

Seletuskiri

Tallinna Linnavolikogu

Otsuse eelnõu

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

Otsusega võetakse 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 depoo ümberehitamiseks ja laiendamiseks. Detailplaneeringuga on määratud üldised maakasutustingimused ja antud heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Otsuse kohaselt jäetakse algatamata Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna arvestades detailplaneeringuga kavandatavat tegevust ja planeeringuala olemasolevat olukorda, ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega olulist keskkonnamõju.

Otsusega tunnistatakse kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 8. novembri 2023 korraldus nr 991 „[Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Põhja-Tallinnas](#)“, kuivõrd pärast detailplaneeringu vastuvõtmist selgus, et tegemist on teemaplaneeringut „[Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#)“ muutva detailplaneeringuga. [Planeerimisseaduse](#) § 142 lõike 2 kohaselt rakendatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud menetlust. Tulenevalt planeerimisseaduse § 86 lõikest 1 teeb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse Tallinna Linnavolikogu.

1. Olemasolev olukord

1.1 Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga (edaspidi *detailplaneering* või *planeering*) planeeritav ala asub Põhja-Tallinna linnaosas Kopli, Telliskivi ja Reisijate tänavate vahelises kvartalis Telliskivi loomelinnaku ja Balti jaama vahetus läheduses. Piirkond on endine Balti Raudtee tehase ala, kuhu 1873-1874. aastal laiendati peatehast ning ehitati 6kõheline veduridepoo ja töökoda, mille paekiviseinad on valdavalt säilinud koos hilisemate juurdeehitustega. Hooned olid kasutuses veduridepoo, vaguniremonditsehhi ja töökojana kuni 2015. aasta kevadeni. Praegu asub alal Balti jaama turu väliosa (Depoo turg) ja tänavatoiduala, hoonetes tegutsevad mitmesugused ettevõtted. Planeeritav ala külgneb kirdest rekonstrueeritud Balti Jaama Turuga ning lõunast Reisijate tänava ja Telliskivi Loomelinnaku alaga. Kvartali põhjaosas paikneb endine raudteelaste klubi hoone.

1.2 Telliskivi tn 62 kinnistu sihtotstarve on 50% ärimaa ja 50% transpordimaa, kinnistu omanik on Astri Kinnisvara OÜ. Ehitisregistri andmete kohaselt asuvad kinnistul 3-korruselised haldus- ja olmekorpus, remonditsehh koos elektritsehhiga ning 1-korruselised mootorite remondihoone ja maalritsehh.

1.3 Telliskivi tn 64 kinnistu sihtotstarve on ärimaa, kinnistu kaasomanikud on Astri Kinnisvara OÜ ja University Avenue OÜ. Kinnistul asub ehitisregistri andmete kohaselt katlamaja, garaaž ja 3-korruseline haldushoone (kontorihoone).

1.4 Reisijate tn 7 ja Reisijate tn 9 hoonestamata kinnistute sihtotstarve on ärimaa, kinnistute omanik on Astri Kinnisvara OÜ.

1.5 Lisaks jääb planeeritud alale munitsipaalomandis olevate transpordimaa sihtotstarbega Kopli tänav T1, Telliskivi tänav T4, Telliskivi tänav T8, Telliskivi tänav T9, Reisijate tänav T1, Reisijate tänav T2 ja Reisijate tänav T3 kinnistute osad ning Reisijate tänav T4 kinnistu.

1.6 Planeeritud ala jääb osaliselt [ehitusseadustiku](#) kohasesse raudtee kaitsevööndisse, mis ulatub äärmise rööpme teljest 30 m kaugusele.

1.7 Planeeritud maa-ala jääb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määruse nr 155 „[Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus](#)“ kohasesse Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse, mille hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas ja vanalinnasuunalistelt tänavatelt. Samuti jääb ala Katariina kaitl vanalinnale avanevasse vaatesektorisse. Ala hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus, hoonete absoluutkõrgus peab jääma alla 30 m.

1.8 Planeeritud ala on vähese olemasoleva haljastusega. Sõidukite juurdepääs alale on Kopli ja Telliskivi tänavatelt.

2. Tallinna üldplaneering, koostamisel olev Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering ja teemaplaneering Kõrghoonete paiknemine Tallinnas

2.1 Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane juhtotstarve on liiklusalala ja magistraaltänavate ärivöönd. Alale on lubatud planeerida põhiliselt kaubandus-teenindusettevõtteid ja parklaid.

2.2 Detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

2.3 Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud ja koostamisel oleva [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu](#) kohaselt asub planeeritud maa-ala peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusalal, kus on tihedalt põimunud korruselamud, ameti- ning valitsusasutused, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm ühiskondlikud linnalikku elukeskkonda teenindavad funktsioonid.

2.4 Detailplaneeringu lahendus vastab koostatavale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule.

2.5 Planeeritud ala jääb osaliselt Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu [Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#) kohasesse Katariina kaitl vanalinnale avanevasse vaatesektorisse. Ala hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus, hoonete absoluutkõrgus peab jääma alla 30 m.

2.6 Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta teemaplaneeringuga seatud kõrguspiirangut. Kuivõrd Telliskivi piirkonnast on kujunemas keskuse ala, kus mitmekesisema (vaheldusrikkama) linnaruumi kujundamiseks on asjakohane lubada mõningal määral kõrgemat hoonestust. Alale kavandatud aksenthoone sümboliseerib seal varem seisnud veetorn-pumbamaja. Vaadeldavuse tagamiseks on aksenthoone maaga kokkupuutuv osa maksimaalselt 100m², laiem kahekorruseline hooneosa algab alles 22 m kõrguselt. Hoone kuju võimaldab säilitada vaateid vanalinnale. Reisijate tänaväärse ärihoone korruselisus on ette nähtud astmelisena, mille kõrgemate hooneosade asukoht on kavandatud naaberkinnistu olemasoleva kõrgema hoonega ning aksenthoone vaatesektori asetuses kohakuti. Muinsuskaitse eritingimustes on kõrgemate hoonete sh. aksenthoone kõrgusi ja asukohti Katariina kai ja vanalinna vaadeldavuse seisukohast igakülgsest kaalutud. Analüüsi tulemusel leiti, et kuivõrd vaatesektoris on planeeringualast Toompea pool olemasolevad 30 m abs kõrgemad hooned, siis tulenevalt kavandatud hooneosade asetusest ei paista kõrgemad hooneosad kaugvaadetes välja. Samuti leiti, et üksik kavandatud aksenthoone sobitub piirkonda, loob alale kontrasti, vähendamata sealjuures naaberhoonete vaadeldavust ja nende mõju ümbruskonnale.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritud maa-ala kohta kehtib Telliskivi tänavas Tallinna Linnavolikogu 6. veebruari 2003 otsusega nr 28 kehtestatud [Telliskivi tn 61 kinnistu detailplaneering](#). Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ning lähiala detailplaneering täpsustab Telliskivi tänavas lahendust planeeritava ala ulatuses.

3.2 [Planeerimisseaduse](#) § 140 lõike 8 järgi muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama ala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

4. Detailplaneeringus kavandatu

4.1 Detailplaneering on koostatud eesmärgil 50% ärimaa ja 50% transpordimaa sihtotstarbega Telliskivi tn 62 kinnistust ja ärimaa sihtotstarbega Telliskivi tn 64, Reisijate tn 7 ja 9 kinnistutest moodustada 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.

4.2 Krunt positsiooniga (edaspidi *pos*) 1 moodustatakse Telliskivi tn 62 ja Telliskivi tn 64 kinnistust ning krundi aadressiettepanek on Telliskivi tn 62. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa. Krundile on planeeritud rajada üks 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone (hotell, büroo, toitlustus) kõrgusega 26,2 m maapinnast. Krundi suuruseks on planeeritud 2701 m² ning hoone maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 1560 m², maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 2160 m². Planeeritud krundi hoonestustiheduseks on kavandatud 3,6.

4.3 Krunt pos 2 moodustatakse Telliskivi tn 62, Telliskivi tn 64 ning Kopli tn T1 kinnistutest ning krundi aadressiettepanek on Telliskivi tn 64. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa. Krundil paikneb katlamaja, mille laiendamiseks on 27. jaanuaril 2020 antud projekteerimistingimused nr 2011802/00492. Katlamajahoonele on kavandatud osaliselt kolmekorruseline juurdeehitis, mille kolmanda korruse ulatus ja asukoht on määratud lähtudes muinsuskaitse eritingimustest. Hoonesse on kavandatud bürooruumid. Hoone suurim kõrgus maapinnast on 13,2 m. Krundi suuruseks on planeeritud 998 m² ning hoonete maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 440 m², maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 320 m². Planeeritud krundi hoonestustiheduseks on kavandatud 0,9.

4.4 Krunt pos 3 moodustatakse Telliskivi tn 62 kinnistust ning krundi aadressiettepanek on Reisijate tn 6. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa. Krundil paikneb ajalooline depoohoone, mille küljest ja pealt on vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ette nähtud lammutada nõukogudeaegsed juurdeehitused ning hoone on kavandatud renoveerida ajaloolisel kujul. Ajaloolise kuju taastamisel taastatakse ka ajalooline katuse kuju, pärast seda selgub missugune on ajaloolisse hoonesse sobiv brutopind. Hoone kujundatakse ümber multifunktsionaalseks hooneks, kus saab korraldada avalikke üritusi, rentida büroopinda, osutada toitlustusteenust vms. Tulenevalt hoone eri osade kõrgusest on sisemiste ümberehituste teel võimalik rajada osaliselt teine ja kolmas korrus. Depoohoonest edelas säilib kontseptuaalselt olemasolev olukord, kus ajaloolisest raudteetehase kvartalist inspireerituna asuvad vagunid, konteinerid jm väikevormid, säilitatakse ka depooesine varikatus. Lisaks olemasolevatele võib alale paigutada täiendavalt kuni kaks konteinerit (kokku 15) sulgemaks praegust autoliikluse ala ning moodustamaks depoo väljakule aktiivset fronti. Depoohoone võib ühendada pos 5 kavandatud hoonekompleksiga kuni 4 m laiuse galeriiga, mis paikneb maapinnast vähemalt 4,5 m kõrgusel ning ei takista jalakäijate liikumist maapealsel alal. Hoone suurim kõrgus maapinnast on 14,0 m. Krundi suuruseks on planeeritud 7494 m² ning hoonete maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 3455 m², maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 1950 m². Planeeritud krundi hoonestustiheduseks on kavandatud 0,9.

4.5 Krunt pos 4 moodustatakse Telliskivi tn 62 kinnistust ning krundi aadressiettepanek on Kopli tn 1a. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa. Krundile on Kopli tänava Koplipoolse suuna pikenduse ja Kotzebue tänava pikenduse ristumiskohta kavandatud linnaehitusliku aktsendina kõrgem 9-korruseline hoone, mis loob kontrasti nii naaberkrundil asuva Vivareci majaga kui ka Balti Jaama Turu hoonega vähendamata nende mõju. Hoone on paigutatud nii, et säilitada maksimaalselt lõuna- ja õhtupäikest ning vaateid vanalinnale. Hoone kasutusviis peab olema avalik: toitlustus, galeriid vms. Hoone suurim kõrgus maapinnast on 33,4 m. Krundi suuruseks on planeeritud 1242 m² ning hoone maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 805 m², maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 800 m². Planeeritud krundi hoonestustiheduseks on kavandatud 1,7.

4.6 Krunt pos 5 moodustatakse Telliskivi tn 62, Reisijate tn 7 ja Reisijate tn 9 kinnistutest ning krundi aadressiettepanek on Reisijate tn 4. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa. Krundile on kavandatud suurem kuni 7-korruseline hoonekompleks, mille alumistele korrustele on kavandatud Balti Jaama Turu laiendus, sh ruumid ateljee-töökodade jaoks, kus väiketootjad saavad kohapeal toodangut nii valmistada kui müüa. Ülemistele, kõrguslikult liigendatud korrustele, on kavandatud ruumid mitmesugustele asutustele ja majutusruumid. Balti Jaama Turu suunas hoonestuse kõrgus väheneb, tagades nii sujuva ühenduse olemasoleva Balti Jaama Turu hoonestusega. Läbi hoonekompleksi on jalakäijatele optimaalse liikumistee tagamiseks kavandatud loode-kagu suunaline tänavatasapinnas asuv avalik läbipääs Telliskivi ja Reisijate tänavate vahel. Läbipääs on öisel ajal suletud. Hoonekompleksi võib depoohoonega ühendada kuni 4 m laiuse galeriiga, mis paikneb maapinnast vähemalt 4,5 m kõrgusel ning ei takista jalakäijate liikumist maapealsel alal. Reisijate tänava ääres on hoonestusele kavandatud esimese korruse ulatuses tagasiaste, mis annab võimaluse laiendada jalakäijate liikumisala ka kaetud osaga, pakkudes varju vihma ja lume või ka lauspäikese eest. Hoonete suurim kõrgus maapinnast on 25,5 meetrit. Krundi suuruseks on planeeritud 9165 m² ning hoonete maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 6700 m², maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 8800 m². Planeeritud krundi hoonestustiheduseks on kavandatud 2,3.

4.7 Transpordimaa sihtotstarbega krundid pos 6-9 on kavandatud Telliskivi tänava, Reisijate tänava ja Kopli tänava tänavarajatiste jaoks.

4.8 Parkimiskohtade vajadus on arvatud lähtudes Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „[Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014](#)“ sätestatud vahevööndi normist. Vastavalt algatamise korralduses olevale lisatingimusele on kasutatud koefitsienti 0,5. Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil rakendades koefitsienti 0,5 on 350. Tegelik parkimiskohtade arv arvutatakse sõltuvalt projekteeritavast kasutusviisist ning projekteerimise ajal kehtivate normide alusel. Ööpäevaringselt avatud parklasse pääseb samadest juurdepääsudest, kui asutuste parkimiskohtadele. Avalikud parkimiskohad on kavandatud -1 korrusele, normikohased -2 korrusele. Lisaks tuleb kruntidele kavandada jalgrataste parkimiskohad. Jalgrataste parkimiskohtade arv määratakse vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud [Tallinna rattastrateegiale 2018-2028](#).

4.9 Planeeritud maa-ala kohta on reostusuuringu koostanud OÜ IPT Projektijuhtimine, mille põhjal on selgunud mitme reostuskolde olemasolu planeeritud alal: peamiselt vana katlamaja juures ja värvilao piirkonnas. OÜ IPT Projektijuhtimine koostatud saneerimiskavas on määratud saneerimise meetodid ja etapid. Saneerimismeetodina tuleb kasutada reostunud pinnase väljakaevamist ja eemaldamist alalt. Väljakaevatud pinnase edasine käitlemine sõltub saasteainete sisaldusest pinnases. Kui teadaolevalt on ületatud tööstusmaa piirvud, tuleb pinnast käidelda ohtlike jäätmetena, kui ohtlike ainete sisaldus ületab elumaa piirarvu, kuid jääb tööstusmaa piirarvust väiksemaks, võib pinnast kasutada täitena tööstusmaal. Saneerimistööd on ette nähtud läbi viia kolmes etapis, soovitatavalt ehitustegevuse käigus. Saneerimistööde etapid ja nende sisu on kirjeldatud detailplaneeringule lisatud saneerimiskavas.

4.10 Planeeritud maa-ala kohta on Osaühing Rei Geotehnika koostanud hüdrotehnoloogilise eksperthinnangu, mille kohaselt tulenevalt pinnasetingimustest ning pinnaseveetasemest on allmaaehitiste rajamisel vajalik rakendada tõkestusmeetmeid pinnasevee alanduse vähendamiseks. Kuna kavandatud on 2 maa-alust korrust ning need on küllalt lähedal olemasolevatele hoonetele, on vaja külgnevad hooned võtta ehitustööde ajaks geotehnilise kontrolli alla.

4.11 Osaühing Tulelaev on alal läbi viinud radoonisisalduse mõõtmise pinnasest ning raporti tulemustest selgub, et territoorium liigitub kõrge radoonisisaldusega pinnasega alaks. Detailplaneeringus on määratud ehitusprojekti koostamiseks nõue järgida Eesti standardit EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ning radooni hoonesse sattumise vältimiseks on lisatud planeeringusse täpsemad nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

4.12 Planeeritud maa-ala kohta on Akukon OY Eesti Filiaal (äriregistrist kustutatud) koostanud keskkonnamüra- ja põhjustatud müra- ja vibratsiooni hindamise, mille tulemusena on detailplaneeringus määratud heliisolatsiooni meetmed.

4.13 Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule on koostanud Osaühing EENSALU & PIHEL. Eritingimuste kohaselt asub planeeritud maa-ala [Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse](#) § 4 kohasel Tallinna vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 2589) kaitsevööndis ja osaliselt Katariina kai vaatesektoris. Arhitektuuriajalooliselt väärtuslikud vabrikuhooned tuleb käsitleda kruntidel säilitada ja restaureerida. Võimalusel tuleb taastada hävinud ehitusdetailid ja liigendus fassaadidel. Arhitektuuriajalooliselt väärtuslike hoonete peale- ja juurdeehitused, mis pärinevad ehitusajast peale II maailmasõda, võib lammutada või rekonstrueerida. Arhitektuuriajalooliselt väärtuslike hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnas. Kaevetöödel tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Arheoloogilise kultuurikihi ilmnemisel (muinsuskaitse seadus kehtis kuni 30. aprill 2019, 1. maist 2019 kehtib uus [muinsuskaitse seadus](#)) on leiu või arheoloogilise kultuurikihi ilmnemisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit. Tööstushoonetes säilinud tehnoloogilised seadmed, rööpad, ronirauad ja galeriid-rõdud, telferid jms. on soovitatav arhitektuuriajalooliselt väärtuslikes hoonetes säilitada ja eksponeerida.

4.14 Planeeritud maa-ala haljastuse osakaaluks on 10%, uute hoonete ümbrusse on parklapealsele alale (pos-d 1, 4 ja 5) kavandatud rohkelt katusehaljastust ja konteinerhaljastust eesmärgiga tagada haljastuse osakaaluks kokku 15%. Dendroloogilise ekspertiisi on planeeritud maa-ala kohta koostanud Linnart OÜ menetlemise ajal kehtinud Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määruse nr 34 „[Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord](#)” järgi. Planeeritud alal ei ole eriti kõrghaljastust. Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus on kavandatud säilitada, sh Reisijate tänava ääres olevad hõbepajud. Reisijate tänava ja Telliskivi tänava äärde on kavandatud tänavahaljastus. Tänavaprojekteerimisel selgitatakse, kas on otstarbekas säilitada olemasolevad juba eakad remmelgad või on otstarbekas rajada Reisijate tänava äärne tänavahaljastus ühevanuste istikutega, et moodustuks ühtlane puuderida. Detailplaneeringus kavandatud ehitusõiguse elluviimiseks tuleb likvideerida 13 puud ja põõsast, millest 7 on III väärtusklassi, 3 IV väärtusklassi ja 1 V väärtusklassi hinnatud puud, lisaks 2 III väärtusklassi hinnatud põõsast. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude arv saadakse raieloa menetlemisel pärast ehitusloa andmist vastavalt Tallinna Linnavalikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hooldusloa andmise kord](#)”.

4.15 Võrreldes algatatud detailplaneeringu lahendusega on planeeringulahendust muudetud. Detailplaneeringus ei ole kavandatud elamumaa sihtotstarvet. Muudetud on hoonete kõrgust ja korruselisust. Täpsustatud on Telliskivi tänava äärne ning Reisijate tänava äärne ehitusjoon. Reisijate tänava äärde on kavandatud tänavahaljastus. Suurendatud on maaga seotud haljastuse osakaalu. Detailplaneeringus ei ole kavandatud trammitee rajamise võimalust, kuna olukord on ajas muutunud ning trammitee suunamine Telliskivi ja Reisijate tänavale pole enam vajalik.

5. Detailplaneeringu menetlus

5.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 23. mail 2018 registreeritud algatamisettepanekuga Astri Kinnisvara OÜ, kes soovis Telliskivi tn 62, Telliskivi tn 64, Reisijate tn 7 ja 9 kinnistutest moodustada kokku viis vähemalt 70% ärimaa ja kuni 30% elamumaa sihtotstarbega krunti ning määrata kruntidele ehitusõigus kokku kahe 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. Kruntide kavandatavad sihtotstarbed täpsustati detailplaneeringu algatamisettepaneku menetlemise käigus koostöös erinevate osapooltega.

5.2 Ala hoonestamise võimaluste väljaselgitamiseks koostati muinsuskaitse eritingimused, sest planeerimiseseaduse § 124 lõike 8 kohaselt, kui planeeritava maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb detailplaneering koostada arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.

5.3 Tallinna linn, K-Projekt Aktsiaselts ja Astri Kinnisvara OÜ sõlmisid 29. jaanuaril 2019 planeeringu koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/83.

5.4 Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 6. märtsi 2019 korraldusega nr 327-k „[Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Põhja-Tallinnas](#)“. Detailplaneering algatati eesmärgil 50% ärimaa ja 50% transpordimaa sihtotstarbega Telliskivi tn 62 kinnistust ja ärimaa sihtotstarbega Telliskivi tn 64, Reisijate tn 7 ja 9 kinnistutest moodustada kokku viis ärimaa sihtotstarbega krunti ja reformimata riigimaast transpordimaa sihtotstarbega krunt Reisijate tänava rajamiseks ning määrata ärimaa kruntidele ehitusõigus kokku kahe 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.

5.5 Detailplaneeringu algatamise teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 11. märtsil 2019, ajalehes Pealinn 18. märtsil 2019 ja Tallinna veebilehel. Detailplaneeringu algatamisest teavitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet puudutatud isikuid 19. märtsi 2019 kirjaga nr 3-2/2044.

5.6 Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtadega sai tutvuda 2. aprillist kuni 16. aprillini 2019 Põhja-Tallinna Valitsuses. Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avalik arutelu toimus 16. aprillil 2019 Põhja-Tallinna Valitsuses. Vastav teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 15. märtsil 2019, ajalehes Pealinn 18. märtsil 2019 ning Tallinna veebilehel.

5.7 Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati puudutatud ja huvitatud isikuid Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 19. märtsi 2019 kirjaga nr 3-2/2044.

5.8 Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avaliku väljapaneku kestel ei esitatud ühtki arvamust ega vastuväidet. Avalikul arutelul tehti ettepanek kavandada Reisijate tänav jagatud liiklusega tänavaruumina (vähemalt osaliselt).

5.9 22. aprillil 2019 esitas M.-L. Nuter Tallinna Linnaplaneerimise Ametile (edaspidi ka *amet*) oma arvamuse, milles leidis järgmist:

5.9.1 detailplaneeringu haljastuse osakaal on liiga väike ja ei vasta koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tingimustele;

5.9.2 Reisijate tänav on joonisel kujutatud autoliikluse alana. Paluti lahendust analüüsida liikuvusspetsialistidega ning arvamuse esitaja nägemuses võiks kogu Reisijate tänav jääda jalakäijatele, kuivõrd kruntidele ligipääs on tagatud maa-aluse parkla ühendamise ja praeguse turu maa-aluse sissesõiduga ning ligipääsuga Telliskivi ja Kopli tänavatelt;

5.9.3 parkimiskohtade arv on liiga suur. Keskkond on liiga autokeskne, kuid seda on võimalik muuta, planeerides jalakäijate, jalgratturite, vaegliikujate, laste jm liiklejate gruppide võimalusi mugavamaks ja atraktiivsemaks alternatiiviks eraautole;

5.9.4 detailplaneeringus on lahendamata jalgarataste parkimine, milleks võib ilmselt kaaluda ka maa-aluste korruste pinna kasutamist, kui selleks on lihtne ja mugav ligipääs.

5.10 Tallinna Linnaplaneerimise Amet kaalus esitatud arvamust ning vastas sellele 24. mai 2019 kirjaga nr 3-2/2044-9, milles selgitas järgmist:

5.10.1 Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud ja praegu koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu (edaspidi ka *üldplaneering*) kohaselt on planeeritav ala segahoonestusala. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt linnaruumiliselt tervikliku lahenduse korral võib kavandada tervikliku haljasala ning arvestada haljastuse osakaalu planeeritavatel kinnistutel ühiselt (kvartali/planeeritava ala kohta) tingimusel, et haljasala on avalikus kasutuses. Kui mõnes kvartalis toimub areng peamiselt hoonete renoveerimise või laiendamise ja olemasolevat haljastatud pinda on vähe, siis võib erandkorras arvestada osakaalu hulka ka avaliku välisruumi (nt väljakud, terviklikud jalakäijate alad). Ala on praegu vähese haljastusega, endine tööstusala. Seetõttu on nõustatud haljastuse osakaalu vähendamise ja välialade lahendus peab olema linnaruumiliselt terviklik ja ala avalikult kasutatav. Detailplaneering on alles algatatud ja detailplaneeringu lahendus on väljatöötamisel. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada algatamise korralduses määratud

detailplaneeringu koostamise lähtetingimustega. Hea avaliku ruumi saamiseks tuleb detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel kaasata ka maastikuarhitekt. Ka tänavaruum tuleb haljastada ning kujundada jalakäijasõbralikuks väljakuliseks ruumiks – jalakäigualasid tuleb laiendada ning ruumi kasutusvõimalusi mitmekesistada. Oluliseks tingimuseks on ka Reisijate tänava äärsete puude säilitamine;

5.10.2 detailplaneeringu algatamise järgselt toimus eskiislahenduse ja detailplaneeringu koostamise lähtetingimuste avalik arutelu, seal näidatud ja praegu Tallinna planeeringute registris olev lahendus on esialgne. Seisukoht võeti teadmiseks ning paluti planeeringu koostamisel sellega võimalusel arvestada, nagu ka teiste ettepanekutega. Amet on Reisijate tänava lahendust korduvalt arutanud Tallinna Transpordiametiga. Reisijate tänava lahendus selgub detailplaneeringu koostamisel;

5.10.3 paratamatult on Kalamaja asumis praeguse autostumise taseme juures probleemid autoliikluse, parkimise ning sellega seotult ka liiklusohutusega. Parkimise ja autoliikluse soodustamine ei ole jätkusuutlik tegevus. Amet on teadlik, et parkimiskohtade rajamisel tuleb arvestada, et mida rohkem kohti luuakse, seda rohkem autoliiklust ka genereeritakse. Parkimiskohtade rajamisel hea ühistranspordiga aladel tuleks lähtuda pigem minimaalsest vajadusest, et mitte liigselt halvendada elukeskkonna kvaliteeti. Tallinn on eesmärgiks seadnud alternatiivsete liikumisvõimaluste soodustamise, autoliikluse koormuse vähendamise ja ühistranspordi kasutamise suurendamise. Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohaks detailplaneeringu algatamise korralduse punkti 4.10 kohaselt on „lahendada äripindade parkimine vastavalt „[Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014](#)“ (edaspidi PAK) vahevööndi normile rakendades koefitsienti 0,5. Külaliskorteritele näha ette üks parkimiskoht külaliskorteri kohta. Kavandada piirkonda teenindav ööpäevaringse juurdepääsuga avalik parkla eraldi sissepääsuga tänavalt.“. Tegemist on EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 vastuvõetud PAKis määratud normatiivi leevendusega. Ettepaneku lähtetingimuse määramiseks tegi Tallinna Linnaplaneerimise Amet koostööd Tallinna Transpordiametiga, sest ala on hea ühistranspordi juurdepääsetavusega;

5.10.4 amet nõustus, et jalgrataste parkimiskohtade ruumivajadusega tuleb arvestada juba detailplaneeringu koostamisel, detailplaneeringus ei piisa ehitusprojekti koostamiseks vastava tingimuse määramisest. Seepärast on ka detailplaneeringu koostamise lähtetingimustes punkt 4.9: „kavandada Telliskivi ja Kopli tänavale [Tallinna rattastrateegia 2018-2028](#) kohased eraldatud jalgrattateed, kaaluda Reisijate tänavale eraldatud jalgrattatee kavandamist. Näha ette jalgrataste parkimiskohad ning rakendada teisi jalgrattastrateegia põhimõtteid.“.

5.11 9. märtsil 2020 esitas Telliskivi Selts ettepanekud, mis puudutasid järgmist:

5.11.1 Reisijate tänav tuleb kavandada jagatud ruumi põhimõttel täies pikkuses Kopli tänavast Telliskivi tänavani (mitte ainult loomelinnaku sissepääsuteest alates). Balti jaamaga külgnev Reisijate tänava lõik on kõige suurema jalakäijate koormusega, seda kasutakse pidevalt ristipidiseks liikumiseks Balti jaama ja turu vahel;

5.11.2 Telliskivi tänava lahenduse osas juhiti tähelepanu, et sõiduautode ja taksode peatumiskohti ei ole otstarbekas kavandada sõiduteest eemale jalgrattatee ja kõnnitee vahele, mis tooks kaasa sõidukite ebamäärase sõelumise jalgrattateel. Peatumiskohad on tööpoolest mõistlik kavandada kõnni- ja jalgrattatee tasapinnale ja katendile, kuid vahetult sõidutee äärde;

5.11.3 nn. aktsenthoonet (krunt 4, meie varasemas kirjas „seenekujuline ehitis“) on seni tutvustatud kui eripärast objekti, mille suuremad korrused on üksnes kõrgel ning maapinna kohale jääb kuni umbes 25 meetrit vaba õhuruumi. Kogu kvartali inimsõbralikkusele on selline vaba hingamisruum keset kvartalit vajalik, aidates luua piisavalt avara ja mõjuva avaliku ruumi, milles on tunda ka päikese ja ümbritseva haljastuse hea mõju. Detailplaneeringu versioonis oli vastava konsoolse osa kõrguseks märgitud üksnes 4,5 meetrit. Sellisel kujul ei vasta planeering selle aluseks olnud kontseptsioonile, vastuolu võib halval juhul tekitada hiljem manipuleerimise ohtusid ja avalikkuse õigustatud pahameelt. Paluti konsoolse osa kõrgusarv parandada kõigis dokumentides vastavaks algsele kontseptsioonile (u 25 m). Ilma selle lisanduseta ei ole aktsepteeritav sellele kohale ümbrusest kõrgema hoone planeerimine.

5.12 Tallinna Linnaplaneerimise Amet kaalus esitatud ettepanekuid ning vastas nendele 9. aprilli 2020 kirjaga nr 3-2/2044-12, milles selgitas järgmist:

5.12.1 paljud esitatud märkused ja ettepanekud puudutavad eelkõige Tallinna Transpordiameti haldusala. Tallinna Linnavalitsuse 6. märtsi 2019 korraldusega nr 327-k algatati Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ning lähiala detailplaneering, mille punktis 4.8 on detailplaneeringu koostamise lähtetingimuseks: „kavandada Reisijate tänava ja Telliskivi tänava äärde katkematu tänavahaljastus. Määrata Reisijate tänava ja Telliskivi tänavamaa krunt arvestades vajadusega projekteerida tänavamaale kõnnitee, rattatee, sõidutee, trammitee rajamise võimalus ning tänavahaljastus. Arvestada trammi ooteplatvormide ning Telliskivi tänaval kahe-suunalise bussiliini ruumivajadusega.“ Planeeringu staadiumis tuleb Reisijate tänav planeerida eraldatud liiklusega tänavana, et näidata erinevate tänava osade (funktsioonide) maksimaalne ruumivajadus. Planeeringus tuleb kavandada maksimaalne vajalik tänavaruum. Ehitusprojekti koostamisel selgub, kas ja mis ulatuses on tänav võimalik kavandada segakasutusega. Planeeringute registris olevas detailplaneeringu versioonis on seletuskirjas eraldi alapeatükk 6.3.2, millega arvestada Reisijate tänava projekteerimisel. Muuhulgas on seal välja toodud nõue, et Reisijate tänava laius ja ruumiline lahendus peavad vastama kohaliku tänava printsiipidele, mille puhul on lisaks liikumisruumile oluline ka olemiseks sobiva ruumi, sh istumiskohtade jms loomine. Tänav peab toimima ka kohaliku tasandi rohekoridorina (tänavahaljastus). Tänav jaoks parima lahenduse saamiseks kaaluda mitme osalejaga võistluse korraldamist, et tekiks erinevaid lahendusi. Tänav lahenduse lähtetingimused koostada koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga. Tallinna Transpordiameti hinnangul tuleb arvestades piirkonda kavandatava liiklusintensiivsuse kasvuga teostada liiklusanalüüs kavandatava liikluse mahu mõjust piirnevatele tänavatele ja ristmikele ning foorivajaduse (võimalike fooritsüklite väljaselgitamiseks) hindamiseks Telliskivi – Kopli ja eeldatavasti ka Telliskivi – Reisijate tänavate ristmikele;

5.12.2 taksode peatuskoht on kavandatud vahetult Telliskivi tänava äärde, kergliiklustee on eraldatud tänavahaljastusega ning asub hoonete ääres ja osaliselt konsooli all, busside peatuskohad on kavandatud Reisijate tänava äärde;

5.12.3 planeeringute registris olevale põhijoonisele on lisatud 33,4 m kõrguse hoone kohta märkus „Kvartali arhitektuurne dominant, mille lahendus selgub arhitektuurikonkursi tulemusena. Hoone maapinnaga kokku puutuv osa kuni kõrguseni ca 22 m ehitusaluse pinnaga maksimaalselt 100 m²“;

5.12.4 ühtlasi teavitati kirjas, et detailplaneeringu lahendus on väljatöötamisel koostöös erinevate osapooltega, sh Tallinna Transpordiametiga. Praegune lahendus ei ole ameti poolt heaks kiidetud. Tallinna Linnaplaneerimise Amet võtab Telliskivi Seltsi arvamuse teadmiseks ning püüab seda võimalusel arvestada. Telliskivi Seltsi teavitatakse kindlasti detailplaneeringu vastuvõtmise järgest avalikust väljapanekust.

5.13 Detailplaneeringu on koostanud K-Projekt Aktsiaselts. Detailplaneering on koostatud lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 6. märtsi 2019 korraldusest nr 327-k „[Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Põhja-Tallinnas](#)“ ja vormistatud vastavalt menetlemise ajal kehtinud Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)“.

5.14 Detailplaneeringule on lisatud Osaühingu Tulelaev koostatud radoonisisalduse mõõtmise raport, OÜ IPT Projektijuhtimine koostatud reostusuuring ja saneerimiskava, Osaühingu Rei Geotehnika koostatud hüdrogeoloogiline eksperthinnang, Akukon OY Eesti Filiaali (äriregistrist kustutatud) koostatud keskkonnamüra põhjustatud müratasemete hindamine, Osaühingu EENSALU & PIHEL koostatud muinsuskaitse eritingimused ja Linnart OÜ koostatud dendroloogiline ekspertiis.

5.15 Detailplaneeringu algatamise korralduses määratud lisanõudeid on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

5.16 Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute](#)

[kooskõlastamise alused](#)“ § 3 punktides 1, 10 ja 12 nimetatud asutustega ning kuni 31. oktoobrini 2021 kehtinud Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi planeeringulahendus puudutas ning arvamust on küsitud sama määruse § 15 lõikes 3 loetletud isikutelt ja detailplaneering on kooskõlastatud § 15 lõikes 7 loetletud asutustega. Alates 9. novembrist 2021 reguleerib detailplaneeringu kooskõlastamist ning isikutele ja asutustele arvamuse avaldamiseks esitamist Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrus nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“.

5.17 Põhja-Tallinna Valitsus, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet ja Tallinna Strateegiakeskus esitasid detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal märkused, millega on detailplaneeringus arvestatud.

5.18 Põhja-Tallinna Valitsus esitas tingimuse, et arvestades planeeringu Balti-Jaama kontaktala asukoha ülelinnalist tähendust ning olulisust, tuleb lisaks pos 4 aktsenthoone arhitektuurikonkursi nõudele korraldada pos 1 ja pos 5 hoonestuse projekteerimiseks arhitektuurivõistlus, mille korraldamisel teha koostööd Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga. Tingimus on detailplaneeringus määratud arhitektuurinõudena.

5.19 Detailplaneeringule arvamust avaldades esitas Tallinna Strateegiakeskuse linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumilooma kompetentsikeskus lisatingimuse kavandada Reisijate tänava poolsele hoonestusele haljaskatuseid ning vertikaalhaljastust, mis toetaks Putukaväila lineaarpargi ökoloogilist sidusust Kesklinna rohevööndiga. Tingimus on detailplaneeringus määratud arhitektuurinõudena.

5.20 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet märkis, et enne detailplaneeringu vastuvõtmist on vajalik sõlmida avalikult kasutatavate teede ja tehnovõrkude väljaehitamise leping. Vastav haldusleping on sõlmitud.

5.21 Tallinna Transpordiamet märkis, et üle normatiivseid parkimiskohti saab rajada ainult tingimusel, kui linna kasuks sõlmitakse isikliku kasutusõiguse seadmise (IKÕ) leping. Eristada tuleb avalikuks määratav parkla osa, näha ette juurdepääsuservituudi vajadus, hoonetele tuleb paigaldada avalikku parklat tähistav märgistus, vajalikud viiad ja juhised avalike parkimiskohtadeni ja vabade parkimiskohtade tuvastamise süsteem. Tagada tuleb ööpäevaringne juurdepääs avalikult kasutatavatele parkimiskohtadele. Tänavalt peab olema visuaalselt arusaadav, et tegemist on avaliku parklaga ja nähtav peab olema vabade parkimiskohtade arv. Telliskivi tn ja Reisijate tn äärde kavandatud lühiajalistele peatuskohtadele tuleb ette näha kellaajalise piiranguga parkimine. Tänavatel (v.a kohtades, kus on rajatud parkimiskohad) tuleb näha ette parkimise keeld.

5.22 Tallinna Linnavaraamet:

5.22.1 peab otstarbekaks sõlmida kokkulepped kruntide pos-d 6 ja 7 Tallinna linnale tasuta võõrandamiseks ja kruntidele pos-d 1, 2, 3, 5 planeeritud jalakäijate tee avaliku kasutamise tagamiseks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmiseks enne detailplaneeringu kehtestamist. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil paluti määrata Tallinna Linnavaraametile vastavasisuline ülesanne detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses. Vastav ülesanne on määratud;

5.22.2 palus Tallinna Linnaplaneerimise Ametil kajastada detailplaneeringu vastuvõtmise korralduse seletuskirjas detailplaneeringu seletuskirja ptk-s 3.1 linnaehituslikke kaalutlusi, mis põhjustavad vajaduse muuta Kopli tänav T1 ja Telliskivi tn 64 kinnistute piire. Kuna piiride muutmine toimub pärast detailplaneeringu kehtestamist, siis peab Tallinna Linnavaraamet vajalikuks, et piiride muutmise vajadus oleks kajastatud punktina detailplaneeringu kehtestamise korralduses. Linnavaraameti hinnangul peab piiride muutmine olema teostatud hiljemalt enne krundile pos 2 planeeritud hoonete ehitusloa taotlemist. Vastavad kaalutlused on korraldusse lisatud;

5.22.3 teeb ettepaneku sõlmida üle normatiivsete parkimiskohtade avaliku kasutamise tagamiseks kinnisasja omanikuga isikliku kasutusõiguse kokkulepe ehitusloa saanud projekti alusel hiljemalt enne krundile pos 5 planeeritud hoonete kasutusloa taotlemist. Ühtlasi tehti

ettepanek nimetatud põhimõtet kajastada detailplaneeringu vastuvõtmise korralduse seletuskirjas ning punktina kehtestamise korralduses.

5.23 Päästeamet ja Maa-amet kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

5.24 Terviseamet kooskõlastas detailplaneeringu ning esitas omapoolsed tingimused, mida tuleb ehitusprojekti koostamisel ja ehitamisel järgida. Tingimused on ehitusprojekti koostamiseks määratud.

5.25 Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ, AS Utilitas Tallinn, AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja AS Gaasivõrk (varasem nimi AS Gaasivõrgud) detailplaneeringu lahenduse kohta tingimusi ei esitanud, kuid määrasid nõuded ehitus- ja tööprojektide koostamiseks. Vastavad nõuded on detailplaneeringus määratud.

5.26 Tallinna linn ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmisid 10. veebruaril 2023 halduslepingu nr TKA33, mille kohaselt detailplaneeringust huvitatud isik tagab lepingu ja antud ehituslubade alusel 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 tn äärsete avalike parkimiskohtade (edaspidi *rajatised*) valmis ehitamise vastavalt lepingu skeemil märgitud alale ja ulatusele. Halduslepingu punkti 2.1 kohaselt võib ehitusprojekti koostamise tulemusena huvitatud isiku kohustuseks olevate rajatiste ehitamise ala ja ulatus muutuda vastavalt ehitusprojekti täpsustatule.

5.27 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil tuleb korraldada enne detailplaneeringu kehtestamist halduslepingu nr TKA33 lisa sõlmimine, kuna detailplaneeringu menetluse käigus on muudetud huvitatud isiku poolt valmishitatavate rajatiste ulatust.

5.28 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“ § 4 lõige 2 sätestab, et arendusalal kavandatu elluviimiseks vajaliku planeerimiseseaduse § 131 lõikes 2 nimetatata avaliku ehitise, mis on funktsionaalselt vajalik nii arendusala kui piirkonna teenindamiseks, ja Tallinna linnal on kavas see ehitada, ehitamiseks võivad Tallinna linn ja arendaja sõlmida kokkuleppe, millega arendaja kohustub kandma täielikult või osaliselt (määruse §-s 5 sätestatud määras) selle avaliku sotsiaalehitise (lasteaed, kool, spordiehis jm) ehitamisega seotud kulud. Amet on kaalunud ja leidnud, et arvestades halduslepingust nr TKA33 tulenevat avalikult kasutatavate ehitiste (sõidu-, kergliiklus- ja jalgrattateed, ülekäigurajad, vajadusel tänavavalgustus kuni ühenduskohani, sademeveekanaliseerimise kuni eelvooluni, tänavahaljastus) väljaehitamise mahtu, on arendaja rahaline kohustus muude avalikult kasutatavate ehitiste, mille ehitamine on vajalik ka linna jaoks, mitte üksnes arendaja enda jaoks, sh mida linn oleks arendusest sõltumata ise pidanud ehitama, ehitamisel niivõrd mahukas, et täiendav sotsiaalehitise kaasarahastamine ei ole asjakohane.

5.29 Samuti tegi Tallinna Transpordiamet ettepaneku Telliskivi-Reisijate ristmik näha ette fooriristmikuna. Nimetatud ristmiku väljaehitamine on osaliselt kajastatud halduslepingus nr TKA33, hõlmates jalgratta- ja kõnnitee ning haljastuse rajamist. Vastavalt 22. juuni 2023 täpsustusele on vajalik ette näha foorivalmidus, määrata vastav nõue ehitusprojekti.

5.30 Vastavalt planeerimiseseaduse § 135 lõikele 6 tuleb Põhja-Tallinna Valitsusel teatada detailplaneeringu avaliku väljapaneku koht ja aeg hiljemalt 14 päeva enne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumist Telliskivi tn 60, Kopli tn 1, Kopli tn 3 ja Kopli tn 3a kinnistute omanikele, Telliskivi Seltsile, Maa-ametile, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile (Eesti Vabariigi omandis olevate Toompuiestee 37a // Tallinn-Balti raudteejaam ja Reisijate tn 1 kinnistute valitseja).

5.31 [Planeerimiseseaduse](#) § 142 lõike 2 kohaselt rakendatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud menetlust. Tulenevalt planeerimiseseaduse § 86 lõikest 1 teeb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse Tallinna Linnavolikogu.

5.32 Arvestades eeltoodut, on Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ning lähiala detailplaneering esitatud Tallinna Linnavolikogule vastuvõtmiseks. Pärast detailplaneeringu vastuvõtmist

Tallinna Linnavolikogu poolt korraldavad Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja Põhja-Tallinna Valitsus detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Planeerimisseaduse § 87 lõike 3 kohaselt kestab üldplaneeringu avalik väljapanek vähemalt 30 päeva.

6. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

6.1 Detailplaneeringu koostamise käigus ei ole varasemalt kaalutud keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust (edaspidi *KSH*).

6.2 KSH vajaduse kaalumise aluseks on [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 2 punkt 3, mis viitab planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktile 2 – üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine. Planeerimisseaduse § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda KSH algatamise vajalikkust.

6.3 KSH vajalikkus otsustatakse lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumitest (detailplaneeringuga kavandatava tegevuse iseloomust ja sisust ning planeeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast) ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

6.4 Detailplaneeringu ala asukohta ja olemasolevat olukorda ning teemaplaneeringu muutmise vajadust on kirjeldatud otsuse eelnõu seletuskirja punktides 1 ja 2.

7. Kaasnev keskkonnamõju ja eeldatav mõjutatav ala

7.1 [Eesti Looduse Infosüsteemi](#) põhjal ei ole planeeringuga hõlmataval alal ja selle vahetus ümbruskonnas olulisi Euroopa Liidu või siseriiklike looduskaitseobjekte. Lähim Natura võrgustikku kuuluv ala on Paljassaare linnuala (EE0010170), mis asub enam kui 3 km kaugusel. 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.

7.2 Kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte planeeringualale ei jää, kuid ala kattub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga. Planeeritud ala jääb osaliselt Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu [Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#) kohasesse Katariina kait vanalinnale avanevasse vaatesektorisse. Ala hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus, hoonete absoluutkõrgus peab jääma alla 30 m. Detailplaneeringuga planeeritud ja vaatesektorisse jääva aktsenthoone absoluutkõrgus on aga 47,45 m. Seega on tegu teemaplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut (nt määratud kõrguspiirangu ületamine). OÜ Eensalu & Pihel poolt koostatud muinsuskaitse eritingimustes (töö nr 2-25) ei välistata käesolevas detailplaneeringus kavandatud absoluutkõrgusega hoonete rajamist. Töös on analüüsitud detailplaneeringualale avanevaid vaatesuundasid, kirjeldatud kuhu ja millise absoluutkõrgusega hooneid võib rajada ning toodud välja piirkond, kuhu on lubatud Telliskivi tn 60 olemasolevast nurgahoonest (39,45 abs) kõrgema aktsenthoone ehitamist maksimaalse lubatud absoluutkõrgusega (47,45 m). Muude hoonete suurimaks lubatud absoluutkõrguseks on 39,45 m. Järgides muinsuskaitse eritingimusi ei kaasne olulist mõju kultuuriväärtustele.

7.3 Detailplaneeringualal levivaid müratasemeid on hinnanud Akukon Eesti OÜ. Hinnati nii liiklusest kui ka Balti jaama turuhoone tehnoseadmetest tingitud müratasemeid. Hinnangu järgi ulatuvad 2030. aasta liiklussageduse alusel päevasel ajal Telliskivi tn poole kuni 69 dB ja Reisijate tänava poolel kuni 57 dB suurune müratase (*LAeq*). Mürahinnangu tulemuste järgi ei ületata hoonete teepoolsel (Telliskivi ja Reisijate tn) külgedel III kategooria liiklusemüra piirväärtust päevasel ega öisel ajal, mis on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“. Samuti on tagatud II kategooria sihtväärtus sisehoovis. Vastavalt

mürauringule tuleb liiklusrüü normtasemetega täitmiseks arvestada hinnatud müratasemetega hoonete projekteerimisel ning juhindudes standardite EVS 842:2003 ja EVS-EN ISO 717, tagada ehituslike võtetega normväärtuste täitmine siseruumides.

7.4 Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada ka hoone tehnosüsteemidest tuleneva müraga ning tagada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ toodud müra normtasemed. Vastavalt mürauringu aruandele tuleb Balti Jaama jahutusagregaadist tuleneva Reisijate tn poolsele kinnistule ulatuvate müratasemetega vähendamiseks kasutada mürakaitseekraani.

7.5 Kavandatava tegevusega kaasnevat müra ega vibratsiooni ei esine kavandatava tegevuse elluviimisel rohkem kui tavapärase ehitustegevuse ajal või sarnase otstarbega hoonete eluajal. Suuremad transpordi- ja tööstusmüra ning vibratsiooni tasemed võivad esineda hoonete rajamisperioodil, kuid pole põhjust eeldada, et need ületaksid kehtestatud piirväärtuseid.

7.6 K-Projekt AS on hinnanud planeeringualale rajatava 9-korruselise ärihoone mõju Kopli tn 16, 18 ja 10 korterelamute insolatsioonile. Vastavalt hinnangu tulemustele ei ulatu planeeritud 33,4 m kõrguse hoone vari teisel poolt Kopli tänavat paiknevate majadeni ega vähenda nende korteremajades olevate eluruumide insolatsiooni.

7.7 OÜ REI Geotehnika on 2019. aastal andnud hüdroteoloogilise eksperthinnangu. Hinnangu kohaselt 2 maa-aluse korruse rajamisel on pinnasevee tasemealad küllaltki suur, prognoosne pinnasevee juurdevool ehitussüvendisse on (tõkestusmeetmete mitterakendamisel) pigem mõõdukas ning pinnasevee depressioonilehter kujuneks küllaltki ulatuslikuks.

7.8 Vee juurdevoolu ja/või veetaseme depressioonilehtri vähendamiseks ning lähikonna ehitiste kaitseks tuleb rakendada meetmeid, eeskätt võimalikult vettpidavat ja võimalikult sügavat tõkiseina. Hoidmaks kontrolli all võimalikke kahjustusi ümbruskonna probleemsetel hoonetel depressioonilehtri mõjutsoonis, tasuks lähimatele hoonetele kohaldada nn geotehnilist kontrolli (paigaldada seintesse ajutisi reepereid ja mõõta nende paigutusi ehitustööde vältel). Ehitussüvendist väljapumbatav pinnasevesi võib teatud perioodidel osutada reostunuks, mistõttu pumpamise käigus tuleb regulaarselt kontrollida reostuskomponentide sisaldust väljapumbatavas vees. Reostuse ilmnemisel peab teavitama Keskkonnaametit ja lähtuma saadud ettekirjutustest.

7.9 Enne ehitiste mahulist projekteerimist tuleb teha ala ehitusgeoloogiline uuring. Selle tulemusena saab täpsustada ka pinnasevee juurdevoolu hulka ja kaasneva depressioonilehtri ulatust.

7.10 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 kuna planeeritakse maa-aluste korrustega hooned tuleb enne hoonete projekteerimist selgitada pinnaseõhu radoonitase ning juhul kui see osutub kõrgeks, tuleb tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtetus- ja infotehnoloogiaministri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „[Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase](#)“ nõuetele ning hoonete projekteerimisel tuleb kasutada radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“.

7.11 Detailplaneeringualal on varasemalt esinenud soojussaarte teket. See on tingitud tõenäoliselt haljastuse puudumisest ja suurtest tehispindadest (tumedad katused ja asfalt- või betoonkatted). Koostamisel oleva [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu](#) järgi võib planeeringuala minimaalne haljastuse osakaal olla 20% ning [rohefaktori](#) taotlusväärtus on 0,5. Vastavalt detailplaneeringule on ala haljastuse osakaaluks kavandatud 15% maaga ühendatud haljastust ja lisaks veel 3% maaga mitteseotud haljastust. Koostatav üldplaneering lubab teha teatud mõõnduseid haljastuse osakaalu kohta, kuid seda eeldusel, et olemasoleva haljastatud

pinna osakaal ega kvaliteet ei tohi ehitustegevuse käigus väheneda või planeeringualal tervikuna jääda alla kehtestatud osakaalu. Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada asjakohaseid meetmeid soojussaarte vähendamiseks ning täiendavalt tuuakse välja, mis on detailplaneeringuala rohefaktor. Rakendades meetmeid soojussaarte vältimiseks võib eeldada, et kavandatav tegevus ei oma olulist negatiivset mõju inimeste tervisele.

7.12 Vastavalt alal tehtud reostusuuringutele on pinnas reostunud naftasaaduste, elavhõbeda (Hg), vase (Cu), plii (Pb), tsingi (Zn) ja arseeniga (As). Piirarve ületav naftasaaduste reostus esineb detailplaneeringuala loodenurgas endise katlamaja ümbruses maapinnalt 1,5–3,5 m sügavuseni. Samal alal on tuvastatud ka ulatuslikum raskmetallide reostus. Ülejäänud planeeringualal esineb reostusuuringute järgi piirarve ületavat raskmetallireostust lokaalselt hoonete ümbruses, kuid iseloomulik on plii ja elavhõbeda kõrge sisaldus ka hoonestamata alal. Metallide sisaldused pinnases jäävad olenevalt asukohast 0,7–2,4 m sügavusele maapinnast. Reostunud pinnase likvideerimiseks on koostatud kaks saneerimiskava, millest üks käsitleb kogu planeeringuala ning teine katlamaja ja veduridepoo vahelist maa-ala. Teadaolevalt pinnasereostust senini likvideeritud ei ole. Lähtudes olemasolevatest andmetest 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.

7.13 Planeeringu elluviimisel hoonete rajamise ja nende kasutamisega ei kaasne jäätmeteket tavapärasest erineval määral. Jäätmekäitluse korraldamisel nii ehitus- kui käitamisajal tuleb lähtuda [jäätmeseadusest](#) ning [Tallinna jäätmehoolduseeskirjast](#). Ehituse ajal tekivad valdavalt ehitus- ja lammutusjäätmed. Hoonete valmimisel on peamisteks tekkivateks jäätmeliikideks pakendi- ja olmejäätmed. Detailplaneeringu seletuskirja järgi rajatakse jäätmete liigiti kogumise ruumid hoonetesse ja sõltuvalt tulevaste hoonete kasutusviisist tuleb ehitusprojektides täpsustada, kas jäätmete kogumiskohad rajatakse igasse hoonesse või tehakse mitme hoone jaoks ühine jäätmeruum.

7.14 sademevee käitlemisel lähtutakse suures osas Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud ["Tallinna sademevee strateegia aastani 2030"](#) seisukohtadest. Kuid vastavalt detailplaneeringu seletuskirjale kogutakse kõvakattega krundiosal sademevesi restkaevudesse ning tekkiv sademevesi juhitakse sademeveekanalisatsiooni. Vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendust täpsustatakse ehitusprojektis. Ühtlasi rakendatakse piirkonda sobilikke säästlikke sademeveelahendusi.

7.15 Kavandatav tegevus toimub kaugküttepiirkonnas seega 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. Planeeritava jahutuse kohta detailplaneeringu seletuskirjas info puudub, kuid koostatava Põhja-Tallinna üldplaneeringu järgi ei asu detailplaneeringu ala [perspektiivsel kaugjahutuse alal](#).

7.16 Võimalike ehitusaegsete avariilukordade esinemine on pigem väike eeldusel, et kasutatakse tehniliselt korras ehitusmasinaid ning järgitakse ohutusnõudeid. Planeeringualale ei ole kavandatud olulise keskkonnohuga rajatise ega tegevusi. Seega ei ole oodata kavandavast tegevusest tingitud olulise keskkonnamõju avariilukordade võimalikkust.

7.17 Arvestades KSH eelhindangut ja lähtudes *KeHJS* § 33 lõikes 5 nimetatud kriteeriumitest (sh mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus; oht inimese tervisele või keskkonnale; mõju suurus ja ruumiline ulatus, elanikkond; ala väärtus ja tundlikkus ning mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale), ei kavandata antud juhul detailplaneeringus tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Keskkonnamõju kaalutlused on nimetatud otsuse punktis 8.

7.18 Vastavalt *KeHJS* § 33 lõikele 6 küsis Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet detailplaneeringu Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt ja

Terviseametilt, esitades neile Tallinna Linnavolikogu otsuse eelnõu ning detailplaneeringu KSH eelhinnangu.

7.19 Keskkonnaamet vastas ... kirjaga nr ...

7.20 Terviseamet vastas ... kirjaga nr ...

7.21 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu ja Tallinna Linnavolikogu otsuse punkti 8 kohaselt ei ole Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

7.22 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest teatatakse 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemisest Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid. Samuti teavitatakse elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga asutusi, kellelt küsiti seisukohti keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.