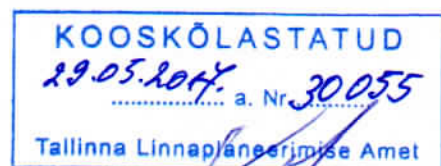


Aadress : Tallinn, Estonia pst 7/Teatri väljak 1
Objekt : Endise Teaduste Akadeemia Instituutide hoone peafassaadid, vestibüül, peatrepikoda ja saal koos interjööriahendusega, reg. nr. 28338
Tellija : OÜ Teatri Maja Residents

**Tallinn, Estonia pst 7/Teatri väljak 1
hoone rekonstrueerimise
muinsuskaitse eritingimused**



Tallinna Linnaplaneerimise Amet
muinsuskaitse osakonna juhataja
BORIS DUBOVİK

Ajaloolane

Aleksandr Pantelejev

Tallinn, 2017 a.

1. Sissejuhatus

Käesolevad endise Teaduste Akadeemia Instituudi (Instituutide) hoone Estonia pst 7 muinsuskaitse eritingimused on koostatud OÜ Teatrimaja tellimisel seoses sooviga hoone rekonstrueerida, remontida, osaliselt restaureerida ja võtta kasutusele katusekorruse ruumid.

Eelmised muinsuskaitse eritingimused koostati hoonele Estonia pst 7/ Teatri väljak 1 2015. aastal¹. Lähtudes kooskõlastatud eritingimustele on koostatud hoone rekonstrueerimise eskiisid, mis on Muinsuskaitseameti kooskõlastamise komisjonil arutatud 10.01.2017 ja 21.02.2017².

Hoone Estonia puiestee 7/ Teatri väljak 1 on Kultuuriministri käskkirjaga 08.02.2008. võetud ehitismälestisena riikliku kaitse alla³, kuna hoone sisekujundus ja fassaadid kujukalt peegeldavad Eestis mitte eriti laialdaselt esindatud nn stalinistliku arhitektuuri vorme ja võtteid.

Asudes Tallinna Kesklinna territooriumil Estonia teatri vastas Tallinna Vanalinna muinsuskaitseala kontaktsooni piiril omab see hoone tähtsust ka kogu Teatri väljaku piirkonna ja kogu Estonia pst – Kaubamaja tn - Rävåla pst – Teatri väljaku kvartali arhitektuurse ansambli lahutamatu osana. Hoone kavatsetakse kohandada äripindadega korterelamuks.

Käesoleva tööga antakse muinsuskaitse eritingimused Muinsuskaitseameti ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt heakskiidetud hoone ümberehituse raames kavandatud katuselahendusele⁴, fikseeritakse hoone Estonia pst 7

¹ Tallinn, Estonia pst 7: Teatri väljak 1 hoone remont-restaureerimiseks muinsuskaitse eritingimused. AVP OÜ, Tallinn, 2013. Käsikiri Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna arhiivis N.9.9275; kooskõlastus nr 25052, 21.05.2015

² Kooskõlastamise komisjoni 21. veebruari 2017 koosoleku protokoll nr 346

³ Endise Eesti Teaduste Akadeemia Instituutide hoone peafassaadid, vestibüül, peatreppikoda ja saal koos interjööriahendusega, riikliku registri nr 28338

⁴ Muinsuskaitseameti Kooskõlastamise komisjoni 21. veebruari 2017 koosoleku protokoll nr 346

ehituskonstruktsioonide olemasolev seisukord, määratakse remont-restaureerimise võimalikud tegevussuunad ning nende jaoks kohustuslikud tingimused. 2008. aastal inventeeritud hoone kultuuriväärtuslikud tarindid ja detailid on kõik alles ja nende seisukord ei ole muutunud, käesolevas töös neid uuesti ei käsitleta.

Käesolevad muinsuskaitse eritingimused kehtivad viis aastat alates nende Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga kooskõlastamise päevast. Kui selle aja jooksul ei ole Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnale kooskõlastamiseks esitatud nende alusel koostatud projekti, kuuluvad eritingimused Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnas uuele läbivaatamisele ja võimalusel pikendamisele⁵.

2. Lühike ehitusajalooline ülevaade

Vaadeldava hoone ehituslugu ei ole seotud antud krundi sõjaeelse hoonestusega, mis suuremas osas hävines 1944. aasta märtsi pommirünnakus. Seega varasema hoonestuse kujunemist ei ole antud töös käsitletud. Estonia pst 7/ Teatri väljak 1 krundi hoonestamine toimus peale sõja lõppu purustatud hoonestuse varemete täieliku koristuse järel⁶.

Tallinna sõjajärgse planeerimiskava kohaselt ehitatud hoone Estonia puiestee 7 oli linna kultuurikeskuse ansambli üks keskne osa. Kultuurikeskuse esialgne lahendus (arhitekt H. Arman, 1947. a) lülitati 1950. aasta Tallinna generaalplaani korrektuurprojekti.

⁵ Mälestise ja muinsuskaitsealal paiknevate ehitiste konserveerimise, remondi ja ehitamise projektide koostamise ja neis eelnevate uuringute tegemise tingimused ja kord ning muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord. Kultuuriministri 04. august 2011. määrus nr 14 "Kultuurimälestiste ja muinsuskaitsealal paikneva ehitise muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord" RTI, 08.07.2011, 25

⁶ ENSV Arhitektide almanahh. III. Teaduslik kirjandus. Tartu, 1949

Eesti arhitektuuri ajalugu. Tln., 1965

Kalm, M. Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tln., 2001

ERA. T. -2.4-1.16291

ERA. T-14.4-6.19574

ERA. R-1992.2.36

Tallinna Kultuurikeskuse arhitektuuri ansambel pidi kujunema täisnurga all ristuvatel telgedel, kusjuures keskust tähistavaks osaks oli mõeldud „Estonia” teatrihoone eest algav ning kavandatava Teaduste Akadeemia presiidiumi hoonega, mis oli kavandatud endise EKP KK hoone kohal lõppev lai esplanaad. „Estonia” teatri ette pidi kujunema midagi eesväljaku taolist purskkaevuga keskel. Selle väljaku ruum pidi jätkuma kitsama, 60 m laiuse esplanaadiga Lenini (Rävala) puiestee suunas. Väljaku ja esplanaadi vasakusse külge („Estonia” teatri poolt vaadatuna) oli kavandatud haldushoone, paremasse külge raamatukogu ning kunstimuuseum ja Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonna hoonete kompleks.

Teaduste Akadeemia Presiidiumi hoone ette, Rävala puiestee ja esplanaadi telje ristumiskohale otsustati püstitada V. I. Lenini monument. Praegune Rävala puiestee sai oma toonase nime telgede ristumispunktis 1950. aastal avatud V. Lenini monumendi järgi. See 1991. aastal kõrvaldatud monument koosnes 1:1 suhtes akadeemik N. Tomski tollal massiliselt valatud pronksfiguurist ja A. Kotli kavandatud tagasihoidlikust poleeritud graniidist pjedestaalist.

Ansambelit kujundavad hooned pidid tulema neljakorruselised ning vaid 1947. aastal taastatud „Estonia” teater ja kavandatav Põllumajanduslike Ühistute Keskliitude hoone olid veidi kõrgemad.

Arhitekt H. Armani Tallinna Kultuurikeskuse projektist jõuti ehitada kaks hoonet, rajati tänavastik ja haljastus, mida varemeid likvideerides oli kõige lihtsam teha. H. Armani projekti järgi «Estonia» vastu, laia esplanaadi teise otsa pidi tulema Tallinna sõjajärgses arhitektuuris esimene kupliga hoone – TA Presiidiumi hoone, mille kohale alles 1960. aastal ehitati EKP KK hoone (praegu EV Välisministeerium). Kümnekorruseline administratiivhoone oli mõeldud „Estonia” teatrihoonele vastukaaluks. Teatrihoone ette väljaku rajamine, kuhu küll purskkaev jäi tegemata, ja ühe esplanaadi vaate avamine tõi Tallinna kahtlemata suurt joont ja pealinnalikku esinduslikkust.

Nagu eespool oli juba mainitud esplanaadi ühele küljele pidi tulema Riiklik Avalik raamatukogu, mille arhitektuurivõistlus toimus 1946. aastal, ja Kunstimuuseum. Akadeemia esine lai puiestee pidanuks ideaalis Tartu ja Pärnu maanteed ühendades vähendama kesklinna liikluskoormust. Puiestee äärde oli ette nähtud Tallinna Polütehnilise Instituudi hoone.

Uue puiestee äärde ehitati 1948-54. aastatel kolmeosaline korterimaja nn Teadlaste Maja (Rävala puiestee 11-15), mis sisaldas algselt tohutu suuri kuni 200 m² kortereid. Ehitamise ajal osa hiidkorteritest jagati väiksemateks.

H. Armani Tallinna Kultuurikeskuse projekti kahest realiseeritud hoonest teine – neljakorruseline büroohoone, mis kavandati 1948. aastal Põllumajanduslike Ühistute Keskliitudele, kuid enne valmimist 1950. aastal, ENSV MN Määrusega nr 2704 anti hoone Teaduste Akadeemia instituutidele⁷.

Esplanaadi parempoolse külje hoonestamiseks koostati veel terve hulk projekte, sealhulgas Kunstiinstituudi, Polütehnilise Instituudi ja Konservatooriumi paigutamiseks, kuid kõik need jäid teostamata⁸.

Pooleliehitatud hoone Estonia pst 7 läks Teaduste Akadeemia bilanssi 10. mail 1951. a. Seoses üleandmisega muutus ka hoone eelarveline maksumus. Algse 1948. aastal kinnitatud 5712,9 tuhande rublaline eelarve kasvas 7738,6 tuhande rublani. Hoonele projekteeriti täiendavalt garaaž ja bensiinihoidla. Ehitus otsustati lõpetada 1952. aasta 1. maiks.

Estonia pst 7 hoone on L-kujulise põhiplaani nurgahoone. Hoonet liigendab friisi võrra kõrgem ja veidi eenduv sissepääsuga maht. See moodustab ühe poole plaanitud tornipaarist (teine jäi ehitamata), mis pidanuks tollaste kompositsioonipõhimõtete kohaselt tähistama esplanaadilt «Estonia»-esisele väljakule jõudmist.

Selle hoone traditsionalistlikus kujunduses on selgesti hoomatav 1930-ndate aastate Saksa arhitektuuri maitse, mida väljendab nii napp stiliseeritud dekoor siledal seinal kui ka akende proportsioon. Saksapärasuse üle pole mõtet imestada, sest hoone autor E. Kaar oli arhitektidiplomi saanud 1940. aastal Berliinis⁹, kuid et ta oli sattunud Punaarmeele, siis sai ta sõja järel suuri tellimusi¹⁰.

⁷ Bruns, D. Tallinn. Linnaehituslik kujunemine. Tln., 1993; ENSV MN Määrus nr 2704, 29.06.1950. a

⁸ Kultuurikeskuse hoonestuse eskiisprojekt. Variant 5. „Eesti Projekt”, 1958. Autor U. Tõlpus

⁹ Arhitekt Enn Kaar (1911–1987). Lõpetas 1928 aastal Tallinna poeplastide kaubanduskooli ja 1931. aastal Tallinna kolledži. Omandas 1932–34. aastatel Tallinna Tehnikumis tehnikukutse ja tegutses aastani 1937 Narva ehitusosakonna vanemtehnikuna. Õppis 1937–40. aastatel Karlsruhe ja Berliini tehnikailikoolis, lõpetas viimase insener-arhitekti diplomiga. Mobiliseeriti Punaarmeele. Töötas Tallinnas 1945–49. aastatel Arhitektuurivalitsuses projekteerimisbüroo juhina, 1953–67. aastatel peamiselt „Eesti Põllumajandusprojektis” ning 1967–71. aastatel Kergetööstuse Ministeeriumi konstrueerimisbüroos. Aastast 1945 Arhitektide Liidu liige. Arhitekt Enn Kaar on kavandanud Tallinnas saksa traditsionalismist lähtuva Eesti Teaduste Akadeemia instituutide hoone (Estonia pst 7, 1946–53); „Kalevi” tenniselubi (Kaarli pst., 1948–49, lammutatud ja uuesti ehitatud) ning elumajad Paldiski mnt 59 ja 63 (1949–53); kolmekorruselised korterimajad Koidu t 88/90 ja 92/94 (1948–53); Obinitsas sovhoosiklubi (1960–66, koos O. Randuriga). Enn Kaar koostas palju planeerimis-, taastamis- ja rekonstrueerimisprojekte, näiteks Tallinnas on tema kavandi järgi rekonstrueeritud tootiskoondise „Talleks” hoone Mustamäe tee 12 (1949–53). E. Kaar kavandas 1959. aastal Tallinna ja 1960. aastal Moskva rahvamajandusnäitusel eksponeerimiseks näidisaiamaju. Koos arhitekt N. Kuzminiga koostas F. Kaar puudust suvilate tüüpprojektide seeria.

¹⁰ Kalm, M. Eesti 20. sajandi arhitektuur. Tln., 2001

Teaduste Akadeemia instituutide hoone projektile kirjutas alla koos E. Kaarega keegi H. Saage, kuid selle arhitekti (või tehniku) kohta allakirjutanul informatsioon puudub. Hoone projekti insener-konstruktoriks oli B. Ilves.

Eesti Riigiarhiivis on säilinud hoone projekti ekspertiis, mis andis ENSV Arhitektuuri Nõukogu.¹¹ Nõukogu otsustas, et põhiplaanide osas tuleb korrigeerida tööjoonistel järgmised puudused:

1. Estonia puiestee äärses osas keldrikorrusel on korterite keldrid ja äride laoruumid projekteeritud pääsuga ühisest koridorist ja trepikojast.
 2. Treppide alla keldrikorrusel on projekteeritud ruumid, mis tulekaitse määruste seisukohalt pole lubatud.
 3. Vestibüülide lahendus esimesel korrusel peasissepääsude juures ei ole rahuldav – torni osas asuva vestibüüli kuju on asjatult sopiline ja arhitektooniliselt ebarahuldav. Ooteruumi avas olevad peened ümmargused sambad on vastuolus vestibüüli keskel olevate jämedate ümmarguste sammastega. Sissepääs vestibüüli on ümbemurga; - teises vestibüülis on hoonesse tuleja suunatud otse WC-desse, mille vältimiseks kaaluda WC-sse pääsu ümberprojekteerimise võimalust.
 4. vestibüülide pinnad tunduvad olema kõikidel korrustel liiga suured ning asjatult on asetatud igale korrusele vestibüüli kaminad.
 5. Ühtlustada kõikides WC-des pesukausside arvu vastavalt normidele.
 6. Saali ukсед asuvad jalutusruumi ja punasenuurga suhtes halvasti – ühes nurgas. Uste avade laiemale nihutamiseга on võimalik puudust kõrvaldada.
 7. Saali rõdude projekteeritud sambad takistavad vaadet ja tuleksid jätta ära.
 8. Sissepääs korterisse on liiga kitsas ja keerukas. Trepikoja pikendamisel koridori teise seinani lahenduks olukord avaramaks.
 9. Ventilatsiooni korstnate asetus ei ole otstarbekohane, kuna see tingib horisontaalkanalite suuri pikkusi, milline ei taga loomulikku tõmmet.
- Fassaadide kohta leiti Arhitektuuri Nõukogus järgmised puudused:
10. Kuna käesoleva hoone kõige tähtsamaks fassaadiliseks lahenduseks on Estonia pst ja Estonia esplanaadi nurgalahendus, siis peavad mõlemad fassaadid olema lahendatud rohkem arhitektooniliselt seotult.
 11. Sokli korruse akende kõrgused mõlemas fassaadis tuleksid ühtlustada.

¹¹ ERA. R-1992, 2, 36. ENSV arhitektuuri Nõukogu protokoll nr 8, 23.08.1948. a Ekspertdina esines arhitekt A. Kotli

12. Pilastrite motiivi kasutamine laia välistrepiga sissekäigu juures ei ole arhitektooniliselt põhjendatud. Sobivam oleks seda sissekäiku kujundada vaid ukseava haarava portaalina.
13. Estonia esplanaadi vastas esineva torni detailidest ei ole sobivad karniisi pealsed kujud, millised eriti külgvaates mõjuvad surututena. Torni sokli osas olevaid pilastrid on üleliigsed, kuna nad teevad torni aluse näiliselt liiga kergeks. Torni kõrgus kooskõlastada Riikliku Raamatukogu torni (väljaaste) kõrgusega.
14. Ventilatsiooni korstnad on liialt esiletõstetud ja tuleksid kujundada tagasihoidlikumatenä.
15. Esitatud projekti lahendus mitmete rõdudega, milline iseloomulik elumajadele ei ole käesolevale hoonele põhjendatud. Hoone välisilme tuleks kujundada vastavalt administratiivhoone iseloomule, loobudes osaliselt rõdudest ja figuuridest. Fassaadi rikastumine peaks toimuma aknaraamistuste, detailide ja karniisidega.

Ühtlasi soovitas Arhitektuuri Nõukogu hoone fassaadi I korruse kõrgusel ehitada mitte klombitud, vaid tahutud paekivist ning seinä katematerjaliks näha ette juba eelarves kunstkrohv. Kahjuks ei ole allakirjutanu suutnud arhiivides leida algset projekti, mis annaks võimaluse kõiki projektides ja hiljem ehitusel tehtud muudatusi võrrelda. Projekteerija RPI „Estonprojekt”i poolt teostati ehitus- järelevalvet projekti peainsener E. Leetmaa ja arhitektuurses osas – P. Tarvas. Tellijapoolset järelevalvet teostas ENSV TA kapitaalehituse grupi ülem B. Polestšuk.

Tallinna Planeerimisameti tehnilise dokumentatsiooni arhiivis on säilinud Arhitektuuri Valitsuse Tallinna Projekteerimis-geodeetilise büroos 1951. aastal valminud ENSV Teaduste Akadeemia instituutide hoone (end. PÜK admin. hoone) rekonstrueerimise tehniline projekt¹². Selle seletuskirjast selgub, mis seisukorras oli ehitus peale Teaduste Akadeemiale üleandmist. Toorehitus lõpetatud, hoone viidud katuse alla, osa aknaid ja siseuksi on paigal, trepid pooleli. Samas selgub, et hoone on rajatud raudbetoonist aluspadjale. Keldrikorruse välismüürid on paksusega 92 cm (75 cm paekivi + 5 cm õhuvahe + 12 cm silikaatkividest sisevooder), I korruse välismüürid on paksusega 77 cm (60 cm paekivi + 5 cm õhuvahe + 12 cm silikaattellistest sisevooder), II, III ja IV korruse välisseina paksus on 60 cm, kus 51 cm on silikaatkividest sisevooder. Keldri ja pööningu vahelaed on raudbetoonist, teiste korruste vahelaed ametiruumide kohal on teostatud peamiselt puittaladel, san. sõlmede, koridoride,

¹² Tallinna Planeerimisameti arhiivis 1449 IA (projekteerija V. Veames)

vestibüülide, jalutusruumide jm ruumide vahelaed on raudbetoonist. Kuna muutus ruumide kasutamise otstarve võrreldes esialgse kinnitatud projektiga, tehti muudatused sisemeste kergete vaheseinte ja ukseavade osas.

Ehitatud neljakorruseline viilkatusega hoone on 1950-ndate aastate tagasihoidliku, kuid tolle aja jaoks väga esindusliku ja väljapeetud dekooriga. Fassaadi detailid on hoonel mitte ainult välisfassaadil, vaid ka tagasihoidlikumalt viimistletud, terrasiitkrohvita värvitud hoovifassaadil: hammaskarniisid, klombitud paekivist rustika I korruse ulatuses, laiad aknaraamistused ja ukseportaalid. Seinapinnal on ka üksikud reljeefsed dekoorielemendid. Oma ajastule iseloomulikud on ka kerged ažuursed metallist nn prantsuse rõdude võred ja katusevõre. Hoone katus on kaetud punase S-kujulise katusekiviga.

Hoone planeering on lihtne ja funktsionaalne. Kõik korrused on lahendatud analoogselt koridorisüsteemis, sissepääsude ees on avarad vestibüülid, väljakupoolses tiivas läbi kahe korruse asub rõduga (vaheseintega jagatud) ja lavataskuga saal. Kõik eeskojad, koridorid ja saal on lahendatud klassitsistlikus stiilis. Dekoorist on laestukk, karniisid, akna- ja ukseraamistused. Hoones on säilinud algsest sisekujundusest pärinevad laevalgustid (saali lühtrid, üksikud koridori valgustid). Rikkalikult dekoreeritud on fassaadipoolsed välisüksed. Peale käsitsi tehtud välisuste puitdekoori ning fassaadi dekoratiivsete paekivide, on kõik muud hoone välis- ja sisearhitektuuri detailid kordustechnikas valminud vormitööd.

1970. aastal võeti kasutusele hoone Estonia puistee poolse tiiva katusekorrus¹³. Hoones toimusid lokaalse iseloomuga ümberehitusi.¹⁴ 2007. aastal hoone haldusfirma Teatri Maja OÜ tellimisel lammutati sisehoovis asunud hoovimaja –garaaž.

Hoone ehituskonstruksioonid on enamuses rahuldavas seisukorras. Suurte kahjustustega on fassaadi Vasalemma marmorist dekoorielemendid ja kunstikrohv. Üksikud IV korruse ruumid on eeskujulikult restaureeritud koos kõigi dekoorielementide säilitamisega. Käesoleval ajal on hoones büroo- ja kontori- ruumid, suurem osa ruume on kasutusel Eesti Kunstiakadeemia poolt.

¹³ Tallinn, Estonia pst 7. Ehituse TUI pealeehitus. Pealeehituse tehniline projekt. Tln., 1970. Vabariiklik Restaureerimise Valitsus. Käsikiri Muinsuskaitseameti arhiivis P-1238. Tallinna Planeerimisameti arhiivis 1449 II/A

¹⁴ Estonia pst 7. Lisasissekäik. Arhitekt Ago Kerge. Tln., 2000. Tallinna Planeerimisameti arhiivis 7298 II jt

3. Muinsuskaitse eritingimused hoone Estonia pst 7/Teatri väljak 1 remontrrestaureerimiseks¹⁵

1. Mitte muuta Estonia pst 7 olemasolevaid tänavapoolseid gabariite, pealeehitised ei ole lubatud. mahulised muudatused ja korrektuurid on lubatud hoone hoovipoolses osas.

- Tänavapoolsed fassaadid säilitada kogu tänavaperimeetri ulatuses ja kogu kõrguses. Säilitada neil fassaadidel avade hulk, suurus, kuju, arv ja paiknemine, v. a. allpool lubatud väiksemad muudatused
- I korruse äriruumide uued sissepääsud. Selleks võib muuta osa aknaid usteks. uued ukсед valmistada kas puidust olemasolevate ajalooliste uste eeskujul või siis võimalikult tagasihoidlike klaasustena. Täpsemalt saab lahenduse sobivuse üle otsustada üksnes esitatud eskiisprojekti põhjal.
- Peatrepikojast Rävåla puiestee poole jääv hooneplokk tuleb säilitada tervenisti, ülejäänud osas on lubatud säilitada üksnes peafassaadid ja fassaadide taha ehitada uus hoone, taastades kogu hoone ulatuses tänava poole endise katuse üldkuju.
- Säilitatava hooneploki I ja II korruse koridoriplaneeringuga osa interjööri ei pea säilitama ja selle võib vabalt ümber planeerida.
- Saaliruum säilitada terviklikult, sinna ei või rajada vahelagesid ega vaheseinu. Säilitada stukkdekoor, ruumi avanevate uste hulk, arv, suurus ja paiknemine. Akende osas võimalikud väiksemad muudatused hoovifassaadil - mõnest aknast kujundada terrassile avaneva ukse. Taastada saali rõdu rõduna. Parema funktsionaalsuse huvides võib vajadusel tcha rõdu põrandase augu ja ühendada sel teel rõdu trepi abil saaliga. Säilitada lavaportaal ja lava ning saali põrandate kõrguse erinevus, kuid lava rambijoont ei pea säilitama - s.t. lava esiserva võib kujundada astmed, et ühendada kaks

¹⁵ Muinsuskaitse eritingimuste koostamisel arvestati Muinsuskaitseameti arhitektuurimälestiste ekspertiisnõukogu koosoleku protokollis nr 474 (5) fikseeritud otsused; 10.01.2011 muinsuskaitseametis arutusel olnud ja heaks kiidetud eskiisvarianti ning Muinsuskaitseameti kooskõlastamise komisjoni 21.02.2017 koosoleku protokollis nr 346 ja TLPA muinsuskaitse osakonna komisjoni protokollis nr 16 10.05.2017 otsuse

ruumiosa koos toimuvaks tervikuks. Saali originaal-uksed säilitada ja restaureerida või vajadusel asendada koopiatega.

- Trepikojaga külgnevate III ja IV korruse esindusfuajeede interjöörid säilitada võimalikult suures ulatuses (ruumid 347, 345, 445, 268).
 - Hoones selle ümberplaneerimisel üle jäävad ehitusaegsed sisedetailid (siseuksed, ukseulused jm) üle anda taaskasutust korraldavale firmale või kasutada uuesti ära samas hoones.
2. Arvestades hoone asukohast tingitud polüfunktsionaalset kasutamiskiisi (alumisel korrusel äriruumid, üleval - korterid) on lubatud hoone planeeritavate ärikorruste kõrgune juurdeehitus hoovipoolses osas. Samuti on lubatud maa-aluste parkimiskorruste rajamine kogu hoone alla, välja arvatud tervikuna säilitatav hooneplokk Rävåla puistee poole.
 3. Estonia pst 7/Teatri väljak 1 peafassaad vajab restaureerimist. restaureerida kahjustatud dekoorielemendid, pesta fassaad, taastada või uuendada terrasiitkrohv. Vajadusel võib fassaadis ehitada I korruse äriruumidele uued sissepääsud. III korruse saali sissepääsu tagamiseks on võimalik fassaadi uue sissepääsu ehitamine. Hoone Teatri väljaku poolisel fassaadil võib esimese korruse akende osas ukseavadeks maapinnani suurendada ainult otseselt äripindadesse ligipääsemiseks vajalikud avad. Kõik teised aknad jätta algsele suurusse. (10.01.2011 Muinsuskaitseametis arutusel olnud ja heaks kiidetud variandil oli 3 kavandatud ust, 12 hoone põhimahus säilitatavat akent + trepikoja mahu aknad). Koostada fassaadide välisviimistluse põhiprojekt ning kooskõlastada see Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga.
 4. Estonia pst 7/Teatri väljak 1 ehitismahu täielikuma kasutamise huvides on lubatud võtta tervikuna kasutusele katusekorrus. Katusekorruse ruumide valgustamiseks on erandkorras lubatud olemasolevatest ebasobivatest vintskappidest loobuda ning projekteerida nende asemele sisselõikega rõdu. See jätab hoone katusekuju suuremas osas muutmata.
 5. Sisselõikega katuserõdude paremaks arhitektuurseks sobitamiseks hoone fassaadiga tuleb siduda sisselõike laius avade paigutusega hoone

fassaadil: katuse sisselõigatava rõdu vasakpoolne äär (Estonia pst poolne ots) siduda vasakult teise aknarea vasaku äärega (sisselõike äärne minimaalne kaugus hoone nurgast). Ka rõdu teine äär siduda akende äärega.

6. Kavandada tasapinnalised katuseaknad ühtse ribana fassaadi akendega samas rütmis ainult saaliploki katusele. Selles osas, kuhu kavandatakse ka sisselõikega rõdu, on sobilikud üksnes ühes reas katuseaknad.
7. Säilitada katusel ehitusaegne katematerjal - punased keraamilised valtskivid. Konkreetse katusekorruse ja kogu hoone planeeringu lahendus sobivuse üle saab otsustada üksnes eskiisprojekti põhjal. Lubatud on teha uus katuse konstruktsioon.
8. Säilitada katusekarniisi pealne piire. Piire viimistleda tumedana, et see ei hakkaks konkureerima karniisiga.
9. Säilitada, vajadusel (kui tehniline seisukord on halb) koopiadena taastada hoone katuseharjal iseloomulike detailidena vanad ventilatsioonikorstnad.
10. Restaureerida ehitusaegsed esinduslikud välisüksed. Kuna praegused aknad on suhteliselt ebapraktilised ja amortiseerunud on lubatud enamikule hoonest teha uued aknad. Aknaraamide tööjoonised kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga. Aknad tänavafassaadil peavad säilitama endiseaegse raamijaotuse, aknaraamid teha puidust, aknad kaheraamsed. Avanemissüsteemi võib muuta. Raamid on lubatud kasutada nüüdisaegseid suluseid ja klaaspaketti. Osa aknaid tuleb siiski restaureerida kui originaal-avatäidete näited. Valida restaureritavad aknad lähtuvalt raamide seisundist ja ruumide planeeritavatest funktsioonidest - näiteks osa saali aknaid.
11. Säilitada, restaureerida ja eksponeerida kultuuriväärtusega tarindid ja detailid.
12. Hoovipoolses osas tuleb enne pinnase- ja kaevetöid teostada arheoloogilised eeluuringud Muinsuskaitseameti tegevusloaga

arheoloogil. Eeluuringute põhjal otsustatakse edasiseks arheoloogiliste kaevamiste või järelevalve vajadus.

13. Kõiki ehituskonstruksioone puudutavaid töid võib teha ainult Muinsuskaitseameti tegevusluba omav ettevõtte ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna poolt kooskõlastatud projekti ja loa alusel.
14. Restaureerimistöode ajaks on kohustuslik tellida muinsuskaitseline järelevalve selleks vastavat tegevusluba omavalt ettevõttelt. Järelevalvet teostav isik koostab järelevalve aruande.
15. Üldjärelevalvet teostavad Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond ja Muinsuskaitseamet
16. Käesolevad muinsuskaitse eritingimused kuuluvad viie aasta möödudes pikendamisele Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnas.

4. Illustratsioonide loetelu

Fotod

1. Vaade hoonele Estonia pst 7/ Teatri väljak 1 Teatri väljakult
2. Samas, teine vaade koos hoonega Teatri väljak 3
3. Vaade hoonele Teatri väljak 3
4. Vaade hoone Teatri väljak 1 fassaadile
5. Sama, teine vaade
6. Vaade hoone Estonia pst 7/ Teatri väljak 1 edelafassaadi keskosale
7. Vaade hoonele põhja suunas
8. Hoone Estonia pst 7/ Teatri väljak 1 fassaadi kahjustused Teatri väljaku poolsest küljest
9. Sama, teine vaade
10. Vaade hoonele kagu suunas
11. Sama, teine vaade
12. Vaade hoone soklikorruse fassaadile Teatri väljaku poolsest küljest
13. Vaade soklikorruse akendele Estonia puiestee poolt
14. Vaade Estonia puiestee poolsel fassaadil sissepääsu portaalile
15. Hoone Estonia puiestee poolse fassaadi üldvaade
16. Sama, teine vaade
17. Vaade hoonele Estonia pst 7/ Teatri väljak 1 loodest
18. Sama, teine vaade
19. Hoone Estonia pst 7/ Teatri väljak 1 fassaadid peale katusekorruse väljaehitamist (Muinsuskaitseameti poolt heakskiidetud katuselahenduse variant). Alver Arhitektid OÜ, 2017
20. Sama, teine vaade
21. Hoone Estonia pst 7/ Teatri väljak 1 kombineeritud foto, kus näidatud rekonstrueeritud katusekorruse eskiislahendus. Alver Arhitektid OÜ, 2017
22. Sama, teine vaade

Joonised

23. Asendiplaan M 1:500
24. Hoone Estonia pst 7/ Teatri väljak 1 ehitusprojekt, fassaadi joonis
25. Hoone Estonia pst 7/ Teatri väljak 1 ehitusprojekt, fassaadi joonis
26. Hoone Estonia pst 7/ Teatri väljak 1 ehitusprojekt, keldrikorruse plaan
27. Hoone Estonia pst 7/ Teatri väljak 1 ehitusprojekt, I korruse plaan
28. Hoone Estonia pst 7/ Teatri väljak 1 ehitusprojekt, II korruse plaan
29. Hoone Estonia pst 7/ Teatri väljak 1 ehitusprojekt, III korruse plaan
30. Hoone Estonia pst 7/ Teatri väljak 1 ehitusprojekt, IV korruse plaan
31. Hoone Estonia pst 7/ Teatri väljak 1 ehitusprojekt, V korruse plaan
32. Hoone Estonia pst 7/ Teatri väljak 1 asendiskeem, kus on näidatud fotode asukohad ja suunad

Lisa: Muinsuskaitseameti kooskõlastamise komisjoni 21. veebruari 2017 koosoleku protokoll nr 346. 21.02.2017 (kahel lehel)



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



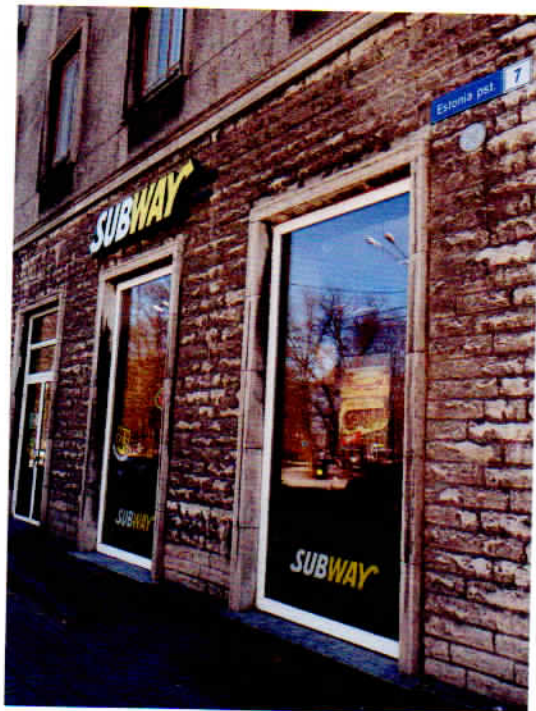
10.



11.



12.



13.



14.



15.



16.



17.



18.