

FIE ALEKSANDER DANIL
MTR EEP 000493
MUINSUSKAITSEAMETI TEGEVUSLUBA
VS 164/2004-P
e-mail aleksanderdanil@hotmail.ee

TELLIJA:
LUISE 24 KAASOMANIKUD

TÖÖ NR. 0208



Elamu vaade Luise tänavalt

ELAMU TALLINNAS, LUISE TN.24

Ehituskonstruksioonide uuringute aruanne
Ettepanekud restaureerimistöödeks

Koostas:

A. Danil

AD 2008

SISUKORD

A. Tekstiline osa	lk.
1. Üldosa	4
2. Ehituskonstruksioonide kirjeldused	5
3. Olemasolev lähiümbrus	6
4. Kahjustuste kirjeldused	6
5. Säilitatavate või taastatavate puitdekoori elementide loetelu	7
6. Ümberehitused	7
7. Järeldused	8

B. Fotod kommentaaridega

Fotod 1-36 (A. Danil aprill 2008, E. Jõks jaanuar 2008)

C. Graafiline ja arhivaarne osa

1. Arhiivsed joonised

- 1.1 1892. a ins. Jakobi projekt krundi asendiplaan elamu ja abihoonega
- 1.2 Sama. Vaade a-b; I ja II korruse plaan; lõige c-d
- 1.3 4.10.1922. a omaniku P. Tikenberg palvekiri linnavalitsusele maja „Kapitaalselt parandamiseks”
- 1.4 6.02.1923. a omaniku P. Tikenberg palve „Tallinna Linna Valitsuse Ehituse osakonda”
- 1.5 Tallinna Linnavalitsuse Ehitus-osakonna koosoleku protokolli väljavõte 26.02.1923. a lubada Luisentali tn 24 põhjalikku kapitaalremonti ins. K. Kask'i projekti järele
- 1.6 Ins. K. Kask täiendav kapitaalremondi plaan 26.02.1923. a, Situatsioon-plaan, 1. ja 2. kord
- 1.7 Sama. Lõige 6.02.1923. a.
- 1.8 Priidik Tikenbergi palve Luise tn 24 elamu ümberehituseks arh. K. Treumanni projekti järgi
- 1.9 Ümberehituse ja kapitaalremondi projekt 14.07.1924. a. Asetusplaan, lõige C-D ja keldri kord
- 1.10 Sama. Ülemine kord, alumine kord, lõige A-B
- 1.11 Tallinna Linna Statistikabüroo Krundileht 10.03.1937. a.
- 1.12 Sama. Majaleht

2. Inventariseerimisjoonised

- 2.1 Maa-ala plaan tehnovõrkudega
- 2.2 Asendiplaan
- 2.3 Keldrikorruse plaan
- 2.4 1. korruse plaan

2.5 2. korruse plaan

2.6 Lõige A-B

3. Joonised

K-1 Keldri kahjustuste paiknemise skeem

K-2 Vahelae kahjustuste paiknemise Skeem

K-3 Ümberehituse skeem

Objekt: Tallinn, Endla 24 elamu ehituskonstruksioonide seisukorra hinnang

1. Üldosa

Objekti aadress:
Ekspertiisi tellija:

Tallinn, Luise 24
Luise 24 kaasomanikud:
Krt. 1,4,6 SMG Invest
krt 2 Eerik Jõks
krt 3 Ludmila Efimova
krt 5, 7 Kadi Tomson
krt 8 Urve Palm

Ekspertiisi eesmärk:

Ehituskonstruksioonide seisukorra
hindamine ja ümberehituse võimalused
Mai 2008

Ekspertiisi teostamise aeg:
Ekspertiisi teostas:

FIE A. Danil Reg. Nr 34962
Muinsuskaitse tegevusluba
VS 164/2005-P

Arhiivi dokumendid:

Ehitusaegsed projektid ja juurdeehituste
projektid aastatest 1892-1937;
Inventariseerimisjoonised 24.07.2002 OÜ
M.K. Konsultatsioonid

Ekspertiisi meetod:

Visuaalne vaatlus, fotostamine, kohalikud
puidu sontaazid ilma täiendavate
uuringuteta

Ekspertiisi tegemise alused:

Ehituse ekspertiisi tegemise kord;
Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeeriumi
määrused nr 28, 11.12.2002 ja nr 11,
26.11.2002

Ehituslugu

Kahekordne rõhtpalkidest puitelamu on ehitatud 1892.a ins. Jacobi projekti järgi (omanik Anette Espenberg). Projekt oli kinnitatud 28. märtsil 1892. a (joonised 1.1 ja 1.2).

Elamu oli ilma keldrita ja WC-deta.

Ilmselt halva ehituskvaliteedi tõttu on juba järgmine omanik, Priidik Tikenberg, pidanud esitada Tallinna Linna Valitsuse Ehituse osakonnale palveid lubada omas majas põhjalikku kapitaalremonti ette võtta (vt 1.3, 1.4.)

Ümberehitusteks oli tellitud ins. K. Kask'ilt kapitaalremondi projekt.

Hoovipool paiknes Z-kujuline abihoone, kus olid kuurid, pesuköök ja välikäimla. Pikliku krundi taga paiknes juurviljaaed.

1923. a ins. K. Kask'i projekti järgi oli algselt ettenähtud ainult kapitaalremont (vt 1.6, 1.7).

1924. a alustas Omanik Priidik Tikenberg suuremaid ümberehitusi. Ümberehitusteks oli tellitud arhitekt Trumanni projekt. Ümberehitusteks ja kapitaalremondiks oli esitatud Tallinna Linnavalitsusele 12.07.1924. a palve (vt 1.8).

Linnavalitsusele esitatud projekti järgi oli ettenähtud järgmised tööd:

- kuuride lammutamine hoovis;
- uue väljakäigu koha ehitamine hoovi abihoone külge;
- keldri rajamine trepikoja ja poole elamu alla;
- keldri akende tegemine paekivist soklisse.

Kõigi nende töödega tuli teha paekivist raidastmetega keldritrepp, eemaldada pinnas ja süvistada vundamenti.

Igale korrusele rajati trepikotta kuivkäimla.

Hilisemat elamu ja krundi seisukorda näitavad Tallinna Linna Statistikabõroo poolt koostatud krundileht ja majaleht (vt 1.11 ja 1.12), millised olid koostatud 10. märtsil 1937. a.

Hoone kehand on säilinud ilma suuremate ümberehitusteta tänaseni.

2. Ehituskonstruksioonide kirjeldused

Vundamendid

Elamul on paekivist lubimördil laotud sokliga poolkelder.

Algselt ei olnud elamul keldrit. Osaline keldri ehitus tehti alles 1924. a projekti järgi. Keldri ehitamisega tehti vundamentidele allamüüritamised paekiviga. Paekivist tehti ka taldmik. Algne puittaladega altpoolt tuulutatav põrandaalune süvistati ainult poole hoone ulatuses. Ehitati ka neli keldriakent valgussahtidega.

Seinad

Kõik välisseinad ja trepikoja põikseinad on rõhtpalkidest. Sekundaarsed vaheseinad on püstplankudest.

Hilisemad vaheseinad on ehitatud sõrestikseintena. Algselt olid seinad lubikrohvitud. Hiljem on seinu kaetud kipsplaatidega.

Trepikoda

Trepikoja kandeseinad on rõhtpalkidest. Trepimarsid ja mademed on puidust.

Mademetalad on toetatud põikkande seintele. Keldri trepp on paekivist raidastmetega. Trepikoja keldri vahelagi on terastaladel valatud paekivist kivikbetoonega.

Vahelaed

Keldri vahelagi on ehitusaegsetel põrandataladel, mis on toetatud 1924. a ümberehitusel paigaldatud puidust sillustaladele (vt. foto 36). Kandekonstruksiooni on varem uuendatud. Ülejäänud vahelaed on puittaladel täidetud kaaslaudisepealse

liiva-lubja kuivseguga. Laed on krohvitud lubikrohviga krohvialusel laudisel ja krohvimatil. Algselt on olnud kõikides ruumides krohvitud peegelvõlvid.

Põrandad

Korterite põrandad on põrandalaudadest, kaetud kohati sekundaarse vineeriga. Pööningul on osaliselt taladepealne lahtine käigulaudis.

Katuse kandekonstruktsioon

Katuse kandekonstruktsiooni moodustavad kahe sarikaaluste postidega tugistikud mis on toetatud alumise vööga vahelae taladele. Ülemine päril puudub.

Sarikad on poolpalgist. Paljud sarikad on proteesitud. Proteesimisel on jäetud alles profileeritud sarikate otsad. Samuti on säilinud viiluseinte kandekonstruktsiooni räästalused otsad.

Katus

Katus on kaetud eterniitplaatidega ja osaliselt tsingitud profiilplekiga tihedal servatud laudadest laudroovil. Korstnajakalad on savitellistest. Korstnapitsid on silikaattellistest ning ventilatsioonitorud on tsinkplekist.

3. Olemasolev lähiümbrus

Elamu ehitusaegne maapind ja Luisenthali tänava teepind on tõusnud vähemalt 30 cm. Maapinna tõus on olnud suurem Kaarli kiriku pool ja Luise tänaval. Ilmselt 1924.a. ümberehitustega tehtud poole elamu pikkuse keldri süvistamisega planeeriti väljakaevatav pinnas ümber hoone. Pinnase eemaldamisega planeeriti hoov ning kaeti munakivisillutusega. Sillutus tehti koos kuivkäämlate ja hoovis paiknevate abihoonete ehitusega. Hiljem on hoovi pinda veelgi tõstetud. Endla tn. äärne asfaldi pind ulatub kohati kuni soklipesale veelauani.

Hoone lähiümbruses või vahetult vundamendi kõrval on kasvanud suured puud mis kahjustavad elamu konstruktsioone. Idaküljel kasvav viljapuu on vahetult vundamendi ääres. Kirdenurga lehtpuu on samuti liiga lähedal, kahjustades katusekatet ja välisseinu. Samuti on jäänud põhjakülge väljakasvanud sirelid ning muu madalhaljastus. Hoone seinad on pidevalt niiskunud ning ei tuuldu.

4. Kahjustuste kirjeldused

Vundamendid

Vundamendil ei esine suuri vajumisdeformatsioone. Lokaalsed vajumid on tingitud tiheda liiklusega sõiduteel olevast vibratsioonist. Vajumid on veel endise kuivkäämla lampkasti kohal ja hoovipesale trepikoja nurgas (vt. foto 13 ja 17).

Algne 30 cm kõrgune sokkel on ümbritseva pinnase ja teede katendi tõstmise tõttu peaaegu kadunud. Kohati on veelaud ümbritseva pinnasega tasa või isegi allpool. Sokli paekivist müüritist on kohati kaetud tsementmördiga. Sokli nähtaval osal on palju külmakahjustusi. Nähtavad vuugid on lubimördist tühjad.

Keldri aknad on kinnimüüritud ning akendealused valguskaevud on hävinenud. Kogu perimeetril on soklit kattev veelaud hävinenud.

Ümbritseva pinnase nn. kultuurikihi tõusuga on pinnaveed valgunud pidevalt vundamendi äärde. Vundamendi kehandil on suured niiskus- ja külmakahjustused.

Välisseinad ja sisemised kandeseinad

Seinte kandekonstruktsiooni ei ole muudetud. Rõhtpalgi asendust sõrestikkonstruktsiooniga ei ole tehtud.

Hilisemate remontide käigus on asendatud puiduseenest *Coniophora Puteana* ehk majamädik kahjustatud seinaosasid. Seenkahjustatud on välisseinte alumine palgikord kogu hoone ulatuses. *Serpula Lacrymans* ehk tõelise majavammi kahjustusi esineb lokaalselt koridori käimla seintes.

Vahepealsete fassaadiremontidega on osaliselt hävinenud majale iseloomulikke algseid puitdekoori elemente.

Hävinenud on:

- osaliselt I korruse akendealune fassaadi vertikaallaudis ja vahekarniis;
- korrustevaheline vahekarniis ja akendealune vertikaallaudis

Vahelaed

Hävinenud vahelae talad on asendatud uute puittaladega. Vahelae konstruktsioon on tehtud sarnaselt olemasolevaga. II korruse krt. 5 lagi on asendatud täielikult. Maja keskel on kanalisatsiooni püstikutega külgnevatel puitkonstruktsioonidel seenkahjustused ning lae osad on vajumitega. Hävinenud on hoovipoolse trepi korrustevaheline made. Trepp on avariiline.

Katus

Hävinenud on tõrvapapist katus ning algsed savitellistest korstnapitsid (vt 1924. a ümberehitusprojekt joonis 1.10). Korstnapitsid on asendatud silikaattellistega.

Hävinenud on algsed sadevee äravoolu lehtrid ja torud.

5. Säilitatavate ja taastatavate fassaadi dekoori elementide loetelu:

- soklipealne veelaud;
- I korruse akendealune fassaadi vertikaallaudis, alumine horisontaalvöö ja vahekarniis;
- korrustevaheline vahekarniis ja akendealune vertikaallaudis
- akendepealsed karniisid
- profileeritud räästasarikate otsad
- viiluseina profileeritud müürlati, vahe- ja harjapärliini otsad
- räästaalune katuselaudis
- algne laia profiiliga fassaadilaudis
- sepisornamentikaga varikatus ukse kohal
- framuugiga ja rikkaliku dekooriga tahveluks
- pööningu klapplukuga plankuks

6. Ümberehitused

Kelder

Olemasolevat 170 cm kõrgust keldrit on võimalik süvistada vähemalt 30 cm

Vertikaalplaneerimine

Hoone ümbritsev maapind hoovis ja külgedel on vaja planeerida allapoole. Sokli kõrguseks peab jääma vähemalt 20 cm. Endla tänava pool tuleb sokli kõrvale paigaldada restrenn (näiteks klaaskiudbetoonest rennkanal Hauraton kuumtsingitud terasest restiga). Kõik pinnaveed tuleb juhtida sadevee kanalisatsiooni. Olemasolev elamule liiga lähedal või vahetult seina ääres kasvavad puud, mis kahjustavad konstruktsioone, tuleb likvideerida. Samuti tuleb uuendada hoovipoolset madalhaljastust (vt joonis 2.2).

Vahelaed

Keldri kasutuselevõttuga tuleb olemasolev puidust vahelagi peale proteesimis- ja antiseptimistõid katta tuldtõkestava konstruktsiooniga tulepüsivusega EI 60.

Pööning

Pööningu väljaehitamiseks on vaja tõsta katuse harja. Olemasolev katuse kandekonstruktsioon on väheväärtuslik ning ei ole vaja säilitada. Koos uue konstruktsiooniga tuleb taastada räästaalune laudis ja räästasarikate profileeritud otsad. Sarikate nähtav samm peab jääma endiseks. Samuti tuleb säilitada viiluseintest väljaulatuvad profileeritud müürlati ja pärline otsad. Katusealune kandekonstruktsioon on soovitatav teha nivendi kaldtoe ja kammitsaga ning survepenniga. Katuseaknaid on võimalik teha ainult hoovipoolsele küljele.

7. Järeldused

Elamu algne ehitusmaht mis tekkis 1924.a. ümberehitusega on säilinud. Samuti on säilinud osa välisseinte rikkalikust puitdekooriga koos välisukse ja sepi- ja varikatusega. Puuduvaid dekoorielemente on võimalik taastada säilinud detailide eeskujul.

Elamul on võimalikud ümberehitused keldri süvistamisega ja pööningu väljaehitamise- ja pööningu väljaehitamisel on võimalik tõsta katuseharja säilitades viiluseinte ja räästa puitdekoori.

Olemasolevad algsed aknad tuleb restaureerida ning juba asendatud plastikaknad tuleb vahetada välja.

Välisseinte täiendav soojustamine on võimalik ainult seestpoolt. Soojustamiseks tuleb kasutada puiduga sobivaid materjale nagu roomatid ja tselluvill.

Võimalikud on sisemised ümberehitused. Väliskülge on võimalik paigaldada fassaadi remondi käigus täiendav tuuletõkke soojusplaat paksusega vähem kui 20 mm. Katus tuleb katta ajastule iseloomuliku tahvelplekiga mõõtmetega 71 x 142 cm (või kaasaegne 71 x 125 cm).

Kokkuvõte

Suhteliselt suured kulutused elamu pinnaühiku kohta on vajalikud miljööväärtusliku fassaadi taastamiseks.

Taastamiseks vajalikud dekoorielemendid on säilinud.

Koostas A. Danil

