

ТИПЫ МАССОВЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ В ГОРОДЕ ТАЛЛИНЕ ВТОРОЙ ПОЛОВИНЫ XIX — НАЧАЛА XX ВЕКОВ

(К истории первоначального периода развития современных многоквартирных жилых домов в городе Таллине)

Л. М. Волков

Отмена крепостного права в России, рост внешнеторгового оборота Таллинского порта (занимавшего в первой половине 80-х годов третье место в России), завершение строительства железной дороги Петербург—Таллин, непосредственно соединившей город с обширным всероссийским внутренним рынком, — все эти факторы создали во второй половине XIX века благоприятные предпосылки для быстрого развития промышленности в городе [2].

Развитие промышленности, в свою очередь, стимулировало рост населения города и интенсивное жилищное строительство. Появились и получили широкое распространение первые типы доходных жилых домов, являющиеся прообразами современных многоквартирных зданий.

В настоящей статье излагаются результаты изучения автором развития архитектурных решений первых типов многоквартирных жилых домов в г. Таллине. Основным материалом исследования были проекты жилых зданий, хранящиеся в Строительно-архитектурном отделе Таллинского Горисполкома СДТ, обмерные чертежи Таллинского Инвентаризационного бюро и исторические документы, касающиеся жилищного строительства второй половины XIX — начала XX веков.

В статье учтены весьма ценные замечания и полезные конкретные пожелания, сделанные в процессе работы членом-корреспондентом Академии архитектуры и строительства СССР архитектором Х. Арманом, кандидатом технических наук В. Полонским и архитектором У. Каммалем, которым автор выражает свою глубокую благодарность.

*

В своем труде «К жилищному вопросу» Ф. Энгельс писал: «Время, когда старая культурная страна совершает переход от мануфактуры и мелкого производства к крупной промышленности, преимущественно бывает также и временем «жилищной нужды»... массы рабочих из деревень неожиданно оказываются стянутыми в крупные города, которые развиваются в промышленные центры» [1].

Действительно, если с 1855 по 1871 г. население города Таллина увеличилось с 27 905 до 29 162 человек, то в 1881 г. в Таллине насчитывалось уже 45 880, в 1897 г. — 58 810, в 1910 г. — 91 538, а в 1915 г. — 133 850 жителей [3].

Тяжелый труд, продолжительный рабочий день, широкое использование женского и детского труда изнуряли рабочего и его семью. Низкая заработная плата, постоянные штрафы — вообще вся система социального угнетения, с одной стороны, и недостаток квартир, принимавший все более острые формы из-за резкого увеличения населения города, — с другой, вынуждали рабочих мириться с самыми примитивными жилищными условиями. Буржуазия использовала тяжелое положение пролетариата в своих корыстных целях. В условиях большого спроса на жилье буржуазии было выгодно строить возможно более дешевые, примитивные и неблагоустроенные жилища, так как чем дешевле был дом, тем больший относительный доход он приносил. Эти предпосылки определяли специфику жилого дома, или, выражаясь архитектурными терминами, служили основой для выработки программы на составление проекта квартиры в жилом доме.

Значительное влияние на формирование типов жилых домов оказала классовая принадлежность застройщиков. Архивные данные * свидетельствуют о том, что в начале рассматриваемого периода строителями массовых жилых домов были в основном представители мелкой буржуазии: мещане, мелкие купцы, иногда крестьяне — т. е. такая категория



Фото 1. Жилой дом по ул. Тислери № 9.

населения, которая стремилась к быстрому обогащению, не имея в то же время возможности вкладывать значительные капиталы в жилищное строительство. Эти застройщики возводили небольшие, одно-двухэтажные дома из наиболее доступных и дешевых местных строительных материалов. Таким материалом было дерево.** Применялась



Фото 2. Жилой дом по ул. Гоголя № 57.

* Проекты жилых домов рассматриваемого периода, хранящиеся в архиве Строительно-архитектурного отдела Таллинского Горисполкома СДТ.

** За период с 1890 по 1914 г. число жилых домов в городе возросло с 3617 до 7299 (т. е. примерно на 100%), причем число деревянных домов возросло с 2500 до 5607 (т. е. на 127%) и составляло примерно 77% от общего количества жилых домов [3].

привычная и оправдавшая себя в климатических условиях Таллина конструкция наружных стен из горизонтально укладываемых отесанных бревен с наружной обшивкой досками. Органичным при такой конструкции является план простейшей, прямоугольной конфигурации. На планировку жилых домов сильное влияние оказали, по-видимому, решения рабочих казарм, которые были выстроены на территории Эстонии в начале века (в Синди, в Нарве, а также в Таллине и др.). В результате воздействия вышеупомянутых факторов возник наиболее простой по планировочному решению тип многоквартирного жилого дома, который может быть назван коридорным (рис. 1—6 и фото 1, 2).

Одновременно с численным ростом пролетариата, за счет расслоения крестьянства и ремесленников происходил и численный рост средней и мелкой буржуазии^[4]. Эти слои населения по своему жизненному уровню, материальным возможностям и бытовому укладу значительно отличались от пролетариата. Прimitивные жилища рабочих не могли удовлетворить их запросов. В результате, под влиянием иных социально-экономических предпосылок (при прочих одинаковых факторах) одновременно с коридорным типом жилого дома для удовлетворения нужд средней и мелкой буржуазии появился и стал развиваться другой, значительно более совершенный тип, который можно именовать секционным (рис. 7 и 8).

Вышесказанное не означает, что в Таллине не строилось других типов жилых домов. Уже в это время в отдельных районах города возводились богатые особняки и многоэтажные каменные жилые дома с водопроводом, канализацией, ванными и другими видами благоустройства. Но они не были массовым видом строительства, хотя и оказали некоторое влияние на формирование планового решения квартир и современного городского жилого дома в целом.

Коридорный тип жилого дома. Простейший вид коридорного жилого дома, относящийся к 1878 г., приведен на рис. 1. Это одноэтажное деревянное здание на восемь квартир. Квартира состояла из одной жилой комнаты. Общая для всего дома кухня-коридор размещалась в середине здания. На две квартиры имелась одна печь (с топкой из кухни-коридора), служившая одновременно и для приготовления пищи.

Несколько усовершенствованный вид коридорного типа жилого дома приведен на рис. 2. Основное его отличие заключается в наличии перед входом в кухню-коридор тамбура, необходимого в климатических условиях Таллина. Анализ проектных материалов показывает, что тамбур стал неотъемлемой частью квартиры начиная с 80-х годов XIX века.

Плановое решение двухэтажных домов коридорного типа было аналогично одноэтажным. В этом случае лестница располагалась в тамбуре. В здании было две кухни-коридора: одна обслуживала жильцов первого этажа, вторая — жильцов второго этажа.

Приведенный вид коридорного жилого дома был в этот период наиболее распространенным и просуществовал без значительных изменений вплоть до конца 90-х годов XIX века, т. е. примерно в течение двух десятилетий. Он приобрел новую форму в результате некоторых ограничений, направленных на повышение противопожарной безопасности зданий. 24 февраля 1893 г. Таллинская городская дума приняла обязательное постановление, согласно которому расположение лестниц в деревянных строениях должно было быть таким, чтобы каждая отдельная квартира второго этажа имела возможность пользоваться двумя лестницами для непосредственного выхода наружу. Исключение из этого правила допускалось лишь для мезонинов и антресолей, устроенных на пространстве не более 10 квадратных саженей, и для таких этажей, пол которых отстоял от поверхности земли не более чем на 1 сажень. * Если при

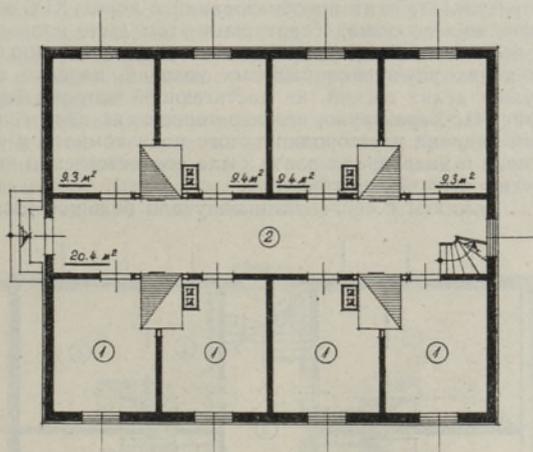


Рис. 1. План жилого дома по ул. Уус-Татари № 9 (1878 г.): 1 — жилая комната; 2 — кухня-коридор.

Примечание. Масштаб всех рисунков 1 : 200.

* 1 сажень = 2,1336 метра.

этом длина здания не превышала 6 саженей, то для второго этажа допускалось устройство одной лестницы [5].

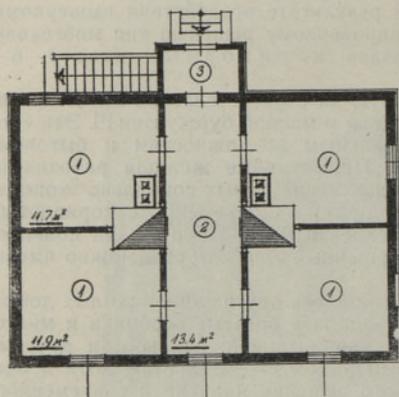


Рис. 2. План жилого дома по ул. А. Тислери № 9 (1878 г.): 1 — жилая комната; 2 — кухня-коридор; 3 — тамбур.

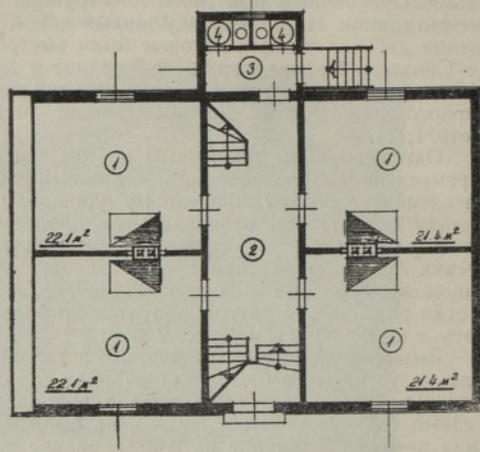


Рис. 3. План жилого дома по ул. Казарму № 6 (1904 г.): 1 — жилая комната; 2 — коридор; 3 — тамбур; 4 — уборная.

Это требование вызвало следующие изменения в планировке: печи отодвигаются вглубь комнаты, в каждой комнате предусматривается самостоятельная печь, коридор освобождается от функций кухни и в нем размещается вторая лестница (рис. 3). В результате этих преобразований в конце XIX века появился новый вид коридорного типа жилого дома. Квартиры в этом доме полностью обособлены, но качество жилой комнаты значительно снизилось, так как она выполняла одновременно и функции кухни. В целях улучшения бытовых условий, нередко в самостоятельном порядке, комнату-кухню делают легкой, не достигающей потолка перегородкой* на комнату и кухню (рис. 4). Характерно, что перегородка не достигала потолка. Это объясняется тем, что при наличии перегородки такого рода комнату и кухню рассматривали как одно помещение и квартирная плата была соответственно ниже, чем при комнате, отделенной от кухни полной перегородкой.

Комнаты с сервантами получили большое распространение и, по данным М. Сарв, еще в 1940 г., вместе с другими однокомнатными типами квартир, составляли до 37% от общего количества квартир в Таллине [6].

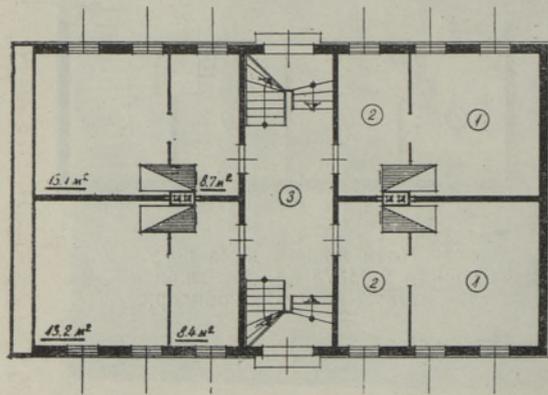


Рис. 4. План жилого дома по ул. Роху № 23 (1905 г.): 1 — жилая комната; 2 — кухня; 3 — коридор.

Примерно в это же время начали строить квартиры, в которых перегородка между комнатой и кухней делалась до потолка, а кухня, в свою очередь, делилась легкой, более низкой перегородкой на 2 части — в одной из них осуществлялось приготовление, а в другой прием пищи. Такое разделение на комнаты применялось главным образом в домах значительной длины (рис. 5).

Городская канализационная и водопроводная сеть были развиты слабо. До 1878 г. каналы плитняковой кладки, служившие для отвода грязных и дождевых вод, имелись только в центральной части города. Расширение городской канализационной сети на-

* Не достигающую потолка перегородку называли «сервантом» («säärvant»), отсюда и наименование комнаты, отделенной от кухни подобной перегородкой — «комната с сервантом» («säärvandiga tuba»).

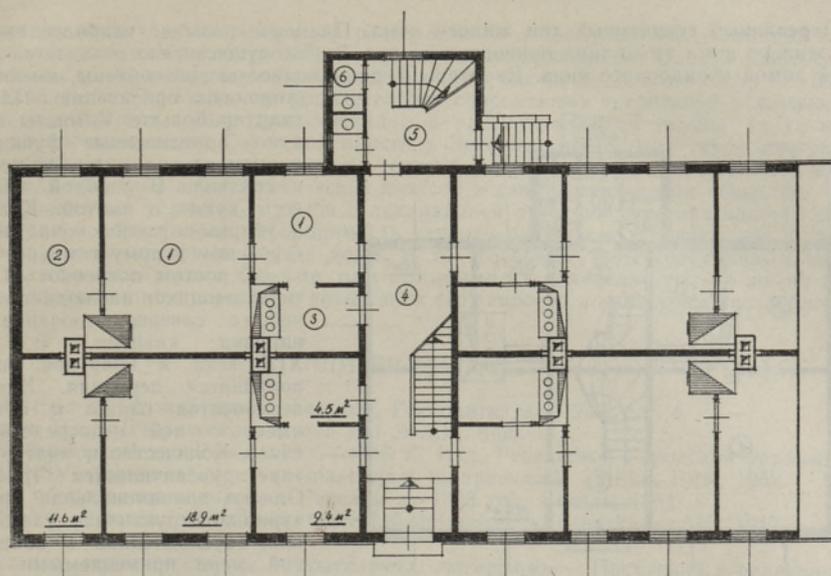


Рис. 5. План жилого дома по ул. Гоголя № 57 (1901 г.): 1 — жилая комната; 2 — спальня; 3 — кухня; 4 — коридор; 5 — тамбур; 6 — уборная.

чинается лишь после введения гончарных труб, удешевивших стоимость погонной сажени канализационной сети с 40 до 10 рублей. К 1 января 1905 г. общая длина всех сточных труб составляла 42 версты.

Более или менее совершенный самотечный водопровод из чугунных труб был проведен из озера Юлемисте в 1867 г. Однако количество домов, подсоединенных к водопроводу, было весьма незначительно: в 1883 г. их насчитывалось не более 656, в 1885 г. — 753, в 1900 г. — 889 и лишь в 1910 г. число их достигло 2765, причем всего в городе в это время насчитывалось 6857 жилых зданий [3].

Вследствие слабого развития городской канализационной сети и водопровода, уборные строились с выгребами и располагались в отдельных зданиях или в пристроенных к домам тамбурах. Сараи и прачечные также строились в виде отдельных зданий. Благодаря всему этому плотность застройки была весьма высокой и земельные участки были загромождены различными неприглядными сооружениями.

С развитием городской канализационной и водопроводной сети вместо уборных с выгребами начинают строить канализованные уборные, помещавшиеся в коридорах. Рядом устанавливался водопроводный кран и раковина (рис. 6). Перенос уборных в коридоры позволяет отказаться от пристроенных тамбуров. С этого времени лестницы помещаются обычно в габаритах коридоров. Развитие городской канализационной сети дает возможность разместить прачечную в подвале здания. В подвал переносятся и дровяники. Благодаря этому количество надворных построек уменьшается. Отказу от надворных построек способствовали и законодательные акты, направленные на уменьшение плотности застройки. Плановое же решение квартир остается без существенных изменений.

На этом эволюционное развитие коридорного типа жилого дома, продолжавшееся примерно до 20-х годов XX века, заканчивается.

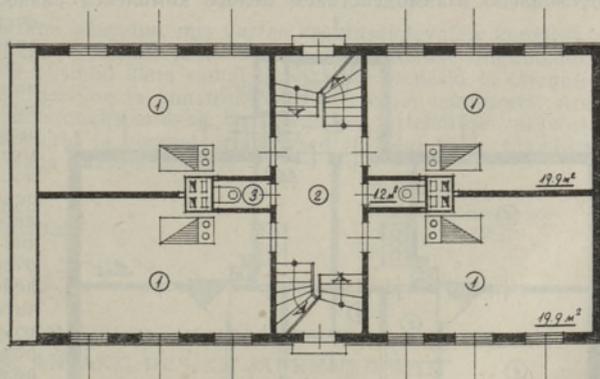


Рис. 6. План жилого дома по ул. Кундери № 15 (1912 г.): 1 — жилая комната; 2 — коридор; 3 — уборная.

Деревянный секционный тип жилого дома. Плановое решение наиболее простого вида жилого дома этого типа приведено на рис. 7. Оно существенно отличается от решений домов коридорного типа. Квартиры в доме полностью обособлены, имеют двустороннюю ориентацию. Площадь квартир больше. Комнаты выполняют определенные функции, в данном случае — жилой комнаты и спальни. В каждой квартире есть кухня с плитой. Кладовые и уборные расположены в пристроенном к дому тамбуре.

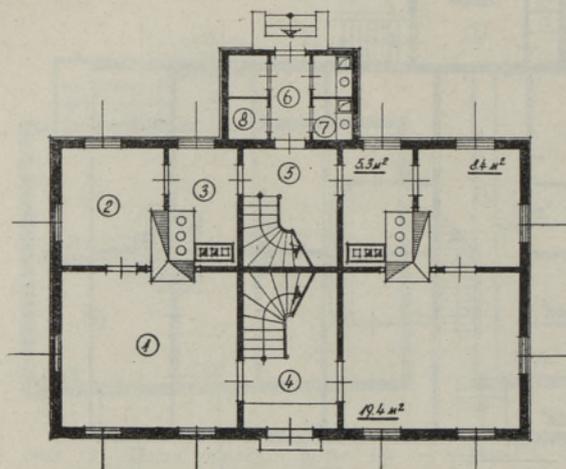


Рис. 7. План жилого дома по ул. Нийне № 1 (1880 г.): 1 — жилая комната; 2 — спальня; 3 — кухня; 4 — «парадная» лестница; 5 — «черная» лестница; 6 — тамбур; 7 — уборная; 8 — кладовая.

турном и конструктивном решении происходят существенные изменения. Он приобретает новые качества и видоизменяется в современный секционный жилой дом.

С ростом потребностей квартиросъемщиков наблюдается дальнейшее совершенствование планировки квартир. В конце XIX века в квартире впервые появляется передняя. Кладовая переносится ближе к кухне и имеет с ней непосредственную связь. Количество комнат в квартире увеличивается (рис. 8). Однако принципиальная архитектурно-конструктивная схема здания, обусловленная в значительной мере применяемыми строительными материалами, остается без изменений.

Этот тип жилого дома имел значительно меньшее распространение, чем рассмотренный выше коридорный жилой дом. В конце 20-х годов XX века в его архитек-

Анализ показывает, что в период со второй половины XIX века до двадцатых годов XX века в массовом жилищном строительстве Таллина применялись два типа многоквартирного массового жилого дома. Появление этих типов жилых домов было обусловлено взаимодействием целого комплекса разнообразных факторов. В первую очередь необходимо подчеркнуть значение социального фактора.

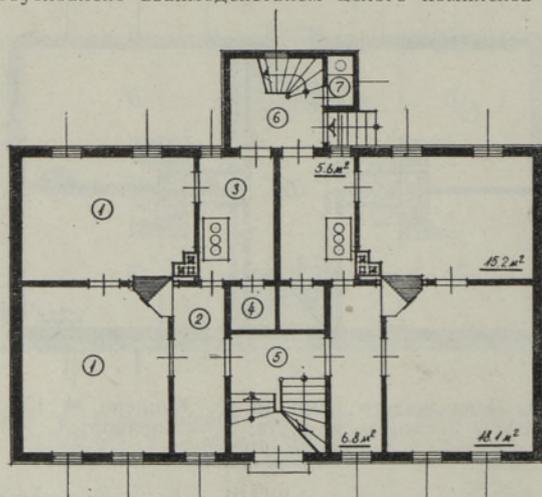


Рис. 8. План жилого дома по ул. Татари № 14 (1896 г.): 1 — жилая комната; 2 — передняя; 3 — кухня; 4 — кладовая; 5 — лестница; 6 — тамбур; 7 — уборная.

Социальное и бытовое положение различных классов определяло характер жилых домов и квартир. Климат, использование местных строительных материалов и уровень техники являлись основными факторами, обуславливавшими конструктивное решение зданий; последнее, в свою очередь, оказывало активное воздействие на решение плана. Значительный интерес представляет то обстоятельство, что планировка квартиры и жилого дома в целом не остается неизменной даже в пределах сложившегося типа. В зависимости от изменения потребностей она изменяется в определенных границах, но лишь значительные изменения социальных, исторических, бытовых и технических факторов ведут к коренным изменениям в характере жилых домов и к появлению новых типов зданий.

Решения жилых домов и квартир развивались в сторону индивидуализации квартир и повышения их благоустройства и технического оснащения. Однако даже самые лучшие виды домов и квартир рассмотренных типов, выстроенные всего лишь 40—50 лет тому назад, не могут полностью удовлетворить современных требований к жилью.

Как указывалось выше, существование в рассматриваемый период (а также и позже, до восстановления Советской власти в Эстонии) нескольких типов многоквартирных жилых домов, резко отличных по своим бытовым качествам, объясняется в первую очередь наличием антагонистических классов в капиталистическом обществе.

В современных условиях, в связи с ликвидацией антагонистических классов общества, отпала и объективная необходимость строить различные по основным бытовым качествам многоквартирные жилые дома. В то же время типы современных жилых домов должны быть весьма гибкими, рассчитанными на изменение уровня жизни населения в направлении непрерывного повышения его запросов и культурных потребностей.

ЛИТЕРАТУРА

1. Ф. Энгельс, К жилищному вопросу, Госполитиздат, 1948, стр. 4.
2. Таллин, Изд. Исторического музея АН ЭССР, 1955.
3. Городское хозяйство Ревеля 1905—1915 г., Изд. Ревельской Городской управы.
4. Eesti NSV ajalugu. (Kõige vanemast ajast tänapäevani), Tallinn, ERK, 1952.
5. Отчет об управлении городом Ревелем за 1893 год, Ревель, 1894.
6. M. Saary, Põhinõudeid rahvakorterite kavandamisel, «Viisnurk», nr. 10, 1940.

Институт строительства и строительных материалов Академии наук Эстонской ССР Поступила в редакцию 21 II 1957

PALJUKORTERILISTE MASSELAMUTE TÕUBID TALLINNAS XIX SAJANDI II POOLEL JA XX SAJANDI ALGUL

L. Volkov

Resümee

XIX sajandi II poolel toimus Tallinnas tööstuse kiire arenemine, mis kutsus esile linna elanikkonna järsu kasvu ja intensiivse elamuehituse. Tekkisid esimesed paljukorteriliste elamute tüübid, millest arenesid kaasaegsed paljukorterilised linnaelamud.

Võib eraldada kahte põhilist tüüpi — koridor- ja sektsioonelamut. Elamutüüpide väljakujunemisel oli otsustav tähtsus sotsiaalmajanduslikel, looduslikel, ajaloolistel ja tehnilistel laadi tegureil.

Hoonetel oli väga lihtne plaaniline lahendus, mis vastas kasutusolevatele konstruktsioonidele, peamisele ehitusmaterjalile — puidule ja kohalikele kliimatilistele tingimustele.

Väljakujunenud elamutüübid ei püsinud kaua samal kujul, vaid arenesid ja täienesid järjest, kuid nende põhiline arhitektuuriline ja konstruktiivne skeem jäi muutusetu. Arenemine toimus korterite suurema individualiseerimise, heakorrustuse ja tehnilise varustuse täienemise suunas. Üldiselt olid korterid ja elamud primitiivsed ja isegi kõige täiuslikumad nendest ei suuda enam rahuldada kaasaja nõudeid.

*Eesti NSV Teaduste Akadeemia
Ehituse ja Ehitusmaterjalide Instituut*

Saabus toimetusse
21. II 1957

TYPEN VON VIELWOHNUNGSHÄUSERN IN TALLINN IN DER II HÄLFTE DES XIX UND AM ANFANG DES XX JAHRHUNDERTS

L. Wolkow

Zusammenfassung

In der II Hälfte des XIX Jahrhunderts fand in Tallinn eine stürmische Entwicklung der Industrie statt, die ein Anwachsen der Bevölkerung zur Folge hatte und intensiven Wohnbau erforderte. Es entstanden so Vielwohnungshäuser, die sich späterhin zu grossen Miethäusern entwickelten.

Bei den Wohnhäusern kann man zwei Bautypen unterscheiden: das Korridor- und das Treppenhausssystem.

Eine entscheidende Rolle bei der Entstehung dieser Typen spielten sozialökonomische, geographische, historische und technische Faktoren.

Der Bauplan der Gebäude war einfach und entsprach den angewandten Konstruktionen, dem hauptsächlichlichen Baustoff — Holz und den örtlichen klimatischen Bedingungen. Die entstandenen Typen der Wohnhäuser blieben nicht ohne Veränderung, sie entwickelten und vervollständigten sich fortwährend. Ihre grundlegenden Architektur- und Konstruktionsschemas blieben jedoch unverändert. Die Wohnhäuser entwickelten sich in bezug auf die wachsende Bedeutung der Einzelwohnungen und eine vollendetere technische Einrichtung.

Im allgemeinen waren die Wohnungen und Wohnhäuser primitiv; auch die vollkommensten von ihnen entsprechen den Anforderungen der Gegenwart nicht.

*Institut für Bauwesen und Baumaterialien
der Akademie der Wissenschaften der Estnischen SSR*

Eingegangen
am 21. Februar 1957