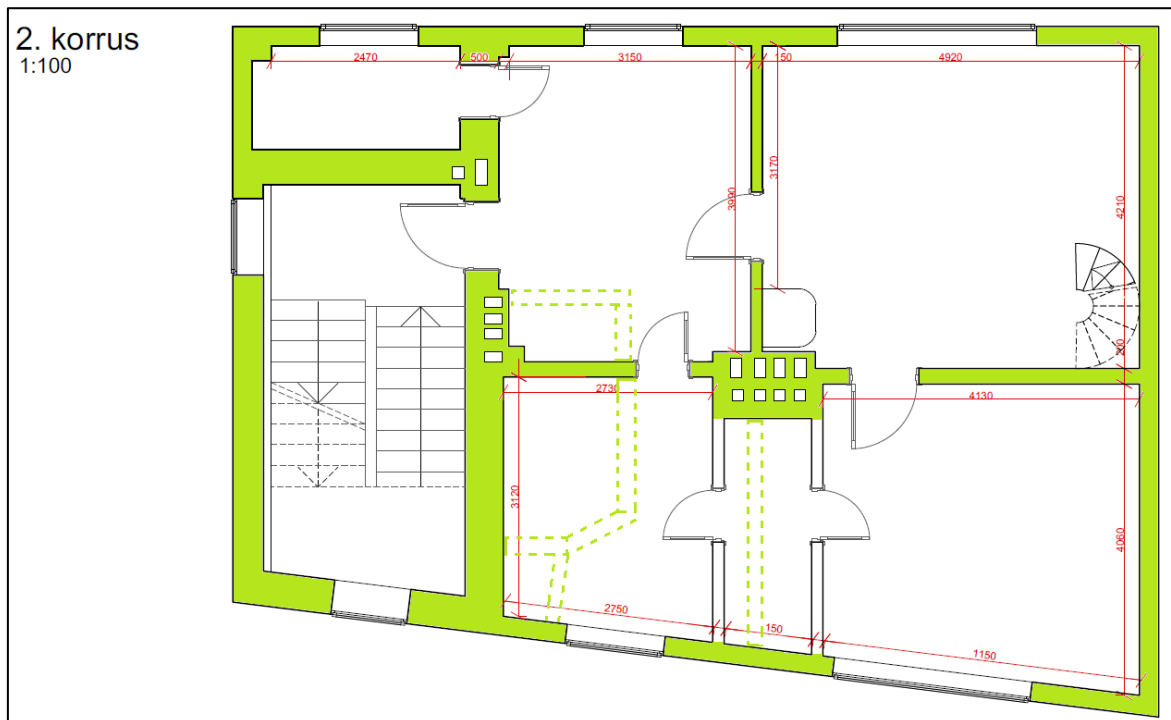
⁷⁰ V. Toomet, T. Toomet. Küsitles autor, 16.IV.2022, 27.IV.2022.



Illustratsioon 38. Keldrikorruse plaan 2022. aasta seisuga (mõõdistanud ja plaanistanud Siim Tanel Tõnisson), rohelisega välja toodud hoone originaaltarindid (autori lisandused)



Illustratsioon 39. I korruse plaan 2022. aasta seisuga (mõõdistanud ja plaanistanud Siim Tanel Tõnisson), rohelisega välja toodud hoone originaaltarindid (autori lisandused)



Illustratsioon 40. II korruse plaan 2022. aasta seisuga (möödistanud ja plaanistanud Siim Tanel Tõnisson), rohelisega välja toodud hoone originaaltarandid (autori lisandused)

ehitatud, kuid selle plaani pole siinkohal lisatud, sest kõik pööningu sisesseinad on 1997.-1998. aasta remondi tulemus⁷¹. Hoone laed põhikordadel on 2,65 meetrit ehk umbes 15 cm madalamad, kui originaalis. 1997.-1998. aasta remondi käigus on hoone lagesid allapoole toodud (originaallagede alla on lisatud kipsplaat).⁷² Hoone sisesainte viimistlus on kõikjal uus, põrandad on ka suuremas osas uued⁷³.

2.2 Aed

Aiapiirded, -väravad ning postid on kõik 2000. aastate aia korrastamise käigus lisatud⁷⁴, ehk inventeerimise aruannetes toodud vanadest piiretest pole enam midagi alles. Kui Herbert Johanson on siiski antud hoone autor, siis praeguste aiapostide ümmargused betoonist kuulid (ill 23 ja ill 27) on hästi õnnestunud lisand antud majale. Nimelt armastas Johanson sissepääsude ees sarnaseid kuule, mis olid küll kivist mitte betoonist⁷⁵.

⁷¹ V. Toomet, T. Toomet. Küsitles autor, 16.IV.2022, 27.IV.2022.

⁷² Samas.

⁷³ Samas.

⁷⁴ Samas.

⁷⁵ Eesti Arhitektuurimuuseum ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Tallinna puitarhitektuur..., lk 217.



Illustratsioon 41. Kuurid 2022. aasta märtsis (autori pilt)



Illustratsioon 42. 1934. aastast pärinev sillutis hoovis (autori pilt ja visandatud jooned)

Aias on hetkel kaheukseline kuur (ill 45), mis nagu eelnevalt mainitud on ehitatud NSV Liidu ajal. Küll aga oli neid kunagi hoovi peal rohkem⁷⁶. Kuuri alumises otsas on näha veekahjustuse ja sellest tuleneva orgaanika jälgi. Projektis mainitud ning plaanidel nähtud ehituskontor ehk hilisemalt kuuri nime saanud hoone peaks asuma Vabriku 45b poole suunduva tee ääres, kuid see on lammutatud. Aias on ka 2000. aasta aia korrastamise käigus laotus kõrgem paekivist osa⁷⁷. Selle ning sokli vahel on aga ehitusaegne kivisillutis, mis hakkas aiapiirde äärest välja kooruma, kui praegused omanikud hakkasid sisse kolimise järgselt aeda riisuma, mida polnud varem näiliselt üldsegi tehtud (huumusekiht kivi peal oli umbes 10 cm paksune)⁷⁸. Sillutis kaardub keskele kokku, seal on lohk ja ka vana äravoolurenni asukoht (ill 42 ja ill 43). Hetkel on sinna asetatud uus renn.

Sillutis on ilmselt olnud laiem (osa jääb paekivi kõrgendiku alla), sest keskmine lohu koht on hetkel nihkes paekivi kõrgendiku poole. Sillutise kivid on

natukene rohtu kasvanud (eriti võrreldes 2000. aastatel kohe pärast korrastamist tehtud pildiga, ill 44). Et kivi päris mulla ja muru alla ära ei kaoks võiks vahesid veidikene rohida ja korrastada.

1989. aasta tehnilise seisukorra aruandes on soovitatud sokliäärne sillutisriba sademete eemale juhtimiseks. Selline sillutisriba on hetkel olemas (ill 44), küll aga praeguse omaniku pandud 2000. aasta aia korrastamise käigus. Antud paekiviplaadid olid eelnevalt hoone idapoolsel küljel maja ääres (ill 16).

⁷⁶ V. Toomet, T. Toomet. Küsitles autor, 16.IV.2022, 27.IV.2022.

TLA, TLA.R-413, n 5, s 3961: Toimik 4394. . . .

⁷⁷ V. Toomet, T. Toomet. Küsitles autor, 16.IV.2022, 27.IV.2022.

⁷⁸ Samas.



Illustratsioon 43. Sillutise kaardumine ja lohu asukoht 2022. aasta märtsis (autori pilt ja visandatud jooned)



Illustratsioon 44. Sillutis pärast 2000. aasta aia korrastamist (omanike isiklik pildikogu)

3. Väärtused

Hoone on Kalamaja kontekstis väärtuslik, sest nagu Põhja-Tallinna kavandatavast üldplaneeringust võib välja lugeda tegemist on piirkonnale või ajastule tüüpilise hoonega, mis kannab edasi miljöö vaimu hoonete rühmas⁷⁹. Hoone on huvitav ka seetõttu, et on Tallinna maja ilminguga, kuid väiksem, trepikoja suhtes ühepoolne ja omab paari huvitavat veidi funktsionalistlikku detaili.

3.1 Välimised detailid


Väärtuslikuks võib antud hoone puhul pidada 1930. aastate originaaldetaile: dekoratiivse eenduva vuugiga silikaattellisest trepikoda (ill 23), hoovipoolse ukse paest aste (ill 36), samuti katusealused puidust räästakastid (ill 37, jookseb läbivalt ümber maja) ning pööningu külgfassaadide peenikese katteliistuga laudis ehk nn asuniku laudis (ill 31 ja ill 36). Ka sealsed ventilatsiooniaukude võred ning akende piirdeliistud pärinevad pealtnäha originaalehitusperioodist (ill 31 ja ill 36). Üldisemalt on hoone puhul väärtuslikud ka avatäidete asukohad ning suurused, originaalsed vintskapid ja hoone maht ning kuju üldiselt. Aias võib väärtuslikuks pidada hoone kõrval asuvat vana sillutist (ill 42) ning samuti sokli ees olevaid paekivi plaate (ill 42), mis on juba hoone ehitusajast aia juurde kuulunud, küll aga teises asukohas.

3.2 Sisemised detailid

Lähiaja tööde hulgas ei ole interjööri remonti planeeritud, kuid interjööri väärtuslikud detailid on siiski antud töö raames tuleviku tarbeks üles loetletud. Kõik järgnevad interjööri elemendid on hoone ehitusaegsed, ehk 1930. aastatest. Kõik, mida siinsetes tabelites mainitud ei ole, on Teise maailmasõja järgsed. Samuti kui antud tabelites pole mainitud elemente, mis on ajalooliste jooniste peal või dokumentides olemas, siis neid hoones enam ei ole. Illustratsioonidele ei ole antud numbreid, sest neile on viidatud tabeli lahtrite siseselt. Tabelis nimetatud jooniste all on mõeldud illustratsioone 45-48, mis on toodud pärast väärtuslikke detailide tabelleid.

⁷⁹ Põhja-Tallinna üldplaneeringu Kalamaja miljööväärtuslik ala (tööversioon), <https://www.tallinn.ee/est/ruumiloome/Pohja-Tallinna-linnaosa-uldplaneering> (vaadatud 11.IV.2022).



Uksed

Mõõdud cm	Pildid	Ukse number joonistel	Seisukord ja hinnang
213 x 94,5 x 4,5		2-1	<p>Okaspuidust, värvitud, heas seisukorras, näha on väheseid ajalisi värvikumumise jälgi.</p> <p>Arvatavasti korteri ja koridori vaheline välisuks, seisab oma algupärases asukohas.</p> <p>Lisaks uksele endale on originaalid ukse- lengid ja lävepakk (puidust, värvitud); Lävepakk on värvitud hilisemal ajal pruuniks.</p>

213	x		2-3	Okaspuidust, värvitud,
89,5	x		2-7	heas seisukorras, näha
4,5				on väheseid ajalisi
				värvikulumise jälgi.
				Ustel puuduvad läve-
				pakud, piirdeliistud on
				1997. aasta remondi-
				aegsed lisandused.

<p>213 x 87,5 x 4,5</p>		<p>1-1</p> <p>Okaspuidust, 1997. aasta remontimise käigus värvist puhastatud, õlitatud ning jäetud eksponeerimise eesmärgil värviga katmata⁸⁰. Uks on heas seisukorras. Arvatavasti seisab uks originaalkohas ehk on teenijatoa ning trepi-koja vaheline välis-uks. Lisaks uksele endale on originaalid ukse-lengid (puidust, värvitud) ja lävepakk (puidust, värvimata). Ukse piirdeliistud on 1997. aasta remondi-aegsed lisandused.</p>
---------------------------------	--	---

⁸⁰ V. Toomet, T. Toomet. Küsitles autor, 16.IV.2022, 27.IV.2022.

<p>213 x 78,5 x 4,5</p>		<p>1-4</p> <p>Okaspuidust, värvitud, heas seisukorras, näha on väheseid ajalisi värvikumumise jälgi. Lisaks uksele endale on originaalid ukse-lengid. Lävepakk puudub.</p>
<p>213 x 69,5 x 4,5</p>		<p>1-3 2-2 2-4 2-5 2-6</p> <p>Okaspuidust, värvitud, heas seisukorras, näha on väheseid ajalisi värvikumumise jälgi. Lisaks uksele endale on originaalid ukse-lengid. Lävepakud on kõigil ustel välja-arvatud 2-6, 1-3 lävepakk tundub hilisemast aja-periodist. Kõik lävepakud on puidust ning värvimata, välja-arvatud 2-2, mille lävepakk on värvitud sarnaselt 2-1 läve-pakule hiljem pruuniks.</p>



Uste piirdeliistud on 1997. aasta remondi- aegsed lisandused.



213 x 55
x 4,5



1-2

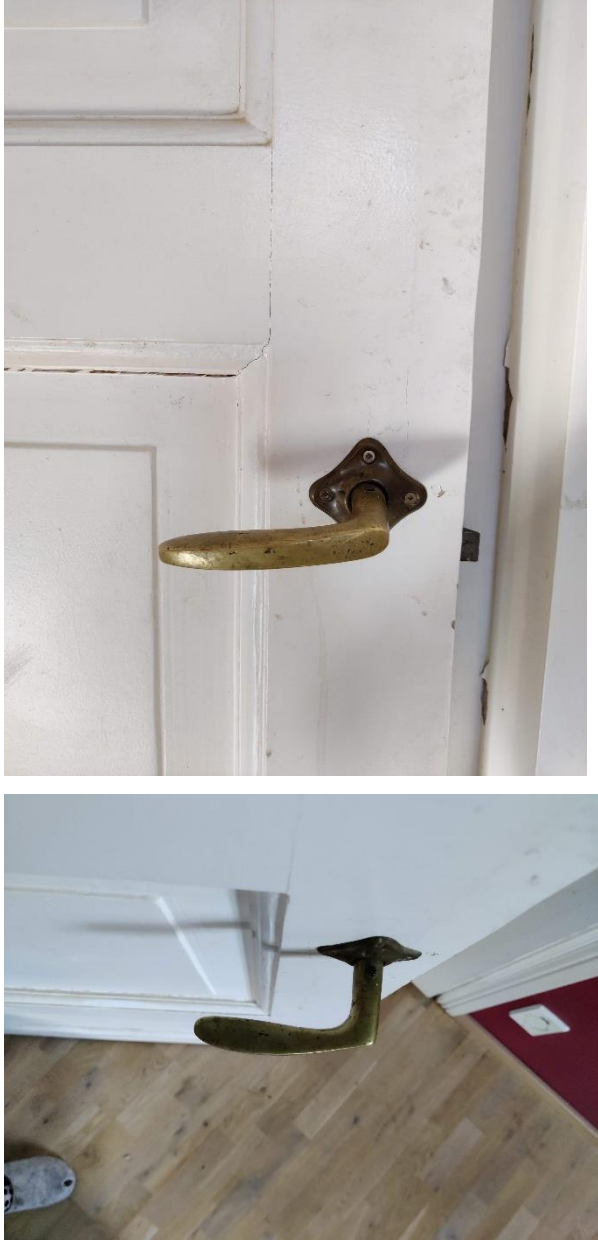
Okaspuidust, keskel kaks tekstuurse klaasiga tumedat akent. Uks on heas seisukorras, näha on väheseid ajalisi värvikumumise jälgi.



Arvatavasti kunagise korteri WC või vannitola uks. Seisab hetkel seal, kus originaalis oli esimese korruse korteri välisuks.

Lisaks uksele endale on originaalid ukseleengid (puidust, värvitud) ja lävepakk (puidust, värvimata).

<p>177 x 78,5 x 4,5</p>		<p>P-1</p> <p>Tegemist pööningu uksega ning uks seisab originaalses asukohas. Trepikoja poolne külg heas seisukorras, pööningupoolne külg kehvemas seisukorras: ukse peal on sügavad kriimud).</p> <p>Pahteldamise ette võtmine võib keeruline olla, seega võib ukse kaitsmise ja esteetilistel eesmärkidel üle värvida või värvist puhastada ja seejärel üle värvida. Kasutama peaks (lina)õlivärvi, mis ka originaalis ustele oli kantud.</p> <p>Lisaks uksele on algupärased ukse- lendid (puidust, värvitud), lävepakk puudub. Uksel on uued lingid ning lukusüdamik.</p>
---------------------------------	--	---

Uste detailid



Tüüp	Pilt	Ukse number vastavalt joonistele	Seisukord ja hinnang
Ukselink I		Igal eelmainitud uksel, kui pole öeldud teisiti.	Messing, heas seisukorras. Kruvid ka originaalid. Antud lingid on veidikene paksemad, eriti lingi kumeruses.

Ukselink 2		<p>2-6 (mõlemal pool ust) 2-4 (ühel pool ust)</p>	<p>Messing, heas seisukorras. Ka kruvid on originaalid. Kui ukseleengist kinni võtta, siis lengi osa, mis puutub kokku nimetissõrme pöidlapoolse küljega on nõrgus ehk jälgib sõrme kumerust.</p>
Lukuauk		<p>1-1 1-2 2-1 2-4 2-5 2-6 2-7</p>	<p>Messing, heas seisukorras. Südamikud on uued, kuid lukuauk ning selle kruvid on originaalid. Võtmed samuti uued.</p>

<p>Ukse hinged</p>		<p>Igal eelmainitud väärtuslikul uktsel.</p>	<p>Originaalid, värvitud. Heas seisukorras.</p>
<p>Hoovipoolse välisukse trellid</p>		<p>Joonisel märgitud asukohas</p>	<p>Raud, värvitud tume-roheliseks, heas seisukorras.</p>

Trepikoja detailid

Tüüp	Pilt	Asukoht	Seisukord ja hinnang
Trepikoja kahhelplaatidest põrand I – L-kujulise mustriga		Keldri- korruse ja esimese korruse vaheline trepimade. Joonisel märgitud asukohas.	Rahuldavas seisukorras. Põrandal on näha kinni pandud kunagist jalgade pühkimiseks mõeldud renni või vaiba kohta. Võib taastada, kui on võimalik ilma ümbritsevat väärtuslikku põrandat lõhkumata seda teha. Hetkel selle koha peal vaip. Põrandale võiks teha süvapesu, et parandada üldist ilmet.
Trepikoja kahhelplaatidest põrand II – ristküliku mustriga		Esimese korruse koridori põrand	Kõik põrandad on heas seisukorras, kuid vajaksid süvapesu. Esimese ja teise korruse põrandatel on seinapool ka väiksemad kahjustused, mis on kinni aetud. Esimese korruse põrandal ka jooned varem seal olnud vaibast.

		<p>Esimese ja teise korruse vahelise trepi-mademe põrand</p> <p>Teise korruse koridori põrand</p> <p>Kõik põrandad joonistel märgitud asukohas</p>	
<p>Trepi- piirded ning trepi käsipuu</p>		<p>Trepikojas läbivalt</p>	<p>Trepipiirded heas seisukorras, rauast, värvitud tumeroheliseks. Originaalid ei ole keldri-korrusele viivad sepistatud väravad, mis on omaniku poolt lisatud 1997. aasta remondi ajal.⁸¹ Trepi-käsipuud heas seisukorras, puidust, värvitud tume-punaseks. Paarist kohast on värv maha kulunud, aitab</p>

⁸¹ V. Toomet, T. Toomet. Küsitles autor, 16.IV.2022, 27.IV.2022.



trepikäsi puu
üle värvimine
või koht-
värvimine.
Esimese
korruse
koridori
trepikäsi puu
keerukohas on
suurem auk –
selle
parandamiseks
tuleks teha
sinna hästi
sobituv
puiduplokk,
mis tuleks
pärast ka
värvida
ülejäanud
käsi puuga ühte
värvi. Enne
käsi puu üle
värvimist või
vana värvi
eemaldamist ja
uuesti
värvimist,
tuleks teha
värvisondaaž,
et paremini
eelnevaid
värvi kihistusi
kaardistada.

<p>Trepi- astmed I – siledad</p>		<p>Esimese ja keldri-korruse vahelisest trepi-madest kuni teise korruse trepi-mademeni.</p>	<p>Paest, heas seisukorras. 2021. aasta kevadel on trepi aluskülge ning külgmist osa värskelt värvitud⁸².</p>
<p>Trepi- astmed II - reljeefsed</p>		<p>Teise korruse trepi-madest kuni põõninguni, lisaks ka keldri-korrusele viiv trepp.</p>	<p>Paest, heas seisukorras. 2021. aasta kevadel on trepi aluskülge ning külgmist osa värskelt värvitud⁸³.</p>

⁸² V. Toomet, T. Toomet. Küsitles autor, 16.IV.2022, 27.IV.2022.

⁸³ Samas.

Muud detailid

Tüüp	Pilt	Asukoht kaardil	Seisukord ja hinnang
Elektrikapp		Trepikoja keldri-korrusel, plaanil märgitud asukohas.	Puit-voorderusega elektrikapp, seisukord hea. Uks hilisem.
Ahi		Teise korruse keskel, joonisel märgitud asukohas	Pruunidest glasuorpottidest ahi, väliselt heas seisukorras. Seisab oma algupärasel asukohal. Ahi võeti remondi ajal lahti ning osa ahjupottidest läks katki, mistõttu on ahju ülemine osa kitsam kui alumine (nii lai oli ahi algupäraselt) ⁸⁴ . Seetõttu on lisatud ka ahju keskele paest ahjusims. Ahju seinapoolsest küljest on näha, et osa pottidest on olnud helesinised.

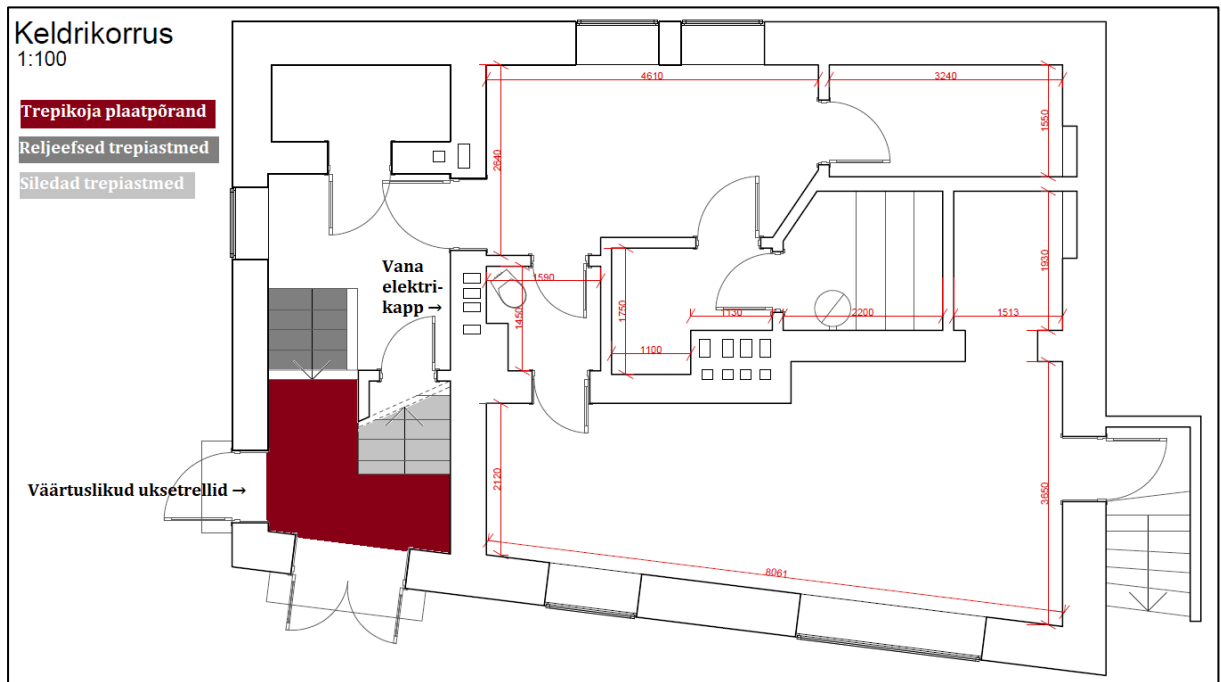
⁸⁴ V. Toomet, T. Toomet. Küsitles autor, 16.IV.2022, 27.IV.2022.

		<p>Ahju tagakülg</p>	<p>Kui on võimalik leida samalaadseid vanu ahjupotte, siis võib ahju taastada tulevikus oma algupärasele kujule.</p>
		<p>Ahju seinapoolne külg</p>	

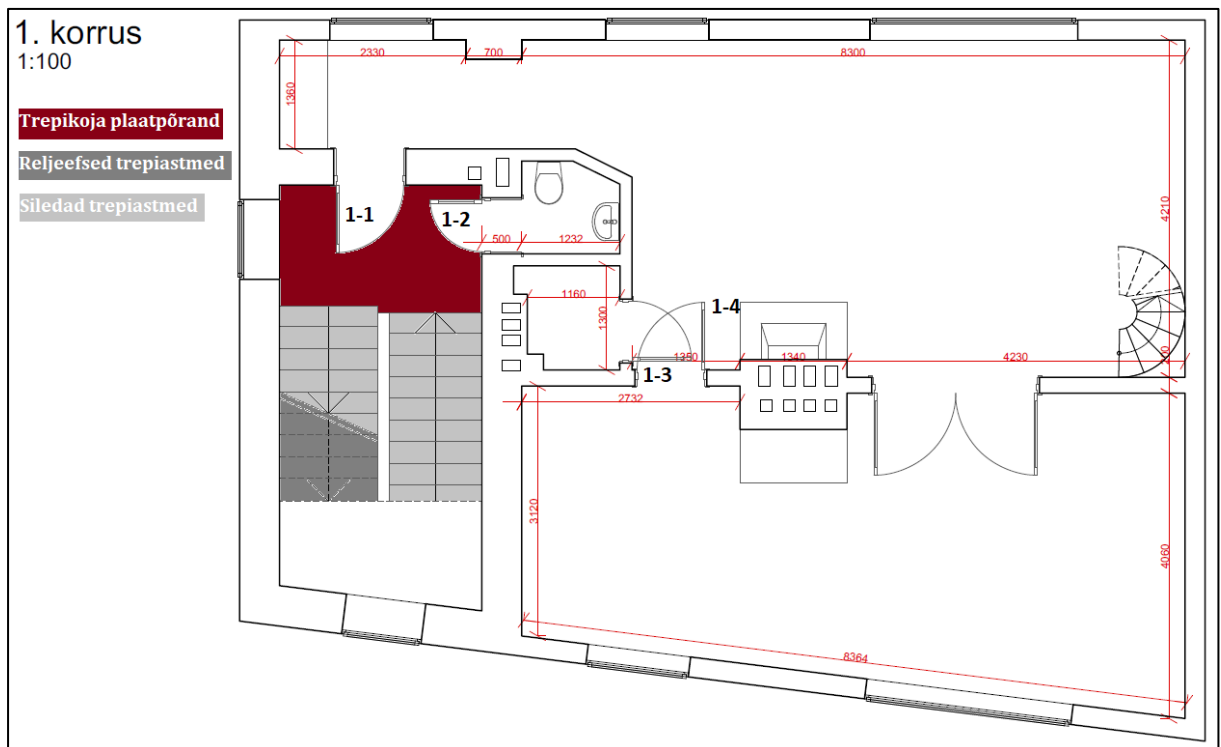
<p>Puitpõrand</p>		<p>Läbivalt teisel korrusel, joonisel märgitud asukohas</p>	<p>Okaspuidust lakitud puitpõrand, heas seisukorras. Nagu eelnevalt mainitud, olid algupäraselt õlivärviga üle värvitud. Mõnes kohas esineb tava-päraseid kasutusest tulenevaid kulumis-jälgi (nt keerdtrepi esine). Tulevikus võib esteetilistel eesmärkidel või puidu korrashoiu nimel põrandat lihvida ning uuesti lakkida/õlitada või linaõlivärviga värvida.</p>
<p>Malmist vann</p>		<p>II korruse vannitoas, joonisel märgitud asukohas.</p>	<p>Kehvas seisukorras. Omanikud on 1997. aasta remondi käigus lasknud vanni renoveerida⁸⁵, kuid hetkel on vanni sisemisest osast email lahti, mistõttu tuleks vana email seestpoolt eemaldada ning lasta uuesti emailida. Vanni muud metallist detailid on uued.</p>

⁸⁵ V. Toomet, T. Toomet. Küsitles autor, 16.IV.2022, 27.IV.2022.

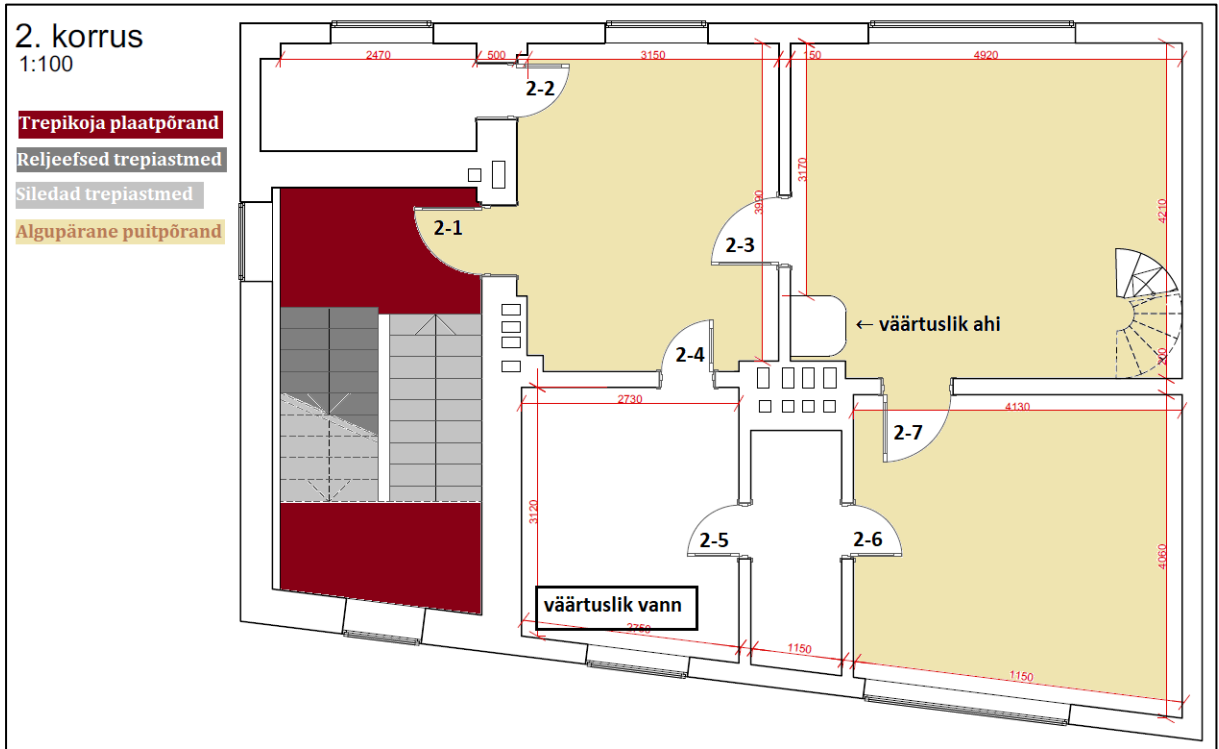
Järgnevalt on ülalmainitud väärtuslikud detailid ära toodud ka hoone plaanidel (ill 45-48).



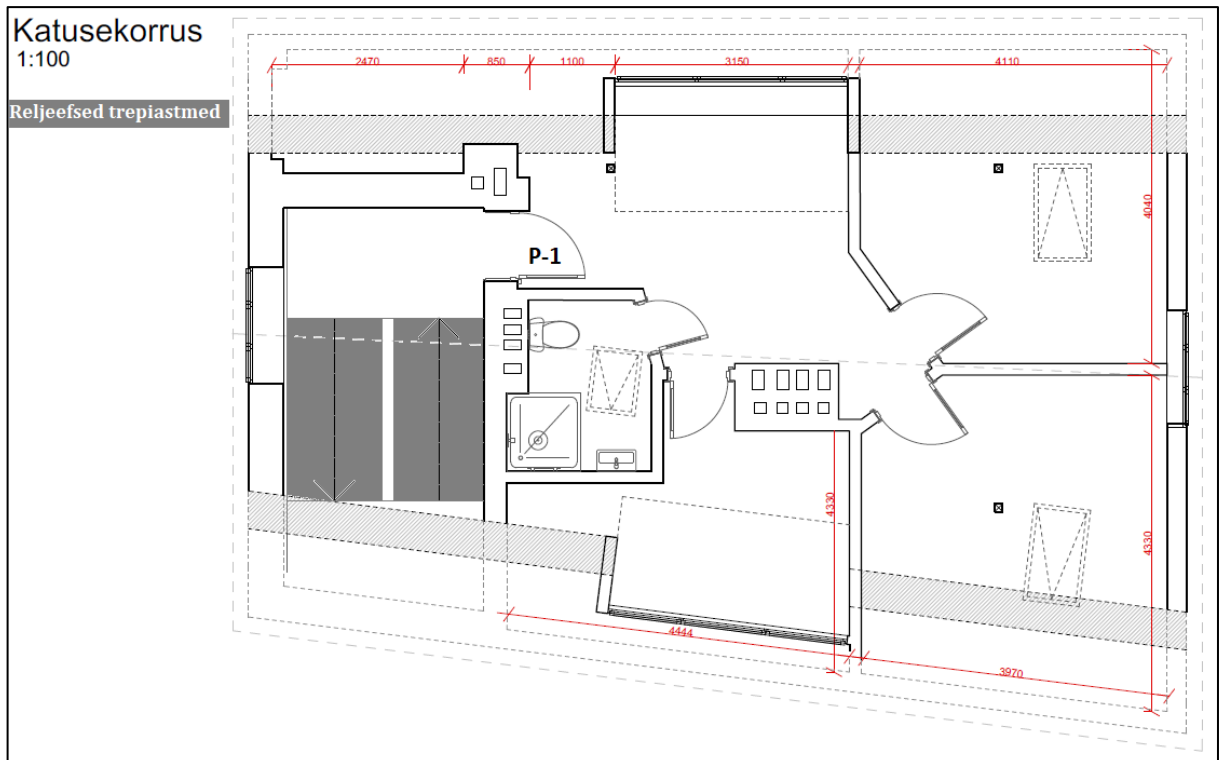
Illustratsioon 45. Keldrikorruse väärtuslikud detailid (möödistanud ja plaanistanud Siim Tanel Tõnisson, detailid lisanud autor)



Illustratsioon 46. I korruse väärtuslikud detailid (möödistanud ja plaanistanud Siim Tanel Tõnisson, detailid lisanud autor)



Illustratsioon 47. II korruse väärtuslikud detailid (möödistanud ja plaanistanud Siim Tanel Tõnisson, detailid lisanud autor)



Illustratsioon 48. Katusekorruse väärtuslikud detailid (möödistanud ja plaanistanud Siim Tanel Tõnisson, detailid lisanud autor)

4. Säilitamise ettepanekud

Hoone fassaadi tuleks kindlasti uuendada, sest välisviimistluse kiht on kahest küljest paljuski lagunened. Selle ette võtmisel tuleb arvestada eelnevalt mainitud ettepanekuid. Lisaks on mõistlik enne hoone fassaadi remonti teha energიაaudit, et täpsemalt aru saada, millistest tarinditest kõige rohkem sooja kaob. Selle järel saab ka aimu, kui palju üldse fassaadi soojustamine energiatõhususe ja soojustuse parendamise eesmärkidel kaasa aitaks (võib-olla tuleks hoopis keskenduda hoone avadele või horisontaalpindadele).

Siiski võib spekuloida, et kuna hoonel on aknapinda päris palju, siis hoone energiatõhususe tõstmise ja soojustamise eesmärgil on soovituslik ka akende soojapidavusele mõelda. Lisaks sellele on praegused aknad küll kuju poolest sobivad just algprojekti mõistes, kuid ajalooliselt on antud hoone aknad olnud puidust ning ehitusjärgselt ka teistsuguse kujuga. Hetkel on tegemist PVC akendega, mis pandi 1997. aasta remondi käigus. Nagu originaalaknad võiksid uued aknad olla kahekordsed ning puidust. Aknad peaksid olema sarnase jaotusega nagu muudatusega projektis ning nagu 1989. aasta pildilt näha on. Uute puitakende puhul tuleb ettevaatlik tuleb olla liialt tihedate akende ostmisega (standardised tehases valmistatud liimpuidust pakettaknad), sest sellisel juhul võib hoone loomulik ventilatsioon täiesti kaduda.⁸⁶ Kui ikkagi osta selliseid tooteid, siis peab kindlasti mõtlema eraldi ventilatsiooni peale (nt soojustagastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioon, mis kindlasti aitab ka hoone energiatõhususele kaasa). Ka selle murekoha lahendamisel aitaksid energiaauditi eksperdid.

Kuna ajalooliselt olid Tallinna maja tüüpi hoonete aknad välisfassaadiga tasapinnas, tuleks fassaadi soojustamisel aknad ka tasapinda tõsta. Lisaks esteetilistele taotlustele on see ka oluline soojustamise eesmärgist lähtudes. Lisaks sellele tuleks ka mõelda selle peale, et muudatustega projekti järgi on hoone fassaad trepikoja suhtes taanduv, mistõttu peaks valima soojustus- ja välisviimistlusmaterjalid niimoodi, et see omadus ka säiliks. Eelnevalt töös kirjeldatud juhendid on ainult esmajärgulised, Vabriku 45 maja fassaadi tööde korral tuleb kindlasti konsulteerida Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga ning ajalootundliku arhitektiga, kes kindlasti suudab leida parima soojustuslahenduse hoone ajaloolisele ilmele truuks jäädes.

Akende vahetamine võiks toimuda fassaadi korrastamisega samal ajal, sest fassaadi tuuletõke tuleks liita aknalengiga (teibi või mastiksiga), et saavutada veelgi parem soojapidavus. Ka vihmaveerennide ja -torude parandustööd tuleb kindlasti fassaadi remondi ajal ette võtta, sest

⁸⁶ M. Sepp ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Tallinna maja..., lk 22.

hoone fassaadi uuendamisel ei ole pikaajalist toimet, kui vihmaveetorudest fassaad uuesti märguma ja lagunema hakkab. Fassaaditööde järgse koristuse käigus võiks ka hoovis hoonega külgnevat 1930. aastate sillutist veidikene riisuda ja rohida, et vana kihistus täielikult orgaanika alla ei mattuks.

1989. aasta tehnilise seisukorra aruandes on öeldud, et I korruse välisseinad märguvad alumises osas ning alumine vöö on pehastunud⁸⁷. Kuna 1997. aasta remondi käigus tehti fassaadile ainult krohviparandusi, siis tuleviku fassaaditööde käigus tuleks kindlasti antud tarinditele tähelepanu pöörata ning vajadusel alumine vöö välja vahetada. Antud aruandes on veel probleemkohti välja toodud, kuid need said omanike juuresolekul läbi arutatud ning leitud, et murekohad on 1997. aasta remondi käigus lahendatud. Fassaadi uuendamise korras tuleb muidugi kõiki seina kandekonstruktsioone kriitiliselt hinnata, leida halvas seisus elementide põhjused, need eemaldada ning ka pehkinud elemendid välja vahetada.

Hetkel ei ole plaanis hoonet seest renoveerida, kuid tulevikus tuleks kindlasti renoveerimisel arvestada eelnevalt mainitud väärtuslikke detaile, neid säilitada ning vajadusel restaureerida. Lisaks on soovituslik teha ustele ja nende värvitud elementidele värvi sondaaži, et täpselt värvikihistust määrata. Ka trepikoja seintele võiks põhikorruste raames teha värvi sondaaži uuringuid, sest 1930. aastate majade trepikodades võis tihtipeale algupäraselt olla trafarettmaalinguid. 1990. aastate piltide peal olev roheline on ilmselt hilisem kihistus, mille all võiks olla ka varasemaid värvikihte. Lisaks on teada, et hoone laed toodi 1997. aastal allapoole, mistõttu nende all võib olla ajalooliselt väärtuslik peegelõlvi (nähtud omaniku antud 1997. aasta remondieelsetelt piltidelt), mille võiks samuti eksponeerida (vajadusel eelnevalt restaureerida). Omaniku sõnutsi võib ka esimese korruse ja pööningu praeguse põrandakatte alt välja tulla originaalpõrand⁸⁸, mistõttu tuleb tulevikus remonditööde käigus sellega arvestada ning võimalusel ka antud põrandaid eksponeerida ja vajadusel restaureerida.

⁸⁷ ERA, ERA.T-2, n 4-1, s 15180: Vabriku tn 45... .

⁸⁸ V. Toomet, T. Toomet. Küsitles autor, 16.IV.2022, 27.IV.2022.

Kokkuvõte

Vabriku 45 maja hoone on oma põhimahult ning avatäidelt paljuski samasugune kui 1934. aastal vastvalmides. Hoone on väiksemamahuline ja mõninga funktsionalistliku detailiga ilmekas Tallinna maja näide. Seetõttu on tegemist Kalamaja miljõesse hästi sobiva ning väärtusliku hoonega.

Hoone on NSV Liidu ajal saanud uue TEP-plaadi ja krohvi kuue, mis hetkel juba suures osas laguneb. Seetõttu on soovituslik fassaadi uuendamine, mille raames tuleks väliskihid eemaldada hoone püstprussidest karkassini. Antud hetkel ei saa kinnitada, milline oli hoone algupärane välisviimistlus, mistõttu tuleb fassaadi renoveerimisel jälgida, kas kihistuste alt tuleb välja tõendusmaterjali algupärase välisviimistluse kohta ning seda ka uue viimistluse ehitamisel arvesse võtta. Lisaks sellele tuleb eelnevalt konsulteerida Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga, teha energiaaudit ning fassaadi projekt koos ajalooteadliku arhitektiga, et saavutada parim energiatõhususest kanduv soojustuslahendus, mis väärtustaks hoone ajaloolist tausta ning Tallinna majadele iseloomulikke detaile.

Hoone on seest heas seisukorras ning põhimahtudelt vähe muutunud võrreldes 1934. aastaga. Hoones on ka väärtuslikke sisemisi detaile, mis on antud töö raames ka tuleviku tarbeks kaardistatud. Ka hoone hoovis on 1930. aastatele iseloomulikke detaile nagu näiteks paeplaadid ning sillutis. Sillutist tuleks rohimise ja riisumise teel puhastada ning tulevikus korrapäraselt samu töid ette võtta, et sillutisekihistus säiliks ja oleks eksponeeritav.

Tulevikus tehtavate tööde korral on antud hoone puhul rangelt soovituslik kasutada ajaloolisi töövõtteid ning materjale. Need on oma sobivust ning ajas kestvust mitmesaja aasta jooksul tõestanud. Lisaks sellele on need ajaloolise hoone puhul vajalikud, et hoone tervist, terviklikkust ja välisilmet säilitada. Paljude ajalooliste ja siin töös mainitud materjalide ning korrektsete töövõtete kasutamine on tasuv ka tuleviku hooldusele ja ülalpidamiskuludele mõeldes.

Kasutatud kirjandus ja teised allikmaterjalid

Arhiiviallikad

- Eesti Ajaloo Arhiiv, EAA.2840, n 1, s 3702: Kinnistu nr 4375, 1932-1937.
- Eesti Ajalooarhiiv, EAA.2072, n 2, s 5, leht 1: План гласиса Ревельской крепости и части Ревельских фортштатов, с названием экспланадных линий, по новому высочайше утвержденному проекту и всех между оными линиями и гласисом крепости лежащих строений, садов, огородов, сенокосов и пустопорожных мест, 1827. Vaadatud vanalinnad.moos.com vahendusel 13.IV.2022.
- Eesti Rahvusaarhiiv, ERA.T-2, n 4-1, s 15180: Vabriku tn 45, elamu; objekt 32631.
- Tallinna Linnaarhiiv, TLA.149, n 4, s 53, leht 1: Tallinna eeslinnad rootsi aja lõpul, 1699. Vaadatud vanalinnad.moos.com vahendusel 13.IV.2022.
- Tallinna Linnaarhiiv, TLA.86, n 1, s 859: Tallinna Linnavalituse Rahandusosakond. Teatelehed kinnisvarade koosseisu ja sissetuleku kohta. Vabriku (730-769), 1933.
- Tallinna Linnaarhiiv, TLA.R-413, n 5, s 3961: Toimik 4394 Vabriku tn 45, 1977-2003.
- Tallinna Linnaplaneerimise Amet, toimik 5734: Ehituseprojektid Vabriku tän. (politsei No. 45, kinnistu No. 4375).
- Tallinna Linnaplaneerimise Amet, toimik nr 10721: Õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise toimik.

Publitseerimata allikad (käsikirjad)

- V. Toometi valduses olev dokument 1-13/472, Tallinna Kalinini Rajoonivalitus: Korterite kokku ehitamisest, 18.01.1991.

Internetiallikad

- Атлас крепостей Российской империи (ок. 1830), Ревель, 1830. Vaadatud vanalinnad.moos.com vahendusel 13.IV.2022.
- Jüri Kodrese kaubamaja kirjastatud „Tallinna linna ja ümbruse plaan” (joonistanud ja litografeerinud K. Zeibich), 1930. Vaadatud vanalinnad.moos.com vahendusel 13.IV.2022.
- Põhja-Tallinna üldplaneeringu Kalamaja miljööväärtuslik ala (tööversioon), <https://www.tallinn.ee/est/ruumiloome/Pohja-Tallinna-linnaosa-uldplaneering> (vaadatud 11.IV.2022).

Kirjandus ja publitseeritud allikad

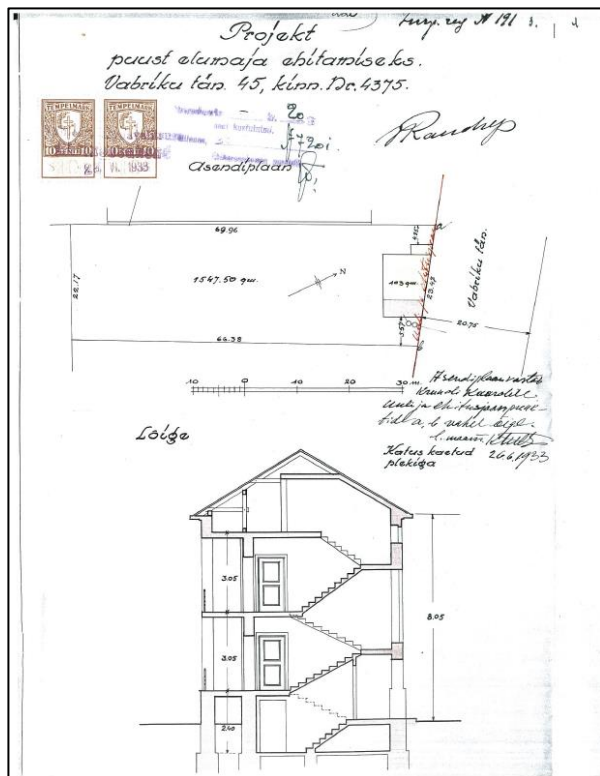
- Eesti Arhitektuurimuuseum ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda, 2015.
- M. Eensalu ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Funktsionalistlik maja: eramu ja väike kortermaja. Tallinn: Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2013.
- M. Sepp ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Tallinna maja: hoonetüübi areng ja säästev uuendamine. Tallinn: Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2010.

Suulised allikad

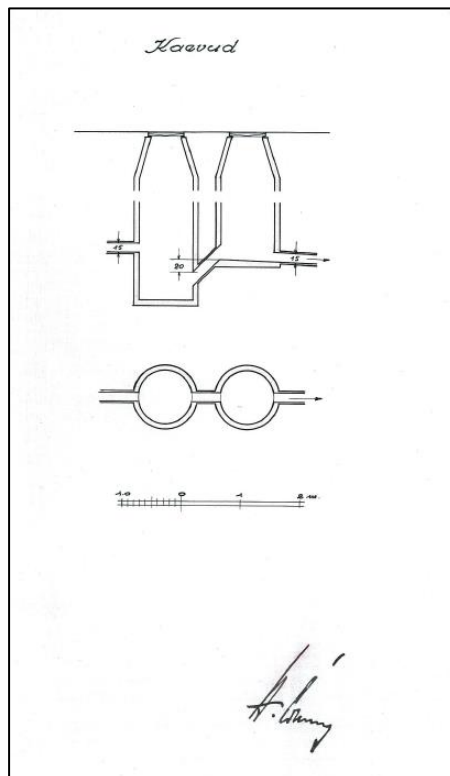
- V. Toomet, T. Toomet. Küsitles autor, 16.IV.2022, 27.IV.2022.

Lisad

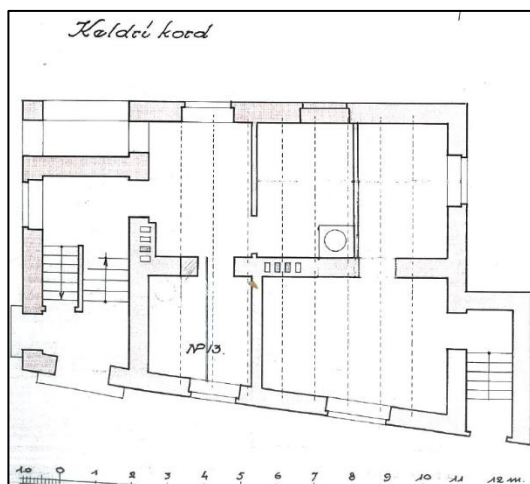
1. Originaalprojekti joonised⁸⁹



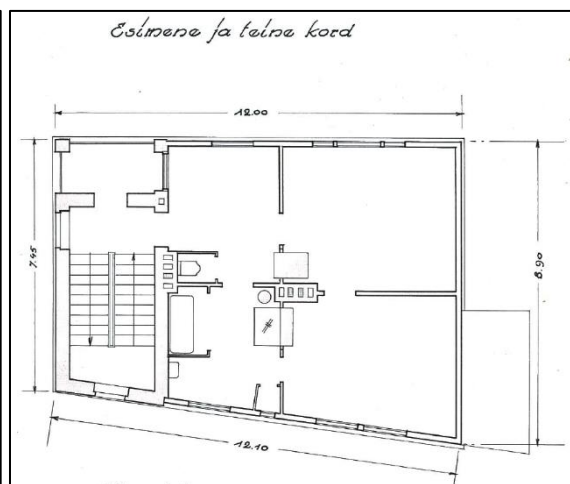
Originaalprojekt, asendiplaan ja lõige (1933)



Originaalprojekt, kraevud (1933)



Originaalprojekt, keldrikorras (1933)



Originaalprojekt, I ja II korrus (1933)

⁸⁹ Tallinna Linnaplaneerimise Amet, toimik 5734.