

Kooskõlastan
Tallinna abilinnapea
Kalev Kallo



"04" juunil 1996

Kinnitan *Ülo Tärno*
Tallinna Linnavolikogu
linna majanduskomisjoni
esimees
Ülo Tärno

"23" juunil 1996

LÄHTEÜLESANNE

Estonia pst, Teatri väljaku, Rävala pst,
Kentmanni tn ja Sakala tn vahelise
kvartali detailplaneeringu koostamiseks

Tellija: Plaza Hotelli AS

1. Lähteülesande koostamise alused:

- 1.1 Plaza Hotelli AS kiri 23.09.1996;
- 1.2 EV Planeerimis- ja ehitusseadus;
- 1.3 Tallinna Ajutine Ehitusmäärus.

2. Projekti eesmärk:

RAS Sakala keskuse territooriumile planeeritava hotelliga seoses piirkonna detailplaneering koos lähiümbruse liikluskorralduse ja parkimisega.

3. Arvestamisele kuuluvad varemkoostatud projektid:

- 3.1 Tallinna Transpordikontseptsioon Tallinna Linnaplaneerimise Ametis;
- 3.2 Planeeritaval alal asuvate üksikkruntide varemkiinnitatud ehitusprojektid ja kehtivad ehitusload.

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uurimismaterjalid:

- 4.1 Topo-geodeetilised alusplaanid M 1:2000 ja M 1:500 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis;
- 4.2 Maa-aluste võrkude koondplaanid Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis;
- 4.3 Ehitus-geoloogilised uurimistööd, mis on tehtud planeeritaval alal paiknevate objektide projekteerimise käigus.

5. Nõutavad geodeetilised mõõdistused ja ehitusgeoloogilised uurimistööd:

- 5.1 Täiendada ja täpsustada topogeodeetilist alusplaani M 1:500 viies see vastavusse käesoleva olukorraga;
- 5.2 Täpsustada maa-aluste võrkude koondplaan viies need vastavusse käesoleva olukorraga;
- 5.3 Täiendada ja täpsustada olemasolevaid ehitus-geoloogilisi uurimismaterjale.

6. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

Planeeritavale alale jääb üks Tallinna tähtsamaid ja haljastatavaid väljakuid - Teatri väljak. Väljaku põhjaküljel asub teater "Estonia", idaküljel Teaduste Akadeemia hoonetekompleks, lõunaküljel Välisministeeriumi hoone, lääneküljel RAS Sakala Keskus koos vana hoonetekompleksiga ja Eesti Panga kvartal.

7. Nõuded koostatavale projektile:

- 7.1 Koostada käsitletava ala detailplaneering mõõdus M 1:500. Projektis anda olemasolevad maakasutuse piirid, hoonestus, haljastus. Näidata ära 1940.a. kinnistute piirid ja numbrid koos Linnavarameti teatistega tagasitaotluste kohta;
- 7.2 Määrata kruntide ehitusõigus, ehituskeelualad, funktsioonid, ehitusalused pinnad, täisehituse protsendid, kvartali ehitusjooned, hoonete kõrgused, korruselisus ja servituutide vajadus. Hoonestuslaadi ja kõrguste osas teha ettepanekud projekteerijal. Näidata kõrg- ja madalhaljastus, nii säilitatav kui juurdeprojekteeritav. Lahendada heakorrastus;
- 7.3 Esitada soovitava liikluskorralduse ettepanek koos parkimise lahendusega. Parkimise lahendamisel juhinduda lisatud "Parkimisnormatiividest" (aseprofessor I.Pihlak 1996);
- 7.4 Selgitada pinnasvee tase määramaks maa-aluste korruste ehitamise võimalust;
- 7.5 Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute majaiühenduste ja vajalike võimsuste äranäitamiseks kooskõlastatult iga tehnovõrgu valdajaga.

8. Nõuded projekti kooskõlastamiseks:

Projekt kooskõlastada:

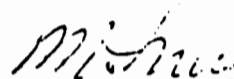
- 8.1 Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitusega;
- 8.2 Tallinna Kesklinna Valitsusega;
- 8.3 Tallinna Transpordiametiga;
- 8.4 Tallinna Keskkonnaametiga;
- 8.5 Riigi Muinsuskaitseametiga;
- 8.6 Tallinna Elektrivõrguga;
- 8.7 Tallinna Veevarustuse ja Kanalisatsiooni ME-ga;
- 8.8 Tallinna Päästeametiga;
- 8.9 AS Tallinna Soojusega;
- 8.10 Eesti Gaasiga;
- 8.11 Eesti Telefoniga.

9. Projekt esitada Tallinna Linnaplaneerimise Ametile 4 eksemplaris.

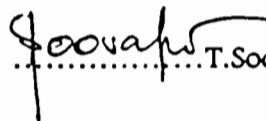
Ülesande juurde kuuluvad planeeritava ala skeemid M 1:2000 ja M 1:500, ülesande koostamise alused, lähteülesande kooskõlastanud ametite kirjad ning meetodiline juhend "Parkimisnormatiivid".

Ülesande koostasid:

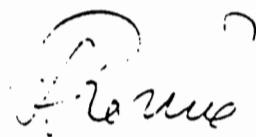
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti
detailplaneerimise osakonna
arhitekt


.....M.Lõhmus

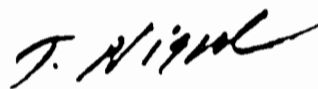
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti
detailplaneerimise osakonna
juhataja


.....T.Sooväli

R.Võrno
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti
tehnilise infrastruktuuri osakonna
juhataja



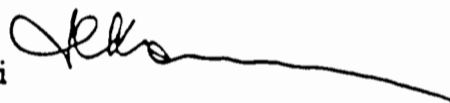
T.Nigul
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti
üldplaani osakonna juhataja



A.Rikkinen
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti
juhataja asetäitja-linnaarhitekt



H.Karu
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti
juhataja





TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET

Sir David Roche Bt FCA
Plaza Hotelli AS
Rävala pst 12
EE0001 Tallinn

Lp hr Tiit Koldits
RAS Sakala Keskus
Rävala pst 12
EE0001 Tallinn

06.05.1997 nr 1/III-1/1495

TÄIENDUS LÄHTEÜLESANDELE

**Estonia pst, Teatri väljak, Rävala pst, Kentmanni tn
ja Sakala tn vahelise kvartali detail-
planeeringu koostamiseks**

7. Nõuded koostatavale projektile:

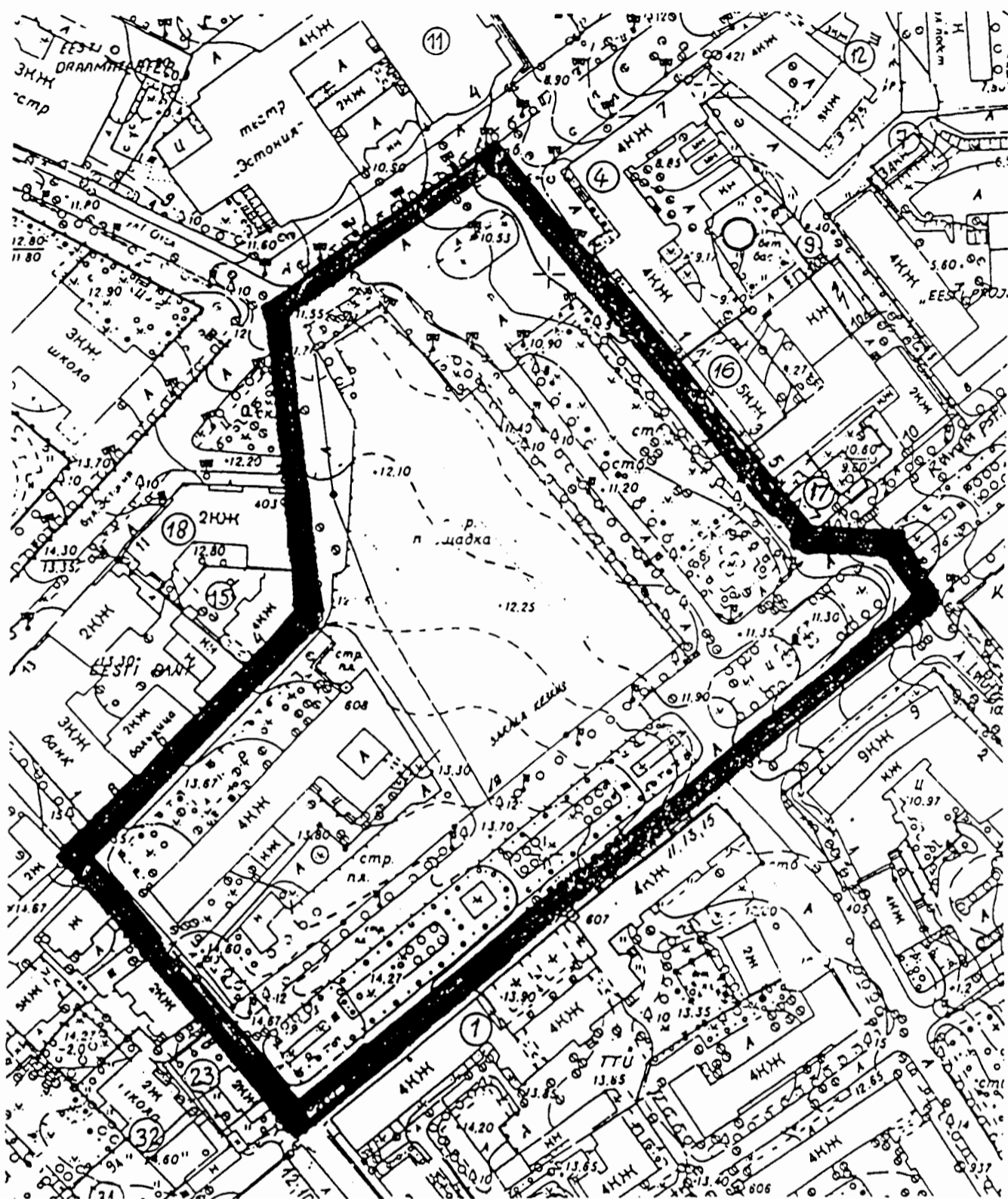
7.6 Hoonestuse planeerimisel lähtuda kultuurikeskuse ansambli mahulise lahenduse lõpuleviimisega, kusjuures Estonia Teatri ja Rävala pst 9 administratiivhoone vahelisele teljele näha ette ausamba asukoht (arvestades Eesti Rindemeeste Ühenduse pöördumisega).

Lugupidamisega

Hain Karu
Juhataja

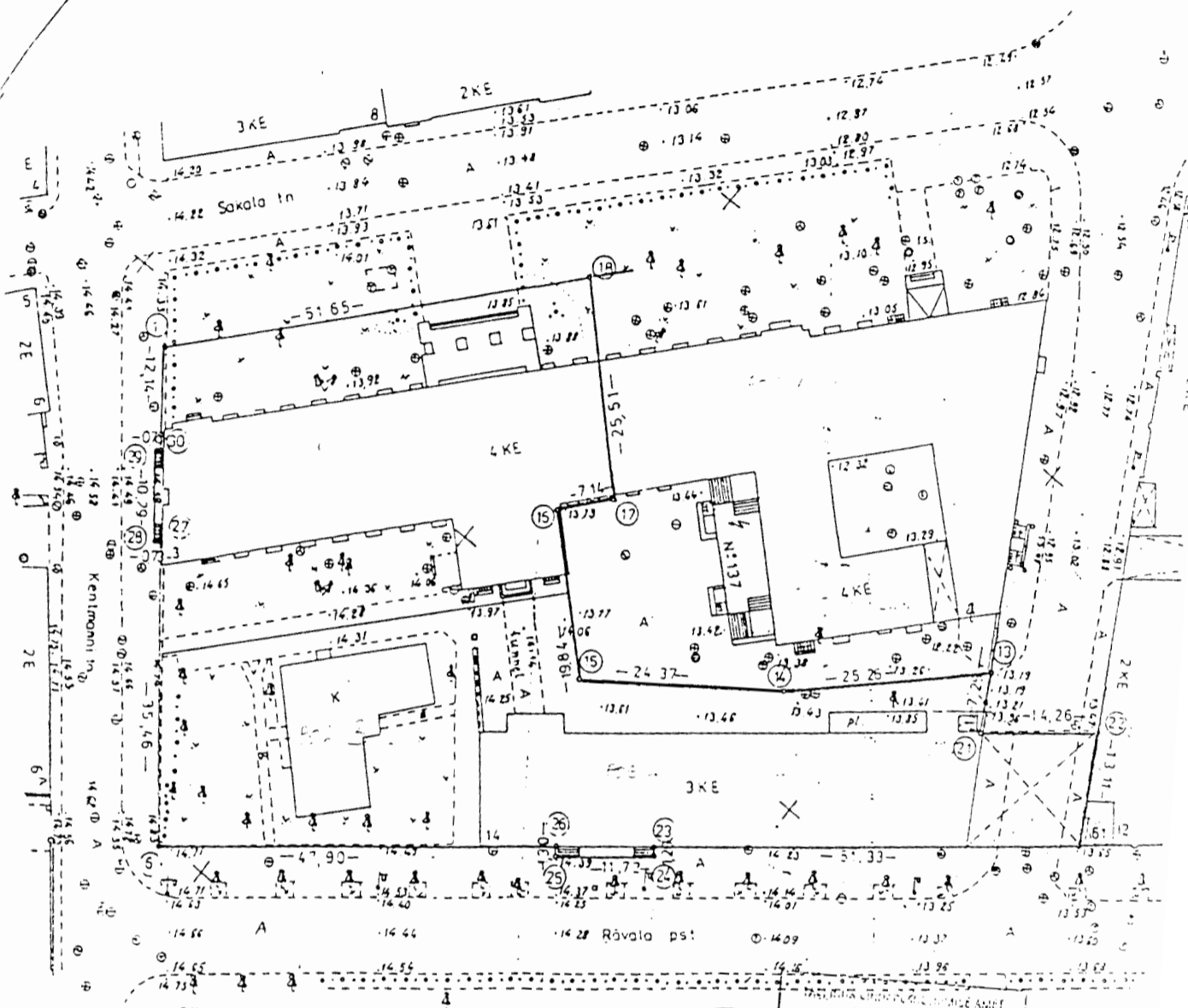
Arvo Rikkinen 6 404 251

SKEEM ESTONIA PST, TEATRI VÄLJAKU, RÄVALA PST, KENTMANNI TN JA SAKALA TN VAHELISE KVARTALI DETAILPLANEERIMISE ÜLESANDE JUURDE



PLANEERITAV ALA XXXXXXXXXX
 PIND 4,16 ha

TLA TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET	
DETAILPLANEERIMISE ÜLESANNE	
DET.PL. OS JUH T. SOOVÄLIS	LEHT 11.10.96
KOOSTAS ARH. M. LÖHMUS	10 96



RIIGI MAA-AMET
 Ilmarju Maakataster
 Katastrituksus 78401:102:0280
 Registreenimise aeg 30. oktoober 1997
 Registratsija *[Signature]*
 Ullar Kuhu



KINNITAN
 Tallinn, 1997. aastal
 TALLINNA KATASTRITUKSUS
 TALLINNA KATASTRITUKSUS
 TALLINNA KATASTRITUKSUS

MAA-AMET
 KATASTRITUKSUS
 Tallinn, 1997. aastal
 TALLINNA KATASTRITUKSUS
 TALLINNA KATASTRITUKSUS
 TALLINNA KATASTRITUKSUS

14
 KRUNDI MOODUSTAMISE ALUS Detailplaan: planeerimise osakonna skeem 30.12.1997
 Tallinna Linnavalitsuse korraldus
 Ministri Lõplik kiri 27.04.1997 nr 122 17.04.1997. a nr 3923-k
 MARKUS: Koordinaadid kohalikus kõrguses Balti süsteemis

X KRUNDI PINDALA 4249 m²

EKSPLIKATSIOON

KINNISTU NR	KRUNDI PINDALA KOKKU	S E L L E S T		
		E H I T I S E D	M U U D	
		H O O N E D	R A J A T I S E D	
	R U U T M E E T R I D			
	4249	2230	624	1395
1	2	3	4	11

PIIRIANDMED

PIIRI-PUNKTI NR	NURK		DIREKTS NURK		Joon m	KOORDINAADID	
	x	y	x	y		x	y
1	98	48				55 194,41	66 657,74
18	88	55	42	31	51,65	232,48	692,64
17	91	45	133	35	25,51	214,89	711,12
16	258	38	221	49	7,14	209,56	706,36
15	259	02	133	11	19,84	195,99	720,83
14	188	01	54	09	24,37	210,25	740,58
13	74	59	46	08	25,25	227,76	756,79
21	280	05	151	09	7,25	221,37	762,31
22	81	27	51	04	14,25	239,33	773,40
61	98	42	149	37	13,11	219,02	780,03
23	273	21	230	55	51,33	186,55	780,19
24	85	51	137	34	1,25	185,73	781,04
25	98	33	230	43	11,72	176,31	731,97
26	271	15	322	10	1,30	179,34	731,17
5	89	35	230	55	47,90	149,14	693,89
27	252	49	321	19	35,45	176,82	671,83
28	97	33	238	30	0,73	176,44	671,21
29	90	45	320	57	10,29	184,41	664,73
30	258	53	50	12	0,78	184,93	655,33
			221	19	12,14		

LITSENTS NR. 91 MA-K

KINNISTU PLAAN

Address: TALLINN KESKLINN SAKALA TNJ RAVALA PST 14		Objekt: KRUNDI PLAAN Sihetstarve: SOTSIAAL- JA ÄRIMAA	1:500
AS, EKE PROJEKT MAAMÕODU BÜROO TALLINN, LIIVALAIA 12		MB 96290-K 1990	
PEAGEDEET	A. ELK	JONESTAJA	M. VALBERG
GEODEET	J. MALDUR	KONTROLLIS	A. VARAVA
GEODEET	P. JARVSOO	SIL-213	
		OETS. 1995 PL 122-A-11 127-A-1515	



TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET

Sir David Roche Bt FCA
Plaza Hotelli AS
Rävala pst 12
EE0001 Tallinn

Lp hr Tiit Koldits
RAS Sakala Keskus
Rävala pst 12
EE0001 Tallinn

06.05.1997 nr 1/III-1/1495


TÄIENDUS LÄHTEÜLESANDELE

Estonia pst, Teatri väljak, Rävala pst, Kentmanni tn
ja Sakala tn vahelise kvartali detail-
planeeringu koostamiseks

7. Nõuded koostatavale projektile:

7.6 Hoonestuse planeerimisel lähtuda kultuurikeskuse ansambli mahulise lahenduse lõpuleviimisega, kusjuures Estonia Teatri ja Rävala pst 9 administratiivhoone vahelisele teljele näha ette ausamba asukoht (arvestades Eesti Rindemeeste Ühenduse pöördumisega).

Lugupidamisega


Hain Karu
Juhataja

Arvo Rikkinen 6 404 251



TALLINNA TRANSPORDIAMET

Tallinna Linnaplaneerimise Amet

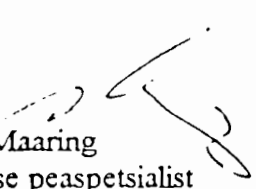
Teie 14.10.1996 nr 1/III-1/2886

Meie 16.10.1996 nr 9-9/432

Tallinna Transpordiamet kooskõlastab Estonia puiestee, Teatri väljaku, Rävalla puiestee, Kentmanni tänava ja Sakala tänava vahelise kvartali detailplaneerimise lähteülesandes esitatud nõuded koostatavale projektile.

Liikluskorralduse osas tuleb arvestada ka järgnevaga:

- säilitada olemasolev parkimiskohtade arv, hotelli vajadusteks tuleb projekteerida täiendav kogus parkimiskohti;
- rajada nõuetekohased autobusside ja trollibusside peatused;
- säilitada trollibusside tagasipööramise koht;
- leida kohad taksopeatustele;
- lahendada jalakäijate liiklus ja juurdesõidu teed.


Ants Maaring
Liikluse peaspetsialist

6 404 622

Vabaduse väljak 10B
EE 0001 TALLINN

tel. 6 404 615
6 404 618
fax 6 404 617

a/a nr. 130006
TEKP Peapank
kood 772



TALLINNA TRANSPORDIAMET

Tallinna Linnaplaneerimise Amet

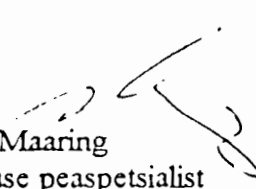
Teie 14.10.1996 nr 1/III-1/2886

Meie 16.10.1996 nr 9-9/432

Tallinna Transpordiamet kooskõlastab Estonia puiestee, Teatri väljaku, Rävalla puiestee, Kentmanni tänava ja Sakala tänava vahelise kvartali detailplaneerimise lähteülesandes esitatud nõuded koostatavale projektile.

Liikluskorralduse osas tuleb arvestada ka järgnevaga:

- säilitada olemasolev parkimiskohtade arv, hotelli vajadusteks tuleb projekteerida täiendav kogus parkimiskohti;
- rajada nõuetekohased autobusside ja trollibusside peatused;
- säilitada trollibusside tagasipööramise koht;
- leida kohad taksopeatustele;
- lahendada jalakäijate liiklus ja juurdesõidu teed.

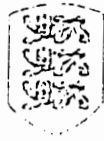

Ants Maaring
Liikluse peaspetsialist

6 404 622

Vabaduse väljak 10B
EE 0001 TALLINN

tel. 6 404 615
6 404 618
fax 6 404 617

a/a nr. 130006
TEKP Peapank
kood 772



TALLINNA KESKLINNA VALITSUS

Tallinna Linnaplaneerimise Amet

05. 12.1996.a nr 1-22/1503

Estonia pst., Teatri väljaku, Rävåla pst,
Kentmanni tn. ja Sakala tn. vahelise
kvartali detailplaneeringu lähteülesande
kooskõlastamine.

Käesolevaga kooskõlastame detailplaneeringu lähteülesande järgmistel tingimustel:

1. Projekteeritav hoone peab oma konfiguratsiooniga vormistama Teatri väljakule arhitektuur-
selt sobiva perimeetri.
2. Projekti liikluskorralduse lahendus peab arvestama linna ühiskondliku transpordi pea-
tustega.
3. Projekt peab nägema ette haljastuse struktuuri säilimise Rävåla pst. ja Teatri väljaku skvää-
ridel.
4. Projekti lahendus ei tohi halvendada tänavate äärse kõrghaljastuse kasvutingimusi.

Urmas Mikk
vanema asetäitja

Kersti Lootus
44 03 04

Nunne 18
EE-0100 TALLINN

Tel. 44 18 08
Fax 6 31 35 52

a/a 81573
EESTI ÜHISPANK
a/a 120002
EVEA PANK VANALINNA
FILIAAL



Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Vabaduse väljak 7
EE0001 TALLINN

a. nr. 849

Estonia pst - Teatri väljaku - Rävla pst -
Kentmanni - Sakala kvartali DP lähteülesanne

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastab Estonia pst, Teatri väljaku, Rävla
Sakala t vahelise kvartali DP lähteülesande järgmiste tingimustega:

1. Säilitada haljasalad ja kõik alleepuud, ehitusjoon peab alleepuude yõradest jääm.
5 m kaugusele.
2. Likvideeritav haljastus kompenseerida vastavalt kehtivale korrale.
3. Küte lahendada linna keskkütte baasil (reservküttena lubatud kasutada elektrikütet).
4. Detailplaneeringu eskiislahendus(ed) kooskõlastada projekteerimise käigus
Keskkonnaametiga.

Detailplaneeringu kooskõlastamisel palume lisada graafiliste materjalide osa Keskkonnaameti
tööeksemplariks.

Lugupidamisega

Enn Puskar
Juhataja I asetäitja

Pr Riis 6 40 45 66



RIIGI MUINSUSKAITSEAMET

28.10.96.a. nr. 849

Pr. Mare Lõhmus
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Vabaduse väljak 7
EE0001 Tallinn

Riigi Muinsuskaitseamet kooskõlastab lähteülesande Estonia pst. - Teatri väljaku - Rävalla pst. - Kentmanni tn. - Sakala tn. kvartali detailplaneeringu koostamiseks (Teie 14.10.96, 1/III-1/2886) järgmiste tingimuste ja märkustega ning esitab neist tulenevad ettepanekud, mida palume arvestada detailplaneeringu avalikul väljapanekul:

1.1. Teatri väljaku äärne ja "Estonia" teatri esine haljastus moodustavad koos ümbritsevate kõrge arhitektuuriväärtusega hoonetega tervikliku pargiansambli. Et vältida sellesse ansamblisse kuuluvate "Estonia" teatri hoone Estonia pst. 4 ja pangamaja Estonia pst. 11 (arhitektuurimälestised kultuuriministri määrusega 30.08.96, nr. 10) nähtavuse kahjustamist, keelab Riigi Muinsuskaitseamet vastavalt muinsuskaitseaduse §39-le ehitiste rajamise nimetatud haljasalale (vt. lisa 1).

1.2. Estonia pst. - Teatri väljaku - Rävalla pst. - Kentmanni tn. - Sakala tn. kvartalis lubab Riigi Muinsuskaitseamet rajada ehitisi Sakala Kultuurikeskust Rävalla pst. 12 ümbritsevale haljastamata alale ning Kentmanni tänava ja Rävalla puistee nurgale (vt. lisa 1).

1.3. Et säilitada Estonia pst. - Teatri väljaku - Rävalla pst. - Kentmanni tn. - Sakala tn. kvartali arhitektuuriansambli sümmeetriline lahendus "Estonia" teatri hoonet Estonia pst. 4 ja Välisministeeriumi hoonet Rävalla pst. 9 ühendava telje suhtes, teeb Riigi Muinsuskaitseamet ettepaneku lahendada Teatri väljaku edelakülje äärde rajatav ehitis samasugustes geomeetrilistes mahtudes, kui Teaduste Akadeemia hooned teisel pool Teatri väljakut (Estonia pst. 7/ Teatri väljak 1, Teatri väljak 3, Rävalla pst. 10/ Teatri väljak 5).

1.4. Ehitusprojektide kooskõlastamine Riigi Muinsuskaitseametiga Estonia pst. - Teatri väljaku - Rävalla pst. - Kentmanni tn. - Sakala tn. kvartali alale on vajalik.

2. Et kaitsta Tallinna ajaloolist meresiluetti, ei luba Riigi Muinsuskaitseamet rajada Teatri väljaku äärde Teaduste Akadeemia hoonetest Estonia pst. 7/ Teatri väljak 1, Teatri väljak 3 ja Rävalla pst. 10/ Teatri väljak 5 kõrgemaid ehitisi ning Kentmanni tänava ja Rävalla puistee nurgale Kaitseministeeriumi hoonest Sakala tn. 1, 3 ja Sakala Kultuurikeskusest Rävalla pst. 12 kõrgemaid ehitisi. Selles nõudes tugineb Riigi Muinsuskaitseamet

muinsuskaitseaduse §-le 39 ning Tallinna Linnavolikogu määrusele (13.06.96 nr. 14) kõrghoonete paiknemise keeluala kehtestamise kohta Tallinna kesklinnas (vt. lisa 2).

3.1. Estonia pst. - Teatri väljaku - Rävalla pst. - Kentmanni tn. - Sakala tn. kvartal asub Tallinna vanalinna, Hobujaama tänava asulakoha, Lennuki tn. - Rävalla pst. - A. Laikmaa tn. - Tartu mnt. - Liivalaia tn. asulakoha ning Sakala tn. - Tatari tn. - Veerenni - Liivalaia tn. - Pärnu mnt. asulakoha (arheoloogiamälestised kultuuriministri määrusega 30.08.96, nr. 10) naabruses. See viitab arheoloogilise kultuurikihi olemasolu kõrgele tõenäosusele nimetatud territooriumil.

3.2. Vastavalt muinsuskaitseaduse §37-le on ehitus- ja muude tööde teostaja kohustatud tööd seiskama, kui selle käigus avastatakse arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid. Juhul, kui Estonia pst. - Teatri väljaku - Rävalla pst. - Kentmanni tn. - Sakala tn. kvartali alale planeeritakse maa-aluseid ehitustöid, teeb Riigi Muinsuskaitseamet ettepaneku eelnevalt tellida arheoloogilised eeluuringud, et vältida tööde võimalikust seiskamisest tuleneva kahjumi riski.

3.3. Kuna Estonia pst. - Teatri väljaku - Rävalla pst. - Kentmanni tn. - Sakala tn. kvartal ei ole tunnistatud arheoloogiamälestiseks, ei ole projektide kooskõlastamine Riigi Muinsuskaitseametiga seal kohustuslik. Konsulterimine Riigi Muinsuskaitseameti arheoloogidega on aga igati soovitatav.

4. Estonia pst. - Teatri väljaku - Rävalla pst. - Kentmanni tn. - Sakala tn. kvartali detailplaneeringu kooskõlastamine meiega on vajalik.

Lugupidamisega

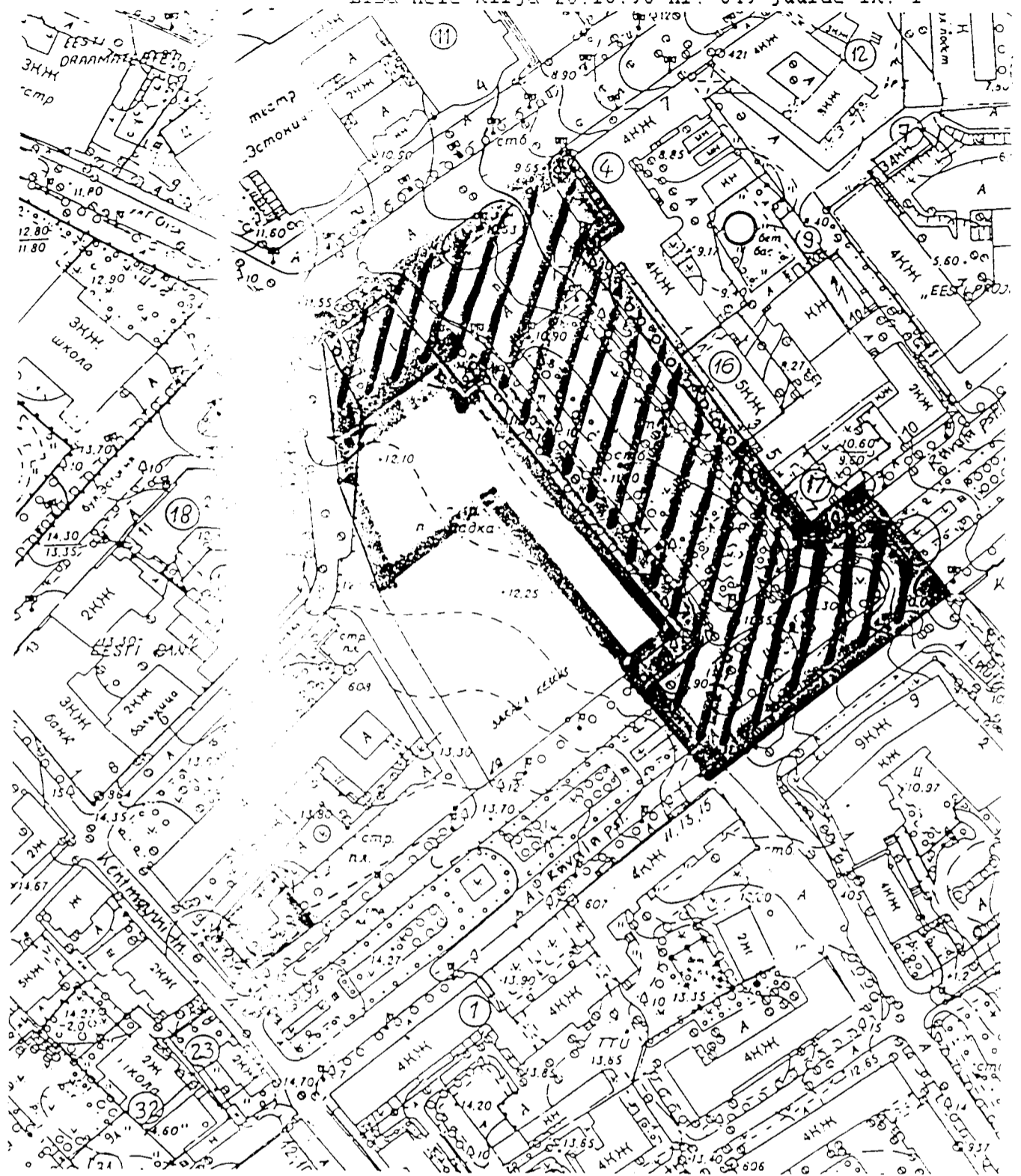


Anton Pärn
peadirektori asetäitja

Andri Ksenofontov 771 535

Lisa: 2 lk.

Koopiad: 1) hr. Rasmus Kangropool (Tallinna Muinsuskaitseamet);
2) Sir David Roche (Plaza Hotelli AS).



Riigi Muinsuskaitseameti
määratud ehituskeelu ala:



Riigi Muinsuskaitseameti
poolt lubatav ehitusala:

