

## AASTA OBJEKT

Rotermanni 4, Tallinn  
Arhitektid: KOKO arhitektid OÜ, Raivo Kotov, Olga Batuhtina,  
Raili Palling, Jaanus Männik  
Projekteerijad: Projektipea OÜ, Riho Joala, Inseneribüroo Pike OÜ,  
Ivar Muuk, OÜ VIP Projekt, Toomas Koov, Toomas Viiland, Peeter  
Kink, Mart Tammiste, K-Projekt AS, Priit Annusver, Malle Ütt,  
Akukon Oy Eesti filiaal, Marko Ründva  
Sisearhitektid: Swiss Property AS, Kätlin Ölluk, Katy Seppel,  
Angela Orgussaar, Kristin Boginski, Front Design OÜ, Hugo Mitt  
Eksperdid: Tiit Masso, Linda Madalik, Ivar Talvik, Toomas Randmaa,  
Merike Kallas  
Muinsuskaitse eritingimused ja järelevalve: OÜ Eensalu & Pihel,  
Monika Eensalu  
Omanikujärelevalve: Ehituskorralduse OÜ, Tarmo Sikk,  
AS Telora-E, Pille Kaasan, Indrek Harjo  
Ehitaja: AS Oma Ehitaja, Aivo Pedak, Ants Sahtel, Martin Piispea,  
Rainis Randma, Karol Kisant, Peeter Muruste, Ivar Aus,  
Kaido Fridolin  
Fassaadide restaureerimine: LinFas OÜ, Hans Lindeberg  
Tellija: Gastorfa OÜ, Martin Ühtegi, Tõnis Sõõrumaa, Raili Saska,  
Deivy Paavo

# ROTERMANNI ELEVAATORIHOONE KUI EESTI TÖÖSTUSE KROONIMATA KUNINGAS

*Artur Ümar*

19. saj teise poole tsaaririigis osutus eksporditurgudel edukaimaks kombinatsiooniks kolm toodet: puit, piiritus ja teravili. Kõik kolm seostuvad ainult ühe tööstuskvartaliga Tallinnas – Rotermanni tehaste territooriumiga Vanasadamas. Kvartali tekke- ja arengulugu on peaaegu sama kirju kui Rotermannide suguvõsa, millel võikski mõne sõnaga peatuda.

## ARGUS JA REO

Suguvõsa esiisa Christian Rotermann oli Paides edukas kullassepp, kes tuli vanas eas elama poja juurde Tallinna. Tema poeg Christian Abraham Rotermann (1801–1870), käsitöolisest mütsimeister, oli asunud Tallinna elama 1828. a ja asutanud siia kaubahoovi nimega Chr. Rotermann. Ettevõtte hakkas tegutsema peamiselt ehitustarvete valmistamise ning nende sisse- ja väljaveo alal. Rotermann osutus ärimehena väga andekaks ning tagasihoidlikust käsitöömeistrist kujunes Tallinna nimekaimaid kaupmehi ja suurtööstureid.

1849. a ehitas Christian Abraham Rotermann Viru väljaku äärde kaubamaja – ühe esimese suure kivihoone väljapoole vanalinna. Hiljem tegutses selles majas Aleksandri gümnaasium. See on kvartali vanim säilinud hoone, praegu aadressiga Viru väljak 2.

Tema poeg Christian Barthold Rotermann ehk Rotermann noorem (1840–1912) jätkas ja laiendas oma isa äritegevust. Tema ajal on ehitatud enamik praeguseni säilinud Rotermanni kvartali hoonetest, sh kvartali üheks

sümboliks kujunenud kõrge elevaator Hobujaama tänava ääres ja Rotermanni soolaladu (1908, nüüdne Eesti Arhitektuurimuuseum), aga ka kruubi- ja proovijahuveski ning külmhoone. Ta laiendas raua- ja puidutööstust, ehitas 1879. a aurusaehoone ja asutas 1887. a makaronivabriku. Aasta hiljem rajas ta Mere puiestee äärde uue kauba- hoone ja seejärel viljaveski, mis kasvas suurimaks Tallinnas. Jahuks vajalik vili oli seejuures pärit peamiselt Volga äärest ja Lääne-Siberist.

Rotermanni tehase alale tõmmati 1880. aastail esimesed eratelefonikaablid Tallinnas. Kaabel ühendas tehasekompleksi sadamaga, et pidada tihedat sidet. Rotermann noorem oli ühtlasi esimesi inimesi sajandi alguse Tallinnas, kes ostis endale auto – Saksa tootjalt Argus Motoren. Tema poja Christian Ernst Augusti auto firmalt REO Motor Car Company oli esimene Ameerika auto Tallinnas.

Christian Bartholdi ajal oli Rotermannide ettevõtte Venemaal ja Lääne-Euroopas laialt tuntud. Mees ise oli ka Tallinna linnavolinik ja Belgia aukonsul.

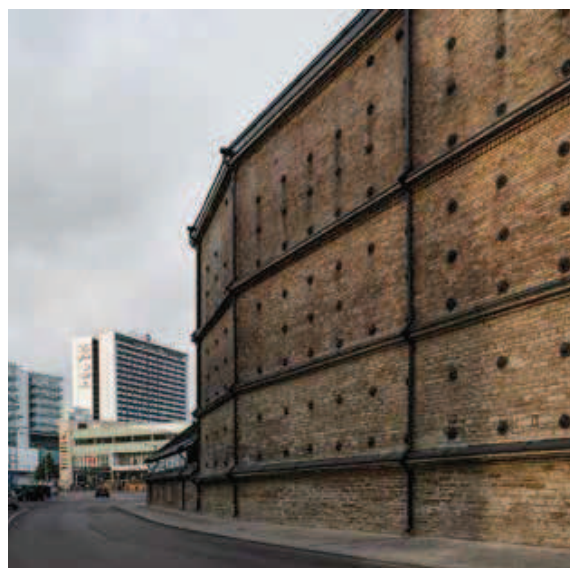
## KVARTALI PÄRLI SÜND JA KORDUVAD ÜMBEREHITUSED

Rotermanni elevaatorihoonet peetakse Eesti tööstusmaastiku kroonimata sümboliks. Tsaaririigi ühe kõige olulisema ekspordisadama põhiartikkel oli vili. Enne välismaale laevatamist jahvatati vili jahuveskis, nende seast oli kõige võimekam just Rotermanni



(1)

(2)



(3)

(1) Kahtlemata üks erilisemaid tööstushooneid on arhitektuurfotograafidele tänuväärne modell. Vaade kirdest. Fotod Tõnu Tunnel

(2) U 140 m pikk hoone koosneb sõjaeelse Eesti Vabariigi aegsest seadmetornist, eri aegadel ehitatud rukki- ja nisuveskist, viljaelevaatorist ning kontrollkäiguhoonest. Vaade kirdest (3) Hoone fassaadid on täis pikitud metallist tõmbide ankruid, mis pidid vilja paisumisest hoolimata hoonet koos hoidma. Vaade kirdest

## AASTA OBJEKT

nn suurveski ehk elevaatorihoone küljes asuv rukki- ja nisuveski.

Samuti varustas tehas kohalikku turgu pagaritootedega, mille osa oli „küllaltki väike“, nagu kirjutab majandusajaloolane Maie Pihlamägi – kõigest 10 tonni tooteid päevas. Vajalikud küpsetamis-, ladustamis- ja jahvatamishooned (nende hulgas suur viljaelevaator) asusid koos samas tehasekompleksis.

Järjest suurenevas vilja töötlevas ja säilitavas tehases tekkis vajadus viljatagavara säilitamise hoone järele, sest senised aidad olid funktsionaalselt aegunud. Kiviaidad lammutatigi enne aastat 1900, mil hakati rajama uut, toona moodsat viljaelevaatorit. Projekti allkirjastas 30. märtsil 1900 arhitekt Konstantin Wilken.

Elevaatoris oli viis viljasalve, nende vahele mahtus trepikoda ja seadmeruum. Hoonel oli 35kraadne viilkatus. Fassaadid olid lahendatud historitsistlikus stiilis: trepikoda-masinaruum oli rõhutatud liseenidega ning viilu kaunistasid sakmelised mustrid ja haritorn. Teise ja kolmanda korruse fassaad oli krohvimata tellistest, esimene korruse paekivist. Vundament rajati tõenäoliselt puidust parvedele nagu Rotermanni kvartali ülejäänud hoonetelgi. 1904. a koostas insener Kristof juba järgmise, hoopis mahukama ümberehitusprojekti. Suurima muutusena liideti põhjaotsa kolm uut salve, mis olid sama kõrged kui olemasolev hoonestus. Sel aastal valmis samal inseneril veel üks projekt, seekord lõunakülje laienduseks ja suuremate viljapunkritega.

Nii seisis elevaator Hobujaama tänava ääres kuni 1930. aastani, mil teostati hoonet ühtlustav ja laiendav ümberehitusprojekt (Ernst Boustedt). Selle tulemusel sai hoone põhiplaanis tänapäevase kuju. Nõukogude ajal lisati ainult hoone keskele eterniidist seadmetorn ehk praegune klaasiga asendatud maht.

### EESTI TÖÖSTUSE SÜMBOLI TAASSÜND

1990. aastatel jäi tehasekompleks tühjaks. Hooneid rüüstati ja osa neist põles, teiste hulgas elevaatori lõunaotsas paiknev nn kontrollkäiguhoone (põles 2001). Seejärel seisis hoone kuni renoveerimiseni katuse ja kvartali endise dominandi tehniline seisukord üha halvenes.

Atraktiivne kesklinlik keskkond hakkas Rotermanni tekkima alles uuel aastatuhandel, kui järjest tehti korda mälestisi ning ehitati uusi moodsaid korter- ja ärihooneid. Elevaator oli pidevalt päevakorral, kuid kompromissi ei kujunenud kuidagi.

Peamine probleem hoone kasutuselevõtul oli akende puudumine, mistõttu ei saanud sinna projekteerida ei elu- ega büroopindu. Toonase Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti muinsuskaitse osakonnast käis läbi lõputu hulk projekte, milles pakuti viljasalvele erinevaid uusi funktsioone: turg, kino, kunstigalerii, kasiino, kaubanduskeskus jne. Need funktsioonid ei vajanud loomulikku valgust.

Kooskõlastuseni jõuti alles aastaid hiljem – KOKO arhitektide lahenduse alusel. Kindlasti ei tohi ära unustada muinsuskaitse eritingimuste (OÜ Eensalu & Pihel,

2007, 2014) selgeid suuniseid, mis olid heaks eelduseks projekteerimisele ja realiseerunud tulemusele.

Kui eritingimused ja projekt olid kooskõlastatud, algas lammutamine. Mitte et lammutamises oleks olnud midagi eriskummalist, kuid see venis kolm korda pikemale ajale, kui kavandatud. Põhjus oli väga lihtne: elevaatori betoonpunkrid olid sõjaeelses Eesti Vabariigis valatud ja armeeritud äärmiselt korralikult. Kuna vili õhuniiskuse tõttu teatavasti paisub, püüti hoida hoonet koos metallist tõmbidega, mille ankruid on hoone fassaadid täis.

Mälestise restaureerimise üldine idee oli säilitada müürid algkujul, eksponeerides maksimaalselt paefassaade. Välisilmes pidi jääma domineerima hoone robustne vorm koos seda ilmestava ajaloolise inventariga, originaalsete avade, redelite ja käiguteedega ning ümmarguste malmankrutega.

Interjööris pöörati erilist tähelepanu salvede betoonpunkrite säilitamisele koos paepostidega nende vahel ning isegi salvede kõik metallsulused sooviti koos kolde peale värvitud numbritega säilitada. Seadmetornis elevaatori põhjaotsas säilitati terve hulk tehnoeadmeid, näiteks transmisionivõllid. Hoones otsustati eksponeerida ehedaid kivi- ja betoonkonstruktsioonide omapära ja ilu.

Suuremate muutustena avati esimese korruse sisetänavaga poolsed aknad ja ukSED, mis olid eri aegadel kinni müüritud. Ainuke lisandus hoone perimeetris oli see, et hoone keskmesse rajati läbipääs, mis lubas Rotermanni kvartali ühendada Hobujaama tänavaga. Viimasel korral ehitati välja nn pööning ehk kunagine tehnovõllide ruum betoonist valatud viilude all.

Sisetänavaga poole lisati kompromissina uued vintskapid. Osa katuseaknaid on algupärased, ent neile lisandus rohkesti koopiaid. Viljaelevaatori keskmesse kujundas KOKO uue torni, mis markeerib nõukogude ajal rajatud eterniitplaatidest seadmeruumi. Uues klaastornis asub kahtlemata üks Tallinna kõige eksklusiivsemad büroosid, kust avaneb üle Rotermanni vaade vanalinnale.

### „STALKERI“ MONUMENT

Kvartali kummaline miljöo tõmbas juba 1970. aastail kultuuriinimeste tähelepanu, muu hulgas on see paik saanud kuulsaks Andrei Tarkovski maailmakuulsale filmi „Stalker“ ühe võttekohana. 2010. a lõpus tellis MTÜ Valgusfestival KAOS Arhitektidelt selle filmi monumendile projekti, mille üks autor on Raoul Kurvitz.

Projekt esitles üht filmikaadrit selle autentses võttepaigas Rotermanni elevaatorihoones ja selle kitsal sisetänaval. See oli nüüdiskunsti kategooriates toimiv monument, mille keskmes on Tarkovski linatseose aluseks olevast raamatust „Väljasõit rohelisse“ inspireeritud eriskummaline objekt: teise maailmasõja aegne Jeep.

On tõeliselt kahju, et projekt on siiani realiseerimata. Kindlasti kujuneks sellest kultuskoht, mis omakorda propageeriks ajaloolist tööstusarhitektuuri.

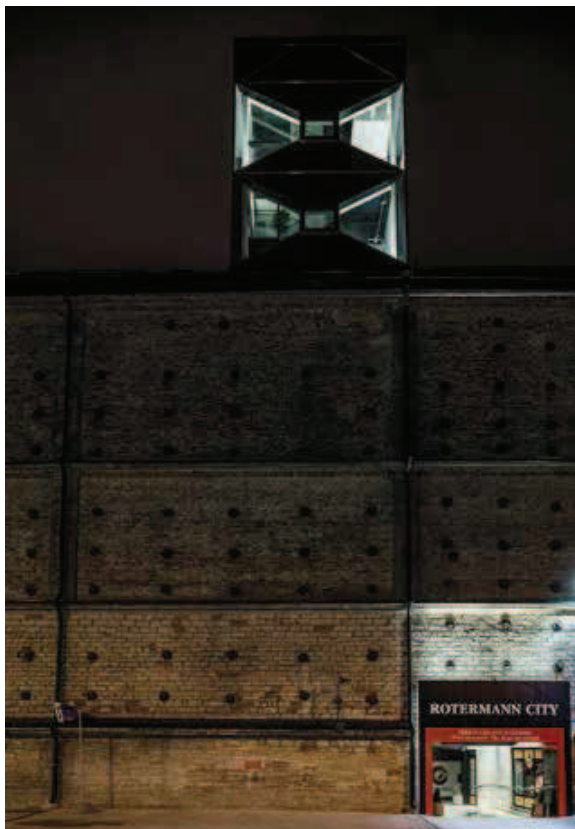
(4)



(5)



(6)



(7)



(4) Sisetänava poole lisati kompromissina katusekorrusele uued vintskapid. Vaade edelast (5) Efektselt valgustatud hoovipoolne fassaad koos säilitatud ajaloolise inventari, originaalsete avade, redelite ja käiguteedega ning ümmarguste malmankrutega. Vaade edelast (6) Nõukogude ajal lisatud eterniidist seadmetorni asendab nüüd klaasist maht. Vaade kagust (7) Hoone mastaabist saab hästi aimu trepikodades, mis kõrguvad läbi kuue korruse. Moodsad trepikojad rajati vanadesse viljasalvedesse



**ZEN-LÕPPSÕNA**

Ilmselt peaks mainima, et kui poleks sellist omanikku, kes teatavasti on väga *zen*, poleks ka restaureeritud hoonet. Omaniku budismisuund on jätnud hoone uude kuvandisse meeldiva, heas mõttes kiiksuga jälje.

Mööda koridore eri korrustel jalutades on epovai- kudega viimistletud põrandatel näha suured numbrid. Kord peale järjekordset objektikoosolekut uurisin omani- kujärevalvet teostanud Deivy Paavolt, kes on osalenud Rotermanni kvartali ehitamisel 2006. a alates: „Miks tuleb koridoris peale bürood number 12 kohe 14?“ Nimelt pole hoones ühtegi nr 13 ruumi! Deivy vastas ühe sõnaga: „Zen“.

Näiteid on veel, kuid kõigest ei tohi rääkida. Loo- detavasti jätkab omanik budismi põhiidee – kõhklematu edasimineku ja enesetäiustamine – rakendamist just muinsuskaitse valdkonnas.

Rotermanni elevaatorihooone pälvis Muinsuskaitse- ametilt 2016. a parima restaureeritud hoone preemia ja ei pääse ka Tallinna Linnaplaneerimise Amet peapreemia andmisest samale objektile. *Zen*.

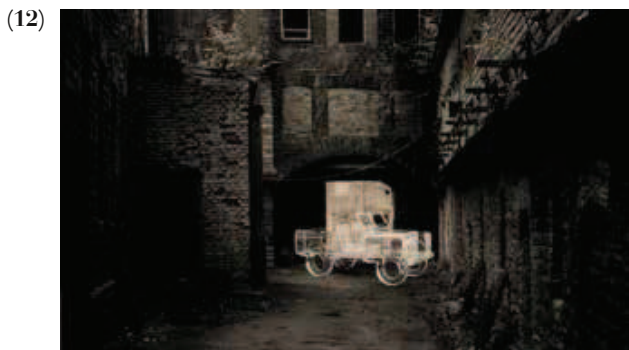
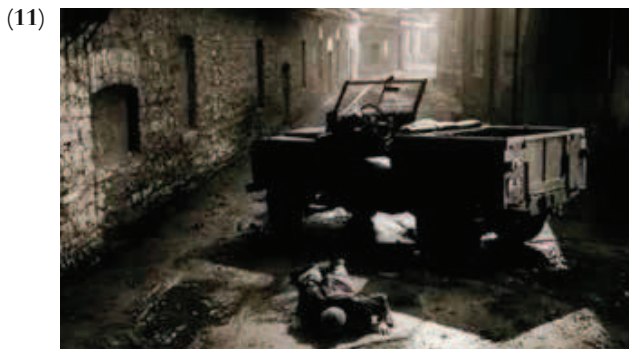


**EHITUSJUHT DEIVY PAAVO KOMMENTAAR**

Elevaatori ja kontrollkäiguhoone projekteerimine algas aastal 2013, ehitustööd algasid veebruaris 2015 ja kestsid aprillini 2016.

Ülesanne oli ehitusmeeskonnale igas mõttes keeru- line: ülilühike tähtaeg, tööde teostamine osaliselt kasutu- ses olevas hoones, ettenägematud tööd, raske ligipääse- tavus, kraanade kasutamise alade piiratus (mistõttu tuli väga suures mahus raskeid materjale teisaldada käsitsi), teiste hoonete lähedus ja tiheda bussiliiklusega Hobu- jaama tänav. Sellele tänavale kõnnitee ehitamine kuulus samuti ehitustööde hulka. Samal ajal rajati naaberkin- nistule maa-aluseid parklaid ning algasid Rukkiveski ja Jõujaama maapealse osa ehitustööd. Vähestel juurde- pääsuteedel rajati maa-aluseid sideühendusi ja katendeid.

Kõige selle tõttu tuli kolme objekti peatöövõtumees- kondadel omavahel iga päev detailselt koordineerida tööde ajakava ja jälgida ohutust. Tunnustan ehitajate ja järele- valve teadmisi, oskusi ja kogemusi ning loovat mõtlemist. Minu sügav kummardus kõigile, kes alates kavandamisest kuni valmimiseni osalesid elevaatori ja kontrollkäiguhoone rekonstrueerimises.



(8) Esimese korruse peegलिएktiiga näiliselt taastatud lõpmatus ruumis domineerivad paekivipostid ja viljasalvede betoonpunkrid (9) Interjööris säilitati viljasalvede betoonpunktite algupärased luugid ja kolde peale värvitud numbrid (10) Pööningukorrus ehk endine tehnoöallide ruum. Siingi on säilitatud viljasalvede numbrid (11) Elevaatorihooone kõrval üles võetud kaader Andrei Tarkovski fil- mist „Stalker“ (1979) (12) Monument filmile „Stalker“. Ideekavand KAOS Arhitektid OÜ