

Töö nr.: **1528**

Objekt: **Tallinn**
Mälestise registri nr.: 8679
Muinsuskaitse eritingimused



Tellija:

Tellija kontakt: |

Töö koostajad:

Vast. spetsialis:

Tartu, 2016

Sisukord

1. Sissejuhatus.....	3
2. Töö eesmärk.....	3
3. Ajalooline ülevaade ja dateeringud.....	4
4. Hetkeolukorra kirjeldus koos seda iseloomustavate värvifotodega	9
5. Kultuuriväärtuslike osade, tarindite ja detailide loetelu.....	15
6. Eritingimuste koondloetelu.....	32
7. Nõuded ehitusprojekti dokumentatsioonile.....	34
8. Muinsuskaitse eritingimuste koostamisel kasutatud allikmaterjale.....	35

1. Sissejuhatus

Tallinn asuv elamu (1929) on kultuuriministri 18.08.1997 määrusega nr. 53 „Kultuurimälestiseks tunnistamine” tunnistatud arhitektuurimälestiseks, riikliku registreerimisnumbriga 8679. Arhitektuurimälestised kuuluvad säilitamisele ja restaureerimisele vastavalt muinsuskaitseaduses sätestatule.

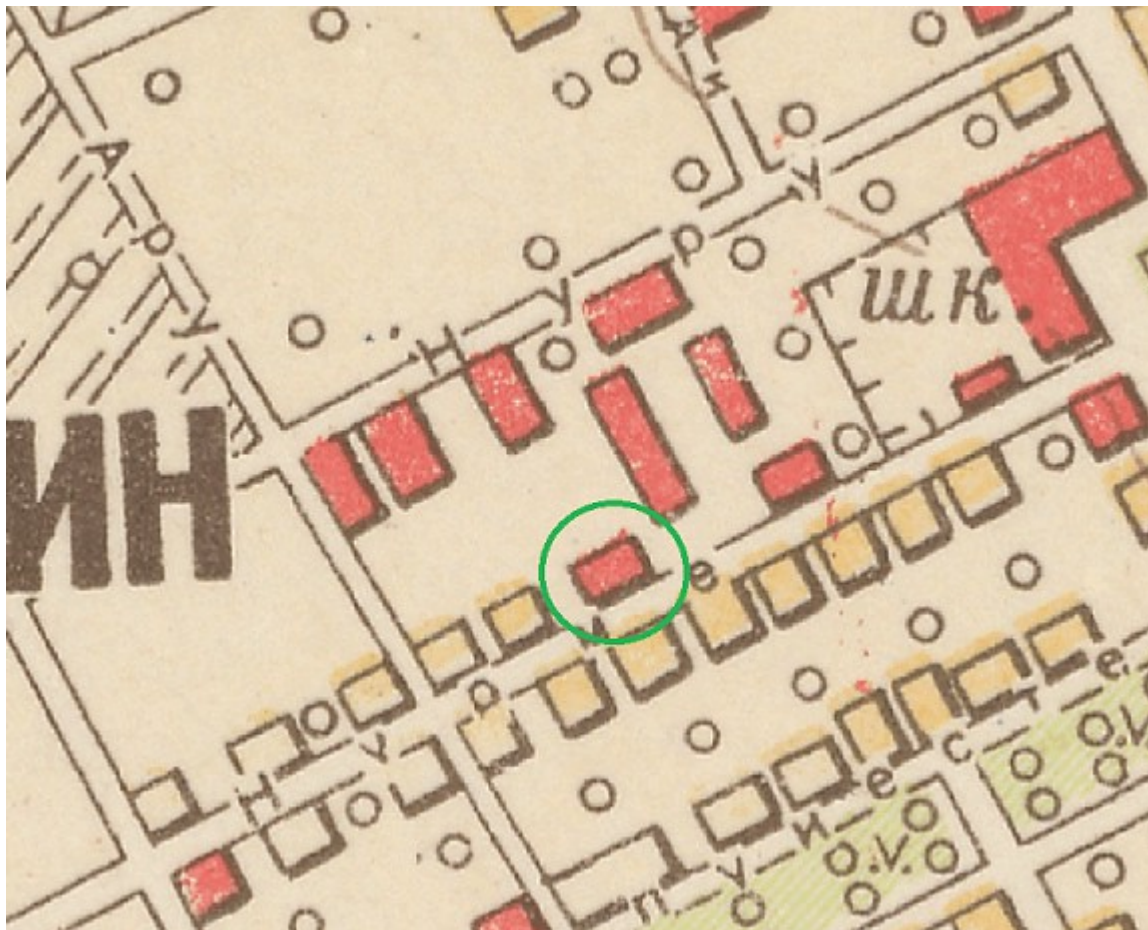
2. Töö eesmärk

Töö eesmärk on anda hinnang ja kirjeldada võimalusi hoone energiatõhusamaks rekonstrueerimiseks ning nõuetekohase sisekliima tagamiseks. Lisaks soovivad esimese korruse korterite omanikud osaliselt kasutusele võtta keldriruume ning kolmanda korruse korteri omanikud kasutusele võtta pööningu. Vastavalt siis laienevad I korruse korterid keldrisse ja kolmanda korruse korterid pööningule.

Ühistu eesmärk on taotled Kredexi toetust hoone terviklikuks rekonstrueerimiseks. Korterelamu terviklik rekonstrueerimine võimaldab suurendada hoone energiatõhusust, pikendab selle eluiga, tõstab väärtust kinnisvaraturul ning toob kaasa paranenud sisekliima. Toetus on mõeldud ühistutele ja kohalikele omavalitsustele, kes soovivad rekonstrueerida oma korterelamu võimalikult terviklikult.

3. Ajalooline ülevaade ja dateeringud

Veel 19. sajandi keskel laiusid tänase Pelgulinna aladel rabad vaheldumisi kanarbikuliste küngaste ja männikutega. Väheseid rohumaid kasutati karjamaadena. Hoonestus tekkis esimesena Paldiski mnt äärde kus varaseimad andmed elamute kohta on 18. sajandi keskpaigast. Linnaosa väljakujunemist ja arengut kiirendas Tallinn-Peterburi raudtee rajamine, mis algas 1869. a. Raudteega seostud töölised asusid meelsasti elama lähimasse eeslinna ja nii tekkisid lisaks varasema Paldiski maanteele ka Telliskivi, Härjapea, Heina ja Õle tänavad. Esimese maailmasõja alguseks oli hoonestatud ala mis ühelt poolt piirnes Kolde ja teisalt Roo tänavaga.



NL topokaart 1946.



Maa-ameti aerofoto/hübdriidkaart. Allikas: maa-ameti kaardiserver.

1920. aastate algul planeeriti elumupiirkondadeks ka seni heinamaadena kasutusel olnud alad. Tänu soodsale ehituslaenule kattusid need kiiresti uute kvaliteetsete elamutega, neist tähelepanuväärsemad on eelkõige Kolde puisteel asuv ühistu "Oma Kolle" ja Maisi tänava ääres asuvad elamud. Maisi 8 kuulub 1929. aastal Herbert Johansonini projekti alusel ehitatud linnateenistujate asumisse. Linna poolt oma tööliste ehitatud hooned, 1920. aastate traditsionalismi stiilivõtmes. Algselt olid korterid 2-toalised, köögi ja käimlaga. Pesuruumid paiknesid keldrikorrusel. Praeguseks on pesuruumid ehitatud ka korteritesse.



Joonis 01. hoone, ca 1937. Negatiiv Eesti Muuseumide Veebivärava kodulehelt.



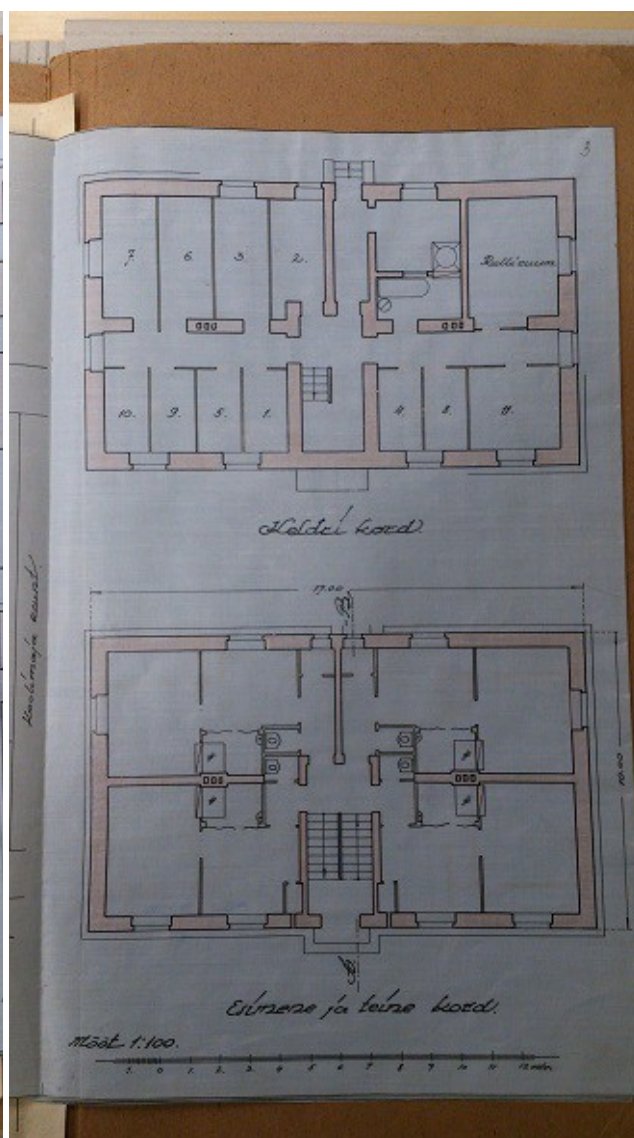
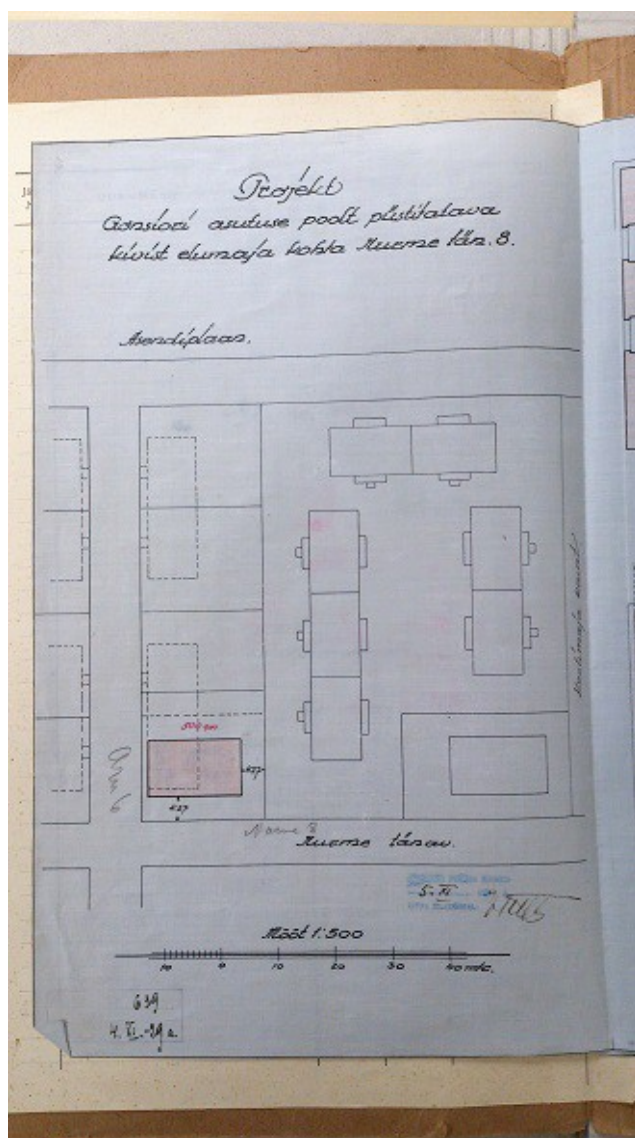
Joonis 02.
kodulehelt.

kõrval paiknev samaaegne hoonetekompleks. Foto Eesti Muuseumide Veebivärava



Joonis 03.

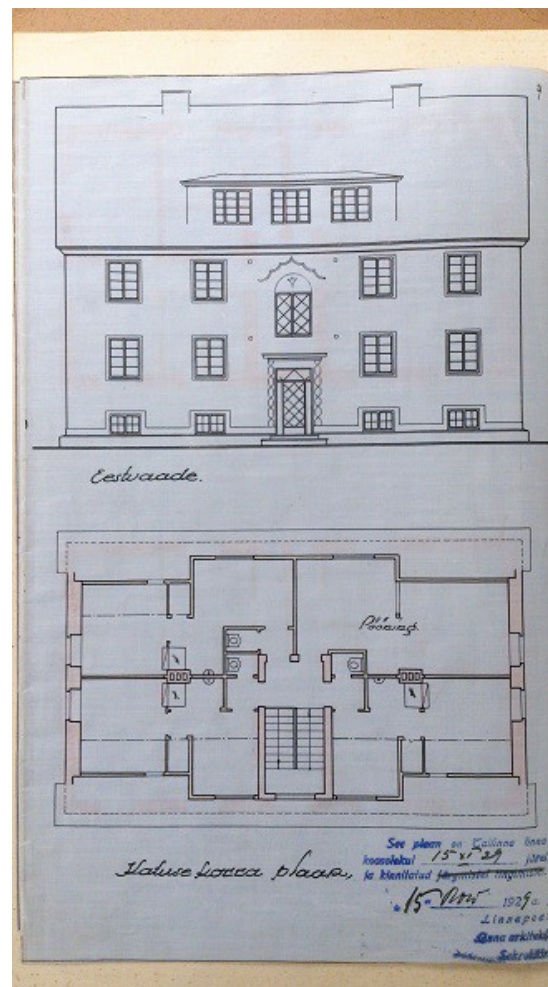
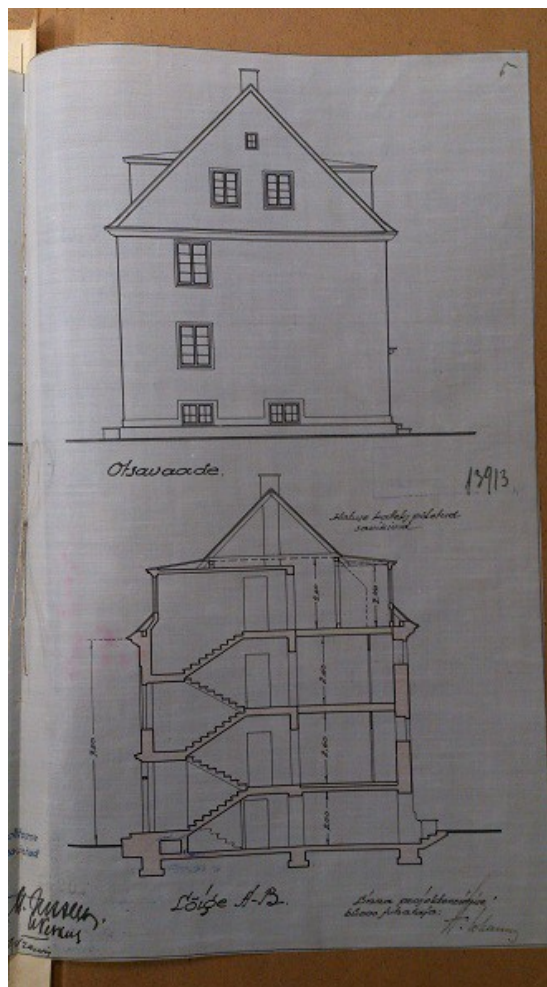
läheduses tänaval paiknev samaaegne hoonetekompleks ca 1939



Joonis 04 (vasakul). Foto 1929. aastal koostatud projektist. Projekt Gonsioni asutuse poolt püstitatava kivist elumaja kohta Nurme tän. 8. Asendiplaan. Originaali asukoht: Tallinna Linnaplaneerimise ja ehituse arhiiv.

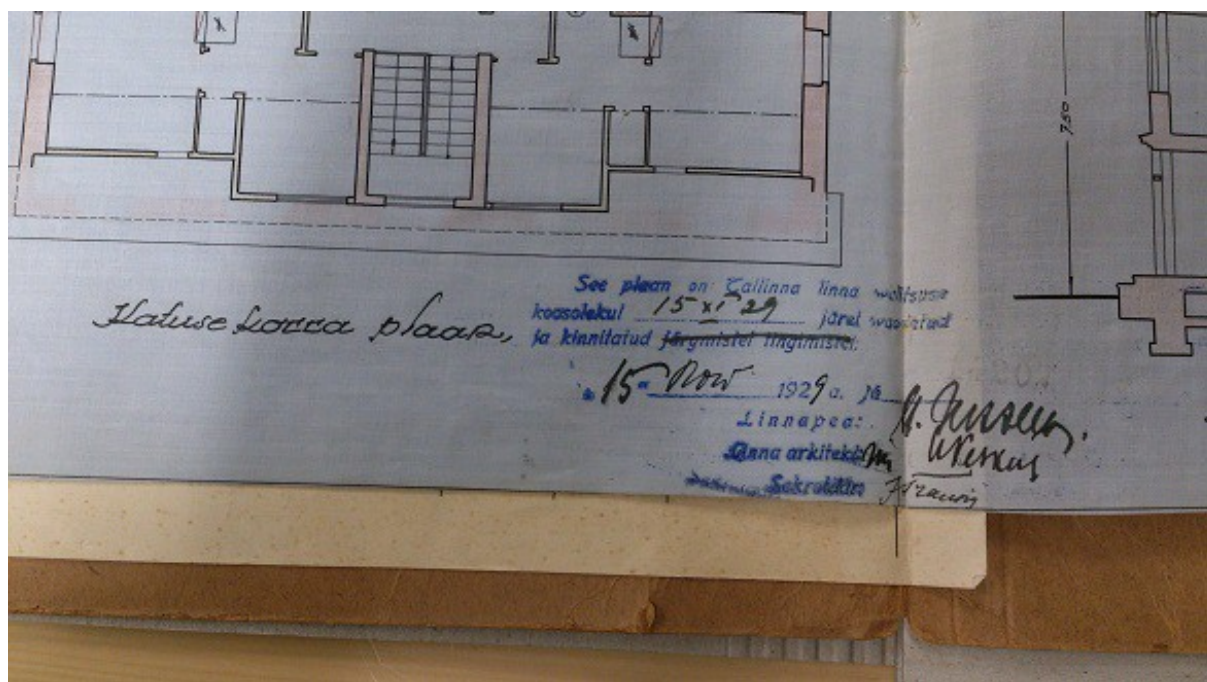
Joonis 05 (paremal). Foto 1929. aastal koostatud projektist. Keldri kord. Esimene ja teine kord. Originaali asukoht: Tallinna Linnaplaneerimise ja ehituse arhiiv.

Praeguse tänava nimi oli alates 14. jaanuarist 1925 Pärast Nõmme liitmist Tallinnaga 1940. aastal tekkis linna kaks Kordumise vältimiseks anti 25. septembril 1959 tänavale uueks nimeks Kilgi tänav. Seejärel sai tänav 22. aprillil 1960 lähikonnas asetsevate kõrsviljanimeliste tänavate eeskujul nimeks



Joonis 06. Foto 1929. aastal koostatud projektist. Vasakul: Otsavaade ning lõige A-B. Originaali asukoht: Tallinna Linnaplaneerimise ja ehituse arhiiv.

Paremal: Eestvaade. Katuse korra plaan. Originaali asukoht: Tallinna Linnaplaneerimise ja ehituse arhiiv.



Joonis 07. Foto 1929. aastal koostatud projektist. Kinnitamise tempel. Originaali asukoht: Tallinna Linnaplaneerimise ja ehituse arhiiv.

4. Hetkeolukorra kirjeldus koos seda iseloomustavate värvifotodega



(aluskaart-väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)

Hoone vahetuse läheduses asuvad:

ehitismälestis, reg. nr. 8680

ehitismälestis, reg. nr. 8681

ehitismälestis, reg. nr. 8682

ehitismälestis, reg. nr. 8683

ehitismälestis, reg. nr. 8684

ehitismälestis, reg. nr. 8685



FOTO 01. Vaade hoone lõunapoolsest nurgast.

paiknev elamu on riskülikulise põhiplaaniga ning kõrge viilkatusega kolmekorruseline hoone. Hoone fassaad on helekollane, aknaid ümbritsevad valged ca 180 mm laiused ning 20 mm paksused krohviliistud. Kohati on fassaadilt ja ka krohviliistudelt värv maha koorunud. Ümber terve hoone perimeetri on suuremad kahjustused alumises ääres. Sokli krohv on niiskuskahjustustega. Hoone Aru tänava poolne ots on ca 2m kõrguse ulatuses graffiti stiilis tekstiga täis kritseldatud.



FOTO 02. Hoone esifassaad.



FOTO 03. Vaade hoone idapoolsest nurgast.

Algselt katusekatteks olnud põletatud savikivid on ära vahetatud punase trapetsprofiilpleki vastu. Kolmanda korruse vintskappide vertikaalseinad on sarnaselt katusele kaetud trapetsprofiilplekiga. Katuseplekk on kohati kaetud vetikatega ning vajab puhastamist ja rekonstrueerimistööde käigus asendamist algupärase järgi taastatud kivikatusega



FOTO 04. Vaade hoone idapoolsest küljest.



FOTO 05. Hoone tagafassaad. (paremal)

Kuna algselt hoone korteritesse pesuruumi ei ehitatud, paiknevad keldrikorrusel lisaks panipaikadele ka vannituba ning pesuköök. Algse projekti järgi paiknes esimesel ja teisel korrusel neli kahetoalist WC ja köögiga korterit, kolmandal korrusel kolm. Kolmandal korrusel hoone kirdepoolses nurgas paikneb ühiskasutuses olev hoiuruum, mille kaudu pääseb ka pööningule. Pööningult pääseb ka katuseluukide kaudu hoone katusele. Hetkel on pööning korrastamata ning ehitusprahi täis. Pööningul lõppevad kanalisatsioonilõõrid, mis tuleks viia läbi katuse väliskeskkonda. Algse projekti järgi oli hoones 11 korterit. Praeguseks on teisel korrusel kokku ehitatud korterid 6 ja 7 ning kolmandal korrusel 9 ja 10, seega on praeguseks hoones 9 korterit.



FOTO 06. Vaade hoone pööningule.

Hoone peakse esine paekivi plaatidest trepp vajab korrastamist ja taastamist. Värava juurest peakseni viivad ning osaliselt hoone perimeetril paiknevad paekivist plaadid on määrdunud ja ära vajunud. Peaust ümbritsev krohv ornament on küllaltki hästi säilinud.



FOTO 07. Hoone peauks ja selle esine trepp.

Hoone tagumisel küljel paiknev trepp, mille kaudu pääseb väljast otse keldrikorrusele, on amortiseerunud. Telliseid kattev krohv on möränenud ning niiskuskahjustustega. Niiskuskahjustused ka keldriuksel, värv kohati maha koorunud.



FOTO 08. Hoone tagumine uks keldrikorrusele.

Hoone aknaid on korterite kaupa vahetatud uute vastu. Selle tulemusena puudub hooneel terviklik üldilme. Uute vastu väljavahetatud akendest 15 järgivad originaalset raamijaotust. Hoone peaukse kohal paiknev mustriilise jaotusega originaalaken on säilinud küllaltki hästi.

Korteris 2 on kõik aknad vahetatud originaaljaotust mittejärgivate akende vastu. Kaks suurt akent (A101 ja A110) on originaalselt olnud kaheksa klaasiga raamijaotusega, praegused on kuue klaasiga raamijaotusega. Üks väike aken (A109) on originaalselt olnud kuue klaasiga raamijaotusega, praegune on nelja klaasiga raamijaotusega.

Korteris 6/7 on kõik suured aknad vahetatud originaaljaotust mittejärgivate akende vastu. Kaks akent (A207 ja A208) on kolme klaasiga raamijaotusega ning kaks akent (A201 ja A211) kuue klaasiga raamijaotusega (originaal raamijaotus oli kaheksa klaasiga).

Korteris 8 on mõlemad suured aknad (A205 ja A206) vahetatud kahe klaasiga raamijaotusega uute akende vastu.

Kõik keldrikorruse aknad vajaksid restaureerimist. Aru tänava poolsed aknad (A001 ja A002) on väljast poolt kaetud metallplaadiga.

Hoone trepikojas (põhi sisetoon heleroheine) on I korrusel üks sein värvitud helesiniseks ning ei sobi kokku üldilmega. Sidesüsteemide paigalduse tõttu trepikoja seintes nähtavad krohvikahjustused ja lõpuni viimistlemata parandustööd. Trepikoja seintelt ning lagedelt on värv lahti koorunud, seintelt väikeses mahu, lagedes väga ulatusikult. Trepikoja käsipuu on määrdunud ning kohati on ka käsipuult värv maha koorunud.



FOTOD 09, 10, 11. Hoone trepikoda. Lubikrohvi kantud õlivärv on kohati lahti koorunud. I korrusel trepikoja sein helesinise tooniga üle värvitud.

Kuna keldrikorruse lagi on soojustamata on I korruse korterites põrand talveperioodil väga külm.



FOTOD 12,13. Vaated hoone keldris.



Korteri nr 2 esineb ühe akna nurkades ka hallitust.



FOTOD 14, 15. Hallitus akna nurkades, korter 2.

5. Kultuuriväärtuslike osade, tarindite ja detailide loetelu

Kõik väärtuslikud osad, tarindid ja detailid kuuluvad säilitamisele ja restaureerimisele.



FOTO 16. Hoone värava juurest peaukseni ning osaliselt hoone perimeetril paiknevad paekivist plaadid.



FOTO 17. Hoone peasissepääs ning seda ümbritsev krohv ornament. Paekiviplaatidest originaaltrepp.



FOTO 18. Hoone peasissepääsu kohal paiknev originaalraamijaotusega aken ning seda ümbritsev krohviliist.



FOTO 19. Hoone tagumisel küljel paiknev originaal-keldriuks.



FOTO 20. Säilinud originaalaken keldrikorrusel.



FOTOD 21, 22. Säilinud originaalaknad keldrikorrusel (seestvaade).



FOTO 23. Säilinud väikesed originaalaknad (alumise rea parempoolne on vahetatud originaaljaotust mittejärgiva akna vastu).



FOTO 24 Säilinud originaalraamijaotusega aken (parempoolne). Samuti väike ülemine aken.



FOTO 25. Säilinud originaaldetailid keldrikorruusel. Puhastusluugid.



FOTOD 26, 27. Säilinud originaaldetailid keldrikorruusel. Ukselukkk.



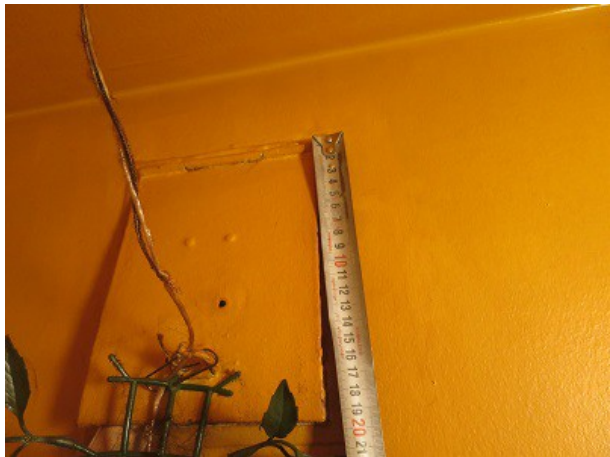
FOTO 28. Säilinud originaalkatel keldrikorruuse pesuruumist.



FOTO 29. Säilinud siseukse originaaldetailid korteris nr 1.



FOTOD 30, 31. Säilinud siseukse originaaldetailid korteris nr 1.



FOTOD 32, 33. Originaaldetail, säilinud puhastusluuk korteris nr 3.



FOTOD 34, 35. Säilinud originaalaken ning -detailid, sulused ja hinged korteris 6/7.



FOTO 36. Säilinud originaaluks korteris 8.



FOTOD 37, 38. Säilinud originaaluks korteris 8.



FOTOD 39, 40. Säilinud originaaluks originaalhingedega korteris 8.

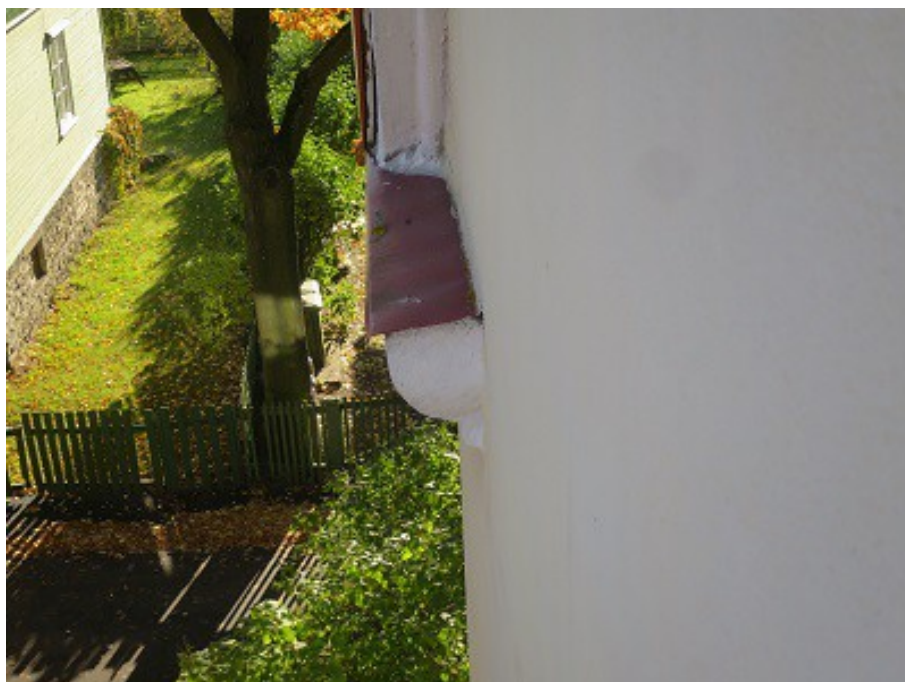


FOTO 41. Originaaldetail, räästakarniis.



FOTO 42. Väljavahetatud originaaluksed, hoiustatakse kolmanda korruse väljaehitamata korteris.



FOTOD 43, 44. Väljavahetatud originaaluksed, hoiustatakse kolmanda korruse väljaehitamata korteris.



FOTO 45. Korteri nr 5 säilinud originaaluks.



FOTO 46. Säilinud originaaluks kolmanda korruse väljaehitamata korterisse pääsuks.



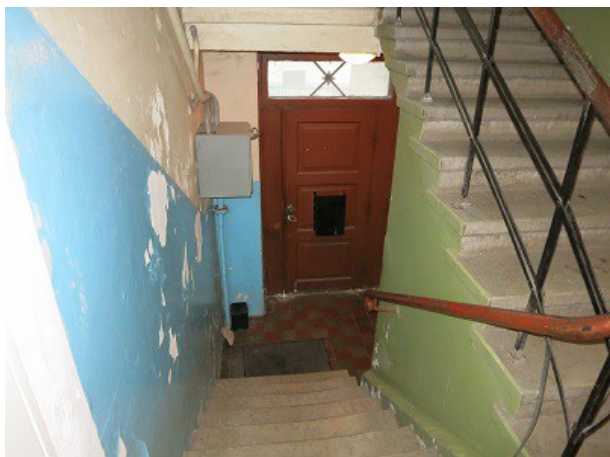
FOTO 47. Originaaldetail, kanalisatsiooni tuulutuse müts säilitada. Viia hoovi poolt läbi katuse väliskeskkonda.



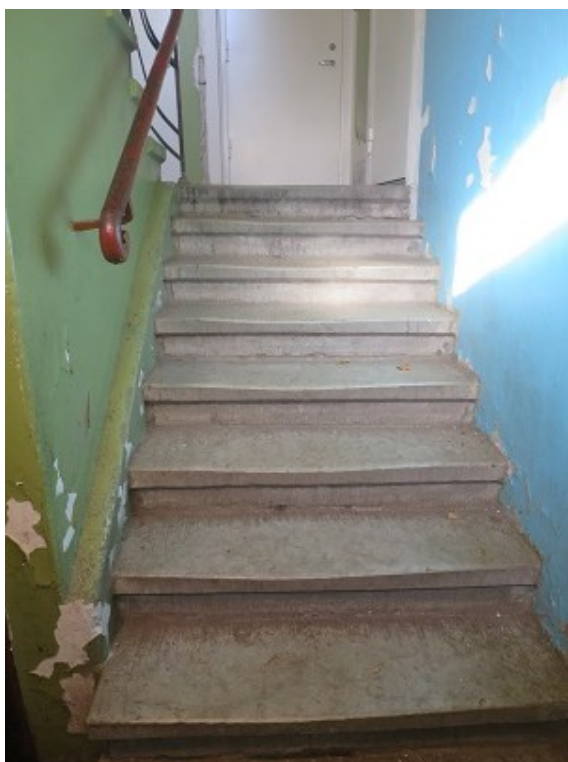
FOTO 48. Originaaldetail, kanalisatsiooni tuulutuse müts säilitada. Viia hoovi poolt läbi katuse väliskeskkonda.



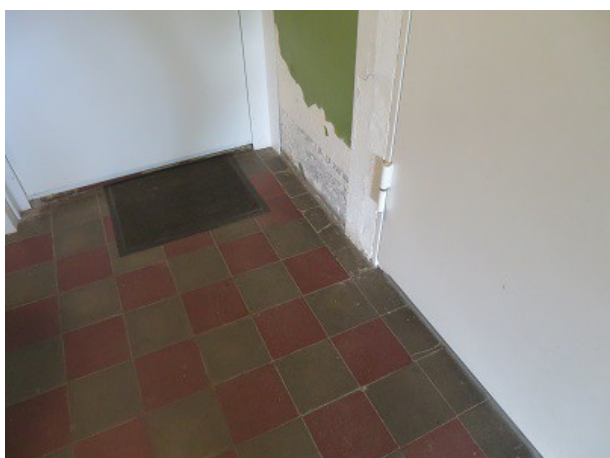
FOTOD 49, 50. Originaalkatusekatteks olnud põletatud savikivi. Võtta aluseks uue katusekatte valikul.



FOTOD 51, 52. Hoone peauks ning peaukse kohal olev valgusmik, originaaldetail.



FOTOD 53, 54. Trepil käsipuu säilitada, originaaldetail.



FOTOD 55, 56. Trepikoja põrandaplaadid säilitada, originaaldetailid.



FOTOD 57, 58. Trepikäsipuu ning originaalaken (aknavälisvaade fotol 18).



FOTOD 59, 60, 61. Trepikoja käsipuu ja kinnitused säilitada, originaaldetailid.



FOTO 62. Trepikojas säilinud kolmanda korruse originaalaken, säilitada ja restaureerida.

6. Eritingimuste koondloetelu

asuva elamu remondil ja restaureerimisel tuleb täita järgmisi muinsuskaitselisi nõudeid:

1. Säilitada hoone põhigabariidid ja -konstruktsioonid, avade asetus ja katuse kuju. Katuse ja pööningu soojustamisel hoone gabariite muuta ei või. Soojustamisel tuleb konstruktiivsed lisakihid lisada algse hoonemahu sisse, algseid gabariite ületamata.
2. Fassaad restarureerida. Lahtikoorunud värvi ja krohvi parandused fassaadil ning aknaid ümbritsevatel krohviliistudel. Restaureerimisel kasutada originaaliga võimalikult sarnase koostisega krohvi ning sarnase koostise ja tooniga värvi. Fassaadilt (Maisi tn 4 poolne külg) eemaldada metallidetailid (fotod 4 ja 24).
3. Täpsemate viimistluslahenduste-värvitoonide osas tuleb teha sondaažid (trepikoja seinad, käsipuud, olemasolevad ukse, välisviimistlus, välisuks, originaalaknad jne), mis jäävad hiljem sondaažikaartidena viimistlusprojekti koosseisu, eritingimuste koosseisu või eraldi viimistlusuuringute kausta.
4. Sokkel puhastada ja restarureerida. Sokli soojustamisel ja hüdroisolatsiooni lahendamisel, peavad kõik uued konstruktsioonid jääma mitte nähtavaks. Soojustatakse sokli maa-alune osa. Täpse lahenduse aluseks võtta Muinsuskaitseameti poolt pakutav lahendus: <http://www.muinas.ee/files/Soklis%C3%B5lm.%20Keldriga%20hoone.%20Drenaazita,%20sadeveekanalisatsioon.pdf>.
5. Katusekatteks kasutada katusekivi. Aluseks võtta säilinud originaalkivi (fotod 49 ja 50).
6. Taastada hoone vintskappide algne lubikrohviga välisviimistlus.
7. Olemasolev vihmaveesüsteem vahetada välja stiililt sobivama vastu. Aluseks võtta algne, ümarate kogumislehtritega vihmaveesüsteem (näha joonistel 1 ja 2).
8. Restaureerida kanalisatsiooni tuulutuskorstnad pööningul. Viia hoovi poolt läbi hoone katuse väliskeskkonda (fotod 47 ja 48).
9. Restaureerida hoone peauks koos valgimikuaknaga. (fotod 7, 17, 51 ja 52).
10. Restaureerida tagafassaadil paiknev keldri välisuks (foto 8).
11. Kõik säilinud originaalaknad restaureerida. Sissepole, olemasoleva raami sisse on lubatud paigaldada 3-kordne klaaspakett.
12. Kõik mitteoriginaalaknad vahetada uute vastu. Paarisraamiga eesti-tüüpi aken (sisemine avaneb sisse poole, välimine välja poole). Aknad valmistada puidust, sisemises raamis on lubatud kasutada 3-kordset klaaspaketti. Akende vahetusel võtta aluseks 1929. a. ruudujaotus:
 - I ja II korruse suured aknad: ei ole säilinud ühtegi originaalakent;
 - I ja II korruse väikesed aknad: foto 23 – kaheosaline aken kuue klaasiga raamijaotusega;
 - III korruse esi- ja tagafassaadi aknad: foto 61 – kolmeosaline aken 12-e klaasiga raamijaotusega;
 - III korruse otsaseinte aknad: foto 24 - kaheosaline aken kaheksa klaasiga raamijaotusega;
13. Keldrikorruse akende vahetusel võtta aluseks 1929. a. ruudujaotus (foto 20 - kaheosaline aken kaheksa klaasiga raamijaotusega). Paarisraamiga eesti-tüüpi aken (sisemine avaneb sisse poole, välimine välja poole). Aknad valmistada puidust, sisemised raamis on lubatud kasutada 3-kordset klaaspaketti.
14. Originaalide eeskujul välja vahetatavate akende ja uste tööjoonised tuleb kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnas.
15. Akna- ja karniisiplekkide vahetamisel lähtuda originaaldetailide kujust ja mõõtmetest.
16. Restaureerida hoone peasissepääsu ees paiknev paekivist plaatidest trepp (foto 17).
17. Puhastada ning tasandada hoone värava juurest peaukseni ning osaliselt hoone perimeetril paiknevad paekivist plaadid (foto 16).
18. Trepikoda restaureerida. Vajalikud krohviparandused teostada lubikrohviga. Lahtikoorunud õlivärv eemaldada ning teostada värviparandused. Helesinine värv eemaldada ning taastada algse tooniga. Trepi käsipuu restaureerida.
19. Kõik korterite mitteoriginaalvälisused vahetada uute puituste vastu. Uute uste kujundusel võtta aluseks säilinud originaalused: korter 5 välisuks (foto 45), kolmanda korruse panipaiga välisuks (foto 46) ning kolmanda korruse painipaigas olev korteri 4 välisuks (foto 42). Olemasolevad originaalused restaureerida.

Korteri 4 puhul restaureerida ning kasutusele võtta panipaigas olev originaaluks.

20. Restaureerida kõik säilinud originaaluksed (hoone välisüksed, korterite välis- ja siseüksed jne)

21. Fassaadidele ei ole lubatud lisada tehnilisi seadmeid ega lisaelemente ilma Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna kooskõlastuseta.

22. Amortiseerunud korstnapitside asemele laduda uued. Kujundusel võtta aluseks originaalid ning lähedalasuvate hoonete algupäraseid korstnapitsid (näha joonistel 1, 2 ja 3).

23. Tervele hoonetekompleksile ehitada uus piirdeaed ning väravad. Terviklahenduse saavutamiseks tuleb teha koostööd lähedalasuvate hoonete korteriühistustega. Kujundusel võtta aluseks originaalpiirded (näha joonistel 1 ja 2).

24. Ehitus- ja restaureerimisprojektid kooskõlastada Muinsuskaitseametis ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnas.

25. Enne tööde algust taotleda Muinsuskaitseametist ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnast tööde alustamise luba või ehitusloa puhul kooskõlastus.

26. Ehitustööde teostamisel tagada muinsuskaitsejärelvalve.

7. Nõuded ehitusprojekti dokumentatsioonile

Ehitusprojekt koostada ja vormistada vastavalt majandus ja kommunikatsiooniministri määrusele 17.10.2010 määrusele nr. 67 „ Nõuded ehitusprojektile”; Eesti standardile EVS 811:2012 „ Hoone Ehitusprojekt” ; Eesti standardile EVS 865-1:2013 „Ehitusprojekti kirjeldus. Osa 1: Eelprojekti seletuskiri” ,Eesti standardile EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu-ja bürooruumides”; sotsiaalministri 4.03.2002 määrusele nr. 42 „Müra normtasemed elu ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”; Vabariigi valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded” , Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määrusele nr. 38 „Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine” ning Tallinna Linnavolikogu 8.09.2001 määrusele nr 28 „Tallinna Jäätmehoolduseeskiri”.

Projekt peab olema koostatud minimaalselt Põhiprojekti staadiumis.

8. Muinsuskaitse eritingimuste koostamisel kasutatud allikmaterjale

Kultuurimälestiste riiklik register <https://register.muinas.ee/public.php>

Eesti Muuseumide Veebivärv <http://muis.ee/>

Maa-ameti kaardiserver <http://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardiserver-p2.html>

Eesti Arhitektuurimuuseum **Tallinna 20. sajandi arhitektuur**. Tallinn 2002

<http://www.adaur.ee/ajaloorubriik-pelgulinna-maisi-tanava-lugu/>

http://www.miljoovala.ee/miljoovaartuslikud-hoonestusalad?region_id=46