

SELETUSKIRI

1.SISSEJUHATUS

Estonia pst.-Teatriväljak-Rävala pst.,Kentmanni ja Sakala vahelise ala detailplaneerimise projekt on koostatud AS Sakala tellimusel.

Projekteerimise lähteülesanne on koostatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt ja kooskõlastatud Tallinna Linnavolikogu majanduskomisjoni esimehe hr.Ülo Tärno poolt.

Detailplaneerimise projekt on koostatud 1999.a.oktoobris AS ViaGeo poolt digitaalselt mõõdistatud geodeetilisel alusel M 1:500.

2.OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleval ajal on planeeritaval alal kolm kinnistatud krunti:

- Sakala tn.1-EV Kaitseministeerium,katastriüksus 78402:102:0260, krundi suurus2667,0 m²
- Sakala tn.3/Rävala pst. 14- as Sakala Keskus,kinnistu nr.10556,krundi suurus 4249,0 m²
- Rävala pst.12 -AS Sakala Keskus,kinnistu nr.10557,krundi suurus 10677,0 m².

Moodustamisel on omaette krunt Sakala tn.3,endise Sakala tn.3/Rävala pst.14 jagamisega, mis moodustatakse Sakala tn.3-teater "Vanalinna Stuudio" olemasoleva hooneosa juurde,katastriüksus 78:102:0340,krundi suurus 1875,0 m².

Ülejäänud alad planeeritaval territooriumil on tänavate,Teatriväljaku ja Islandi väljaku alad,millised kuuluvad Tallinna linnale.

Planeeritaval alal asub kaks hoonekompleksi:

- Sakala tn.1/Sakala tn.3,
- Rävala pst 12/14.

Sakala tn. 1/3 hoonekompleks on arhitektuurimälestisena võetud kaitse alla.

Rävala pst.12/14 asub AS Sakala Keskus kahe konverentsisaali ja õppehoonega.

Rävala puiestee ja Kentmanni tänava nurgal asub 1-korruseline ajutine hoone keemilise puhastuse ja tõlkebürooga.

Kogu planeeritav territoorium on haljastatud ja korrastatud,kuid puudub asukohast lähtuv esinduslik heakorrastus ja valgustus.

Detailplaneerimise projekti mahus on koostatud olemasoleva haljastuse hinnang dendroloog Aino Aaspõllu poolt(vt. joonis 3).

3.PLANEERIMISLAHENDUS

Planeerimislahendus näeb ette Sakala tänava punase joone laiuseks 34,0m, seetõttu on tehtud ettepanek liita Sakala tn.1 ja Sakala tn.3 kruntidele uue tänava joone ja kinnistatud kruntide vaheline haljasala. Sakala tn.1 planeeritud krundi pind on 2887,1 m².

Planeerimisprojekt arvestab võimalusega Sakala tn.1 krundil oleva hoone pööningukorruse väljaehitamist ~1200 m² kasuliku pinnaga (vt. joonis 4 pos. nr.1).

Krunt Sakala tn.3 /Rävala pst. 14 on planeerimisprojekti järgi ette nähtud jaotada kaheks (2) krundiks.

Sakala tn.3 hoone rekonstrueeritakse teatrile "Vanalinna Studio", kus peale hoonesiseste ümberehituste on ette nähtud pööningukorruse väljaehitamine ~600 m² kasuliku pinnaga.

Planeeritud teatrikrundi suurus on 2080,0 m² (vt. joonis 4 pos. nr.2).

Ülejäänud Rävala pst. 14 krunt suurusega 2374,0 m² kuulub edaspidi Eesti Infotehnoloogia Sihtasutusele sotsiaalmaa funktsiooniga.

Krunt Rävala pst 12 suurusega 10.677,0m² äri- ja sotsiaalmaa funktsiooniga on planeeritud jagada kaheks krundiks:

- krunt piki Teatriväljakut suurusega 8264,5 m², (edaspidi Rävala pst.12) äri- ja sotsiaalmaa funktsiooniga, (vt. joon.4 pos.5),
- krunt Sakala tn./Estonia pst.nurgal suurusega 2412,5 m², (edaspidi Estonia pst.9) ärimaa funktsiooniga, (vt. joon.4 pos.6).

Planeerimisprojekti koostamisel on lähtutud olemasolevatest hoonetest ja nende funktsioonidest ning soovist muuta ala aktiivsemaks ja atraktiivsemaks. Seetõttu on pööratud palju rõhku põhilistele jalakäijate liikumissuundadele.

Planeeritavat ala läbivad kolm põhilist jalakäijate suunda:

- G.Otsa tn.-Lembitu tn.,
- G.Otsa tn.-Kaupmehe tn.,
- Rävala pst.-Estonia pst.

Rävala puiestee-Estonia puiestee suund on jalakäijate poolt aktiivselt kasutatav ning ühtub 1944.aastani eksisteerinud Väike-Tartu maantee suunaga, mis tänavana lakkas eksisteerimast peale II maailmasõda.

Praegune Teatriväljaku lahendus pärineb aastatest 1947-1960., mil sõjas purustatud aladele kavandati sümmeetrilise, keskele teljele orienteeritud linnaehituslik lahendus.

Praegune EV Välisministeeriumi hoone ja teater Estonia asuvad hooneid läbival teljel, mille ühele poole on ehitatud Eesti Teaduste Akadeemia hoonetekompleks koos raamatukoguga ning teisele poole telge praeguse Sakala Keskuse hoonetekompleks.

Sakala Keskuse kompleksi oli plaanis laiendada piki Teatriväljakut, et tekkiks telje teisele poole sümmeetriline väljakusein. Täna on hoonestamiseks planeeritud alal parkimisplatsid.

Analüüsidest olemasolevat linnaruumi peab märkima, et tänaseni on see ala lõpetamata, väheatraktiivne. Siin põimuvad jalakäijate teed sõiduteedega, parkimisplatsidega ning ühistranspordi peatustega.

Teatriväljaku teljel olev muruplats ei ole kellegi poolt kasutatav, kuna asub sõiduteede vahel, hoonetest eemal ning oma orientatsioonilt ilmakaarte suhtes (loode-kagu suunal) on ta suhteliselt tuuline ega võimalda rajada mugavaid istumiskohti.

Väljaku külgedel olevad hooned ei paku huvi jalakäijatele, kuna puuduvad sisseastumiseks sobivad kaubandus või ühiskondlikud asutused. Samas on aga tegu linna keskuse ühe kergemini juurdepääsetava alaga.

Planeerimisprojekt teeb ettepaneku kasutada ära planeeritava ala suur linnaehitus potentsiaal ning kavandades ümber sõiduteede alad, avada jalakäijatele tunduvalt suuremad võimalused pääsuks uutesse rajatavatesse hoonetesse.

Selleks on ette nähtud:

1. viia parkimisplatsid maa alla, ehitades 203 kohalise maa-alune parkla (ol. ol. parkimisplatside ja trollipeatuse alla) sisse- ja väljasõiduga Sakala tn. ja Kaupmehe tn. nurgalt. Jalakäijate pääsud parklasse on ette nähtud Estonia teatri eest, TA hoone eest, Estonia pst. nurgalt ja AS Sakala Keskuse planeeritud konverentsisaalide juurest.
2. Sakala tänava ja Estonia puiestee nurgale (pos. nr. 6) on kavandatud 4-6-korruseline ärifunktsiooniga hoone (näit. hotell), moodustades koos olemasolevate hoonetega pank, realkool kolmnurkse väljakuruumi mille keskel on väike haljasala. Peasissepääs uude hoonesse on kavandatud Sakala tänavalt.

Uued kavandatavad ehitusmahud, lähtuvalt olemasolevate hoonete kõrgusest on valdavalt 4-6 korruselised. Kõige kõrgem maht on kavandatud krundile Sakala tn. teljel (pos. nr. 5) kun (7) korrust.

Sümmeetriale rajatud teljelise väljaku väljaehitamiseks on ette nähtud:

- Estonia teater-EV Välisministeerium telje rõhutamine, uue teljele kavandatud jalakäijate teega ning sellel oleva valgustuse, väikevormide ja haljastusega,
- tuua ühesuunalised sõiduteed väljaku keskele tänavast kahele poole ehitada välja jalakäijate teed, jättes praegused sõiduteed juurdepääsuks olemasolevatele ja planeeritud hoonetele,
- laiendada oluliselt jalakäijatele mõeldud alasid ning täiendades neid kaetud galeriidega,
- rekonstrueerida Islandi väljaku haljastus ning kavandada sinna skulptuurid või purskkaevud,
- rekonstrueerida trollipeatus Estonia teatri vastas, viies peatuse ühele väljaku küljele, mis suurendaks oluliselt jalakäijatele mõeldud alasid,
- rekonstrueerida haljastus, rajada madalamad, õitsvate puudega alleed, põõsastega varjatud istenurgad, tuues olemasolevatele pärnalleedele lisaks teisi värve.
- säilitada püramidaalsed tammed, kujundades neid ümbritsev skväär üheks tervikuks Islandi väljaku haljastusega.

Sõiduteede viimine väljaku keskele ja parkimistaskute väljaehitamine võimaldab jalakäijatele mõeldud alade olulist suurendamist ning autodele ja inimeste alad üksteisest paremini eraldada.

Andmed kruntide moodustamiseks

Pos.nr	Aadress	Planeeritud sihtots-tarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest, k.a. linna ja riigi maa	liidetavate lahutatavate osade suurus m ²	osade senine sihtots-tarve vastavalt katastriüksuse liigile
1	Sakala 1	Ü	2887,1	riigimaast katastriüksus 78401:102:0260	(+) 220,1 2667,0	Ü
2	Sakala 3	Ü	2080,0	riigimaast kinnistust nr.10556	(+)205,0 1875,0	Ü
4	Rävala pst. 14	Ü	2374,0	kinnistust nr.10556	(-)2374,0	Ü
5	Rävala pst. 12	Ü/A	8264,5	kinnistust nr.10557	(-)8264,5	Ü/A
6	Estonia pst.9	A	2412,5	kinnistust nr.10557	(-)2412,5	A
7	Estonia pst.7a	A	485,3	---	---	A

LIIKLUS JA PARKIMINE

Planeerimisprojekt näeb ette ehitada Estonia puiestee ja Rävalla puiestee vahele kahe-suunaline sõidutee, sõidutee laiussega 7,5+7,5 m (vt. põikprofiil joonisel 4) ning bussipeatuse taskutega.

Olemasolevatele sõiduteedele on kavandatud autoparklad 26-le ja 12-le sõiduautole. Maa-alusesse parklasse on kavandatud sisse- ja väljasõit Sakala tänava ja Kaupmehe tn. nurgalt-planeeritud parkla on kavandatud 203-le sõiduautole. Maa-alusest parklast on kavandatud kolm jalakäijate väljapääsu:

1. teater Estonia ette,
2. Teaduste Akadeemia sissepääsu ette,
3. AS Sakala Keskus kompleksisse.

Planeerimisprojekt näeb samuti ette Sakala tänavale parkimistasku 32-le sõiduautole.

Ülejäänud tänavad ja puiesteed jäävad praegustesse piiridesse.

Kokku on planeeritud parkimiskohti:

- lahtistes parklates -95-le sõiduautole,
- maa-aluses parklas -203-le sõiduautole
- Rävalla pst. 16 hoone mahus -15 -le sõiduautole

kokku: 313 sõiduauto kohta

Parklakohtade kontrollarvutus

Jrk. nr.	Aadress ja sihtotstarve	Kohti/ühikule	Normatiivne kohtade arv	Planeeringus kohti krundil
1	Sakala tn.1 (kontorid)	1/300 m ²	20	22
2	Sakala tn.3 (teater)	1/300 m ²	15	23
3	Rävalla pst.16 (äri,bürood)	1/300 m ²	15	15
4	Rävalla pst 14 (kolledz)	1/500 m ²	6	12
5	Rävalla pst.12 (konverentsikeskus)	1/300 m ²	50	26 maa peal ja
6	Estonia pst.9 (hotell)	1/500 m ²	19	203 maa-aluses

Kokku: 125 301

Kokku on projekteeritud 301+12 kohta TA hoone ees=313 kohta.

Maa-alusesse parklasse on planeeritud kaks lifti, mis võimaldab parklat kasutada ka liikumispuuetega inimestel.

HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Ettepanekud Teatri ja Islandi väljaku heakorrastamiseks ja haljastamiseks on esitatud eelpool planeerimissettepanekutes.

Teatriväljaku liikluse ja haljastuse ümberkorraldamise lahenduse kohta on Tellija AS Sakala Keskus tellinud AS TALLMAC keskkonnamõjude hinnangu, mille koostas keskkonnaekspert Rein Ratas.

Nimetatud töö on läbi vaadatud ja heaks kiidetud 07.04.2000.a. Tallinna Keskkonnaameti poolt.

Hoonete olmeprügi kogumiseks on ette nähtud kohad hoonete kruntidel, s.h. Sakala tn.1 ja 3 ning Rävåla pst.16 ja 14 on olmeprügi konteinerid hoonete sisehoovis hea juurdepääsuga prügiveo autole.

Rävåla pst.12 ja Estonia pst.9 hoonete olmeprügi kogumine on ette nähtud hoonete sees.

Sorteeritud jäätmete kogumiskoht on kavandatud Sakala ja Kaupmehe tänavate nurgale.

ESTONIA PST., TEATRI VÄLJAKU, RÄVALA PST.,
KENTMANNI TN. JA SAKALA TN. VAHELISE KVARTALI
HALJASTUSE INVENTEERIMINE.

Valdavaks haljastuselemendiks on alleed, mis on põhiliselt rajatud 20. sajandi 60-ndatel aastatel. Põhipuuliik on suurelehine pärn (*Tilia platyphyllo*), leidub ka üksikuid lääne pärnasid (*T. x europaea*), harilikku vahtrat (*Acer platanoides*), harilikku saart (*Fraxinus excelsior*), sookaske (*Betula pubescens*) ja harilikku tamme (*Quercus robur*) jt. Vaadeldava ala ilusaimad ja hinnalisimad puud on püramiidtammed (*Q. robur* f. *fastigiata*), mis kasvavad Rävalla puiestee ääres, Islandi platsi vastas. Rävalla puiestee haljasribal olevad püramiidtammed on vähem dekoratiivsed. Antud objektile kasvavate püramiidtammede võrad on väga erineva laiuse ja kujuga, kuna on paljundatud seemnetega. Dendrooloogilist huvi pakuvad Rävalla puiestee äärsed püramiidjalakad (*Ulmus glabra* 'Exoniensis').

Soovitused:

Rävalla puiestee äärsed suurelehised pärnad on mõned aastad tagasi tugevalt pügatud ja momendil väga heas seisukorras, sama võib teha ka Islandi platsilt Estonia teatri juurde viiva allee äärsete suurelehiste pärnadega.

Teatri platsil olevad ehituste alla jäävad sireli kultivarid ja laialehised ebajasmiinid on soovitatav istutada ringi. Eriti suurte mullapallidega ja tugeva tagasilõikusega on see võimalik.

LIIGILINE KOOSSEIS













Okaspõõsad

1. *Juniperus sabina* – sabiina kadakas (KdS)
2. *Pinus mugo* – mägimänd (*Pinus mugo*)

Lehtpuud ja -põõsad

1. *Acer platanoides* – harilik vaher (Va)
2. *A. negundo* – saarvaher (VaS)
3. *Aesculus hippocastanum* – harilik hobukastan (Hk)

4. Betula x aurata – kuldkask (KsK)
5. B. pubescens – sookask (KsS)
6. Crataegus laevigata – tõmplehine viirpuu (ViT)
7. Fraxinus excelsior – harilik saar (Sa)
8. Philadelphus pubescens – laialehine ebajasmiin (Ej)
9. Quercus robur – harilik tamm (Ta)
10. Q. robur f. fastigiata – püramiidtamm (Tap)
11. Q. robur f. globosa – hariliku tamme laiuv vorm (Tal)
12. Syringa vulgaris cv. cv. – hariliku sireli kultivarid (Si)
13. Ulmus glabra 'Exoniensis' - hariliku jalaka püramiidvorm (Jap)
14. U. laevis – künnapuu (Kü)

	lehtpuu	okaspuu
ERITI HINNALINE PUU		
HINNALINE PUU		
PERSPEKTIIVITU HINNALINE PUU		
NOOR PERSPEKTIIVNE PUU		
VÄHEVÄÄRTUSLIK PUU		
LIKVIDEERITAV PUU		

Dendroloog A.AASPÕLLU *A. Aaspõllu*

18.01.2000.A.