

Telliskivi 60, G ja K hoone mahtude arhitektuurne analüüs

„SEPIKODA“

Preambul

G ja K hoonete mahtude arhitektuurne analüüs on koostatud selleks, et teada saada millised on arendamiseks vajalikud tehnilised ja linnaehituslikud võimalused ja vastavate lahenduste variandid, ilma et peaks koostama detailplaneeringut. Analüüsi koostamiseks digitaliseeriti arhiivi jooniste põhjal mõlema maja graafiline materjal. Seejärel konstrueeriti saadud digialuste ja täiendavate kohapealsete vaatluste, mõõtmiste ja fotode põhjal hoone ruumiline mudel ning sellest vastavalt 3D visioonid, vaated ja lõiked olemasolevast G ja K hoonest, G tsaariaegsest hoonest ning võimalikust rekonstrueeritud ja 33% laiendatud G+K hoonest. Töö koosseisus on ka asendiskeem parkimisvõimalustega Telliskivi 60 krundil tervikuna.

G

G hoone on Telliskivi kvartalis kõige kaunim peaaegu terviklikult säilinud hoone endisest Balti Raudtee peatehasest. Inimesed, kes siin pikka aega töötanud on nimetavad seda hoonet - SEPIKODA. G hooneks on ta tähistatud nõukaaegses tehases. G hoone ehitati ilmselt Peterburi arhitekti või inseneri projekti järgi 19 saj tehnikarevolutsiooni ja raudteede arendamise tõusulaines Venemaal. G hoone ehitati klassikalisi arhitektuuri ruumi- ja vormivõtteid kasutades justkui ühelööviliseks sakraalhooneks, kuid tegelikult oli eesmärgiks hoopis metalli sulatamine ja vormimine. Balti Raudtee peatehased Kopli ja Telliskivi tänava nurgal ehitati aastail 1869–1871. Algselt olid ehitatud kõik tehasehooned puitsarikail ja –fermidel, 1886-ndal aastal aga asendati need metalltarinditega. (R.Nerman). Samasse aega jääb tõenäoliselt ka sepikoda. Imestama paneb see peenus ja nõtkus, millega on kavandatud ning ehitatud metallfermid enam kui 100 aastat tagasi. Samuti on vaatamist väärt sepikoja paekivist hea proportsiooniga keham, koos kõrgete kergelt kaarjate akendega. Hoone on tunnistajaks selleaegsete Peterburi ehitusmeisterite ja arhitektide kõrgest tasemest. Hoone väärib täielikku renoveerimist klassikaliseid restaureerimisvõtteid kasutades ning selle tulevane kasutus peaks arvestama avara siseruumi eripäraga. Peasaali pindala on 689m² ja sisemõõdud 16,1x 42,5m, kõrgus fermide alla ca 5,5m. Sumeda päevalguse siseruumis annab katuseharjal olev valguslatern kogu hoone pikkuses. Peasaalile lisandub kirdenurgas juurdeehitus, mis lähema uurimise järel koorus välja nõukaaegsete ümberehituste vahelt. Kuna tsaariaegsest juurdeehitusest on järele jäänud vaid osalised seinad, siis on digitaalne visioonipilt katuse ja avade osas oletuslik, kuid esitatud kujul küllaltki loogiline. Hoone edelakatusel on säilinud kunagine sepikoja korsten, mille säilitamine peaks olema omaette eesmärk. G hoone loodeots on mattunud pragmaatilise tehasehoonete vohamise alla, mille likvideerimine selles kohas tooks esile sepikoja uhket vormi. Ainulaadsed on betoonist x-mustriga põrandaplaadid, mis suure tõenäosusega pärinevad hoone algusajast ja nende kasutamine tulevase rekonstrueerimise käigus prototüübina oleks sepikoja põrandale väga sobiv.

K

K hoone on Telliskivi kvartalis tüüpilise 60-ndate aastate arhitektuuriga 2 korruselise silikaat- ja telliskividest segakonstruktsioonis tootmishoone, mille esimesel korrusel on suuremad ja kõrgemad töökoja ruumid ning teisel korrusel kontori- ja olmeruumid. Hoonel on ka osaline soklikorrus. K hoone kirdeküljele on ehitatud erandlikult põhimahust väljapoole kaubalift.

G ja K arendamine

„SEPIKODA“ on kõige täpsem sõna arenduse nimeks. See on väega sõna, sepikojas sepistatakse, tehakse tööd, kuid samas ka luuakse ja kujundatakse (ÕS). Raua needmine! Sõna teine pool „koda“ on samuti sügaval eesti keeles, millel on mitmeid tähendusi sh ka koht/ehitis/maja, seega siinjuures igati sobilik. Lähme sepikotta! Ja kõik teavad kuhu minnakse. Vastavalt olukorrale ja võimalustele on analüüsis G ja K hoonetele antud uus hingamine kahte arengustsenaariumit silmas pidades – G hoone tsaariaegse mahu eksponeerimine ning teiseks G ja K rekonstrueerimine ja laiendamine 33% ühise hoonena nii, et G tsaariaegne maht tuleks esile. Kindlasti on võimalikud veel ka variandid olemasolevate hoonete mahtu enam ära kasutada ja laiendatavat mahtu vähem lisada. Kuid käesolevas töös pole selliste vahevariantide esiletoomine eesmärgiks, sest nad ei sisalda piisavalt arhitektuurset ja linnaehituslikku selgust. Parkimine on prognoositud 200 kohalisele restoranile ning poe- ja büroopindadele.

G tsaariaegne

Esimesel juhul on G tsaariaegne hooneosa ette nähtud tervikuna välja puhastada hilisematest juurde- ja sisseehitustest ning K hoone on täies mahus ette nähtud lammutada. Kuna põhilised G hoone konstruktsioonid on väga hästi säilinud, saab selle teha korda ning võtta kasutusele erinevate tegevuste jaoks, mis võimaldaksid ära kasutada endise sepikoja terviklikku siseruumi. Pehmematele väärtustele mõeldes sobiks siia kontserti või teatrisaal, muuseum, galerii, kirik, universaalkasutusega avalik saal, klubisaal jms. Teatud tingimustel on võimalik saalruumi kõrgust ära kasutada ning sellesse sisse ehitada teine nn avatud poolkorrus suure saali sees, mille puhul jääks alles terviklik saali ruumimõju. Kahele korrusele saaks realiseerida algse idee suuremast õllekast või muust söögikohast. Kindlasti on funktsioonide valik laiem. See on aga järgmiste analüüside, otsustamiste või äriplaanide ülesandeks.

G+K+33%

Teisel juhul on ära kasutatud planeerimisseaduse võimalust, laiendada hooneid vältides detailplaneeringut. Lahenduses on võetud G ja K hoonete olemasolevad kubatuurid kokku ning suurendatud hoonete maapealset liitmahtu 33%, vastavalt seaduses lubatule. Uue liitmaja puhul on lähtutud järgnevatest seisukohtadest:

- parima tulemuse saab, kui puhastada tsaariaegne G hoone nõukaaegsest ehitusest nii ruumis sees kui ka kogu hoone perimeetris, sh tuleks lammutada K hoone see lüüv, mis külgneb G hoone ja selle tsaariaegse juurdeehitusega

-G hoone tsaariaegne juurdeehitus on väärt taastada

-K hoone lammutatud löövi asemel annab hea tulemuse õhuline (teras,klaas) vaheruum, mis on vahelüliks G ja K hoone vahel ja mille sisemuses eksponeeritakse G hoone rekonstrueeritud seiniosa, lahendus aitab esile tõsta G hoone atraktiivsust

-G ja K hoone lammutatud osade maht jagatakse ümber G ja K vaheruumi ja K pealeehitatava osa mahtu koos ülejäänud 33% laiendatava mahuga, tulemuseks on - K hoonel 2 olemasolevat korrust + 3 pealeehitatavat korrust

- K hoone pealeehitus võiks soovitatavalt olla tehnoloogilisi ehitustehnikaid kasutava arhitektuuriga nii nagu G ja K vaheruumgi, et tekiks erinevate ajastute vaheline loov intriig.

- tehnilisest aspektist peab projekti järgmises etapis kaaluma, kas on võimalik K hoonetele täiendavalt peale ehitada 3 korrust 2-te alumist korrust säilitades või mitte.

Kui rääkida G+K hoone tulevases kasutuses, siis siia sobivad paljud erinevad funktsioonid. Kui käsitleda sepikoja saali arenduse ankruna, siis on võimalik K hoonesse paigutada G saali teenindavad funktsioonid, näiteks võib K ja G ühiselt olla konverentside korraldamise kohaks. Samas võib K esimesel korrusel olla ka kaubandus, kõrgematel korrustel bürooruumid või siis ka korterid. Kasutuse täpne määramine on aga järgmiste analüüside, otsustamiste või äriplaanide ülesandeks.

Maapealsed tehnilised andmed tabelina

Hoone staatus	Maht analüüsis M ³	Maht ehitisregistris M ³	Suletud bruto analüüsis M ²	Parkla norm koht/istekohale (200in) koht/bruto m ²
G olemasolev	7530,0	7804,0	1154,0	
K olemasolev	8921,0	8915,0	1842,5	
G+K olemasolev	16451,0	16719,0	2996,5	
+33%	5429,0		1406,4	
G tsaariaegne	7507,0		980,0	1/20 restoran - 10 kohta
K laiendatud	14373,0		3422,9	1/80 büroo,pood - 43 kohta
G tsaariaegne+K laiendatud	21880,0		4402,9	53 kohta
K maalaune			451,3	

QP Arhitektid OÜ
arh. Tõnu Laigu
qp@qparh.ee