



OTSUS

[kuupäev] nr [number]

Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Põhja-Tallinnas

[Planeerimisseaduse](#) § 124 lg-te 6 ja 10, § 134, § 135 lg 1 p 2, § 142 lg 1 p 2, lg-te 2 ja 6, [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 33 lg 2 p 3, § 34 lg 2, § 35 lg-te 5 ja 6, kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 30 lg-tega 3 ja 4, Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringuga](#) ning lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 6. märtsi 2019 korraldusest nr 327-k „[Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Põhja-Tallinnas](#)“ ning lähtudes Terviseameti ... 2025 kirjas nr ... ja Keskkonnaameti ... 2025 kirjas nr ... esitatud seisukohtadest

1. Võtta vastu Põhja-Tallinnas asuva 3,12 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ning lähiala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*), K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 17089. Detailplaneering on koostatud eesmärgil moodustada 50% ärimaa ja 50% transpordimaa sihtotstarbega Telliskivi tn 62 kinnistust ja ärimaa sihtotstarbega Telliskivi tn 64, Reisijate tn 7 ja 9 kinnistutest kokku viis ärimaa sihtotstarbega krunti ning määrata ärimaa kruntidele ehitusõigus kokku nelja kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone, ühe kuni 9 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning katlamaja ja depoohoone ümberehitamiseks ja laiendamiseks. Detailplaneeringuga on määratud üldised maakasutustingimused ja antud heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Tunnistada kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 8. novembri 2023 korraldus nr 991 „[Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Põhja-Tallinnas](#)“.

3. Kavandatud on korrastada piire Kopli tänav T1 ja Telliskivi tn 64 vahel (positsioon, edaspidi pos, 2b ja pos 8). Olemasoleva katlamaja laiendamine on kavandatud ühelt poolt katlamaja pikendusena piki Telliskivi tänavat, teiselt poolt olemasoleva depoo pikendusele. Selliselt ulatub hoone nurk üle Telliskivi tn 64 krundi piiri. Kuna linnaehituslikel kaalutlustel ei ole otstarbekas hoone nurka lõigata, on kavandatud krundipiire korrastada nii, et kavandatud hoone koos hoolduseks vajaliku alaga jääb krundi pos 2 koosseisu ning samaväärne maatükk Telliskivi tn 64 krundist (pos 8) liidetakse Kopli tänav T1 kinnistu koosseisu. Detailplaneeringu menetluse kestel on Reisijate tänava reformimata maa-alal läbi viidud maareform ning moodustatud terve Reisijate tänava ulatuses transpordimaa sihtotstarbega krunt Reisijate tänav T1 ja transpordimaa sihtotstarbega krunt Reisijate tänav T4, mis on Tallinna linna omandis. Planeeringuala ulatuses kuuluvad Reisijate tänava koosseisu veel Reisijate tänav T2 krunt ja osa Reisijate tänav T3 krundist. Reisijate tänava maa-ala laiendamiseks on kavandatud äralõige (pos 7) Reisijate tn 7 ja 9 ning Telliskivi tn 62 kruntidest.

4. Detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu [Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#) kohast Katariina kait vanalinnale avaneva vaatesektori lubatud hoonete absoluutkõrgust.

5. Detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede (sõidu-, kergliiklus- ja jalgrattateed), ülekäiguradade, vajadusel tänavavalgustuse kuni ühenduskohani, sademeveekanaliseerimise kuni eelvooluni, tänavahaljastuse, pos-dele 1, 2, 3 ja 5 kergliiklustee (ühenduse tagamiseks Telliskivi tn ja Reisijate tn vahel) ning Telliskivi tänava äärsete avalike parkimiskohtade

(edaspidi *rajatised*) valmisenhitamine tagatakse vastavalt Tallinna linna ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel 10. veebruaril 2023 sõlmitud halduslepingule nr TKA33.

6. Tallinna Kesklinna- ja Kommunaalametil sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist halduslepingu nr TKA33 lisa, kuna detailplaneeringu menetluse käigus on muudetud huvitatud isiku poolt valmisenhitatavate rajatiste ulatust.

7. Tallinna Linnavaarametil korraldada enne detailplaneeringu kehtestamist Telliskivi tn 62, Telliskivi tn 64, Reisijate tn 7 ja Reisijate tn 9 kinnisasjade omanikega kruntide pos-d 6 ja 7 Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu sõlmimine ning kruntidele pos-d 1, 2, 3 ja 5 planeeritud jalakäijate tee avaliku kasutamise tagamiseks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimine.

8. Mitte algetada Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eelhinnangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel ning juhul, kui täidetakse järgmisi tingimusi:

8.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;

8.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta planeeritavale alale uute hoonete ehitamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt lühiaegsed (eelkõige ehitusaegsed häiringud), nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

8.3 kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte planeeringualale ei jää, kuid ala kattub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga. Vastavalt teemaplaneeringule „[Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#)“ järgi jääb detailplaneeringuala osaliselt Katariina kai vaatesektorisse, kus vanalinna ette mere poole on lubatud rajada hooneid maksimaalselt absoluutkõrgusega 30 m. Detailplaneeringuga planeeritud ja vaatesektorisse jääva aktsenthoone absoluutkõrgus on aga 47,45 m, seega on tegemist teemaplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Kui aga järgitakse OÜ Eensalu & Pihel poot koostatud muinsuskaitse eritingimusi (töö nr 2-25), milles on analüüsitud detailplaneeringualale avanevaid vaatesuundasid, maksimaalseid lubatud absoluutkõrguseid ja ehituskeelualasid, siis ei kaasne olulist mõju kultuuriväärtustele;

8.4 [Eesti Looduse Infosüsteemi](#) põhjal jäävad detailplaneeringuga hõlmatavast alast välja vääriselupaigad ning kaitsealused loomad, taimed jt kaitstavad loodusobjektid samuti Natura 2000 võrgustiku alad, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Lähimad kaitsealad on Tornide väljaku park (KLO1200139) ja Toompark (KLO1200274), mis asuvad vastavalt 240 ja 150 m kaugusel. Toompark on ka II kaitsekategooria liigi põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*) elupaik KLO9115644. Kuid tulenevalt kavandatavast tegevusest ja selle paiknemisest ei ole põhjust eeldada liigi soodsa seisundi kahjustamist;

8.5 detailplaneeringualal levivaid müratasemeid (liiklusest kui ka Balti jaama turuhoone tehnoseadmetest tingitud müratasemeid) on hinnanud Akukon Eesti OÜ (töö nr 190429-1). Hoonete välispiireteni ulatuvad müratasemed vastavad keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusega nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisas 1 toodud III mürakategooria liiklusemüra normtasemetele. Kuid hoonete projekteerimisel tuleb arvestada ka hoone tehnosüsteemidest tuleneva müraga ning tagada sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ toodud müra normtasemed;

8.6 vastavalt [Tallinna radooniriski](#) ja [Harjumaa radooniriski kaartidele](#) on detailplaneeringuala lähedusse jääva pinnase arvatud radoonisisaldus vahemikus normaalne kuni kõrge. Eesti Geoloogiateenistuse koostatud [Eesti pinnase radooniriski kaardi](#) põhjal jääb planeeringuala aga kõrge või väga kõrge radooniriskiga piirkonda. Planeeringualal on pinnase radoonisisaldust mõõtnud Radoonitõrjekeskus 2018. aastal ja seda vaid depoo ümbruses, kus uuringu

tulemuste järgi oli kõrgeim pinnase radooni tase. Seega tagamaks hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „[Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase](#)“ nõuetele, tuleb hoonete projekteerimisel kasutada radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“ toodule;

8.7 OÜ REI Geotehnika on koostanud hüdrogeoloogilise eksperthinnangu (töö nr 4404-19), mille käigus on välja toodud meetmed, mida tuleb rakendada vee juurdevoolu ja/või veetaseme depressioonilehtri vähendamiseks ning lähikonna ehitiste kaitsemeetmed. Kuid enne ehitiste mahulist projekteerimist tuleb teha ala ehitusgeoloogiline uuring, mille käigus saab täpsustada ka pinnasevee juurdevoolu hulka ja kaasneva depressioonilehtri ulatust;

8.8 tegemist on endise tootmisalaga ning vastavalt teostatud reostusuuringutele (OÜ REI Geotehnika töö nr 3683-15/2, OÜ IPT Projektijuhtimine töö nr 18-05-1422) on planeeringualal tuvastatud jääkreostus nii pinnases kui põhjavees. Reostust senini likvideeritud ei ole. Seetõttu tuleb enne ehitustegevust koostada kogu planeeringuala käsitlev saneerimiskava või reostuse likvideerimise projekt, mis arvestab, et ohtlike ainete sisaldus pinnases peab vastama elamumaa piirarvule. Kui reostuse likvideerimistöödele kaastakse keskkonnajärelevalve, kes kinnitab reostuse likvideerimist kaevendist võetud kontrollproovide põhjal ei ole eeldada ohtu keskkonnale ega ka inimese tervisele;

8.9 sademevee käitlemisel lähtutakse suures osas Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“ seisukohtadest. Kuid vastavalt detailplaneeringu seletuskirjale ühendatakse planeeringualale rajatavad tehnovõrgud olemasolevate trassidega, sh juhitakse tekkiv sademevesi sademeveekanalisisatsiooni. Tänu sellele puudub ka heide vette või pinnasesse;

8.10 detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmeteke seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmete käitlemisel lähtutakse [jäätmeseadusest](#) ja Tallinna Linnavolikogu 09. märtsi 2023 määruse nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskirja](#)“ nõuetest. Planeeritavate hoonete projekteerimisel on soovitav lähtuda energiasäästlikest lahendustest.

8.11 kuna kavandatav tegevus toimub kaugküttepiirkonnas ning arvestades energiaturul valitsevat olukorda, lahendatakse soojusvarustus paindliku ja efektiivse kaugkütte baasil vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus](#)“ nõuetele;

8.12 lähtudes ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringuga kavandatud mahus antud asukohas olulist täiendavat ebasoodsat keskkonnamõju, mis planeeringu koostamisel tingiks KSH algatamise vajaduse.

9. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil ja Põhja-Tallinna Valitsusel korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.

10. Põhja-Tallinna Valitsusel teavitada avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast [planeerimisseaduse](#) § 135 lõikes 6 nimetatud isikuid.

11. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kell 14¹⁸ ja neljapäeviti kell 9¹² ning Tallinna õigusaktide registris aadressil teele.tallinn.ee.

12. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

13. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest 14 päeva jooksul pärast otsuse vastuvõtmist ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, ning asutusi, kellelt küsiti seisukohti keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel ning detailplaneeringu koostajat K-Projekt Aktsiaselts.

