



OTSUS

30.04.2026 nr 61

Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas

[Planeerimisseaduse](#) § 139 lg 1 ja § 142 lg 1 p 2, [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lg 1 p 33 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 32 lg-ga 3 ja arvestades otsuse lisas toodud ning järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

- Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ja 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 6-kohaline 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 tänavaga ja Telliskivi Loomelinnaku alaga. Kvartali põhjaosas paikneb endine raudteelaste klubi hoone;

- 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;

- detailplaneeringu kehtestamisega luuakse eeldused Põhja-Tallinna keskuseala väljakujunemiseks ning mitmekesise ja linnalise funktsiooniga kvartali arenguks. Planeeringulahendus toetab piirkonna kujunemist avalikkusele avatud ja ligitõmbavaks linnaruumiks, mis on suunatud nii lähiala elanikele kui ka laiemale linnakasutajate ringile;

- detailplaneeringuga kavandatakse mitmed aktiivsed väljakualad ning avalikult kasutatavad liikumisteed, mis lähtuvad jalakäijate loomulikest liikumissuundadest, ühistranspordi peatuste paiknemisest ning ümbritseva hoonestuse ja avaliku ruumi struktuurist. Avaliku ruumi kavandamisel on arvestatud päikesevalguse, kaugvaadete, haljastuse ja turvalisuse põhimõtetega;

- detailplaneeringus on kõrgemate hoonete, sh aktsenthoone, kõrgused ja asukohad Katariina kai ja vanalinna vaadeldavuse seisukohast igakülgsest kaalutud. Planeeringulahendus vastab muinsuskaitse eritingimustele ning tagab arhitektuuriajalooliselt väärtuslike hoonete ja rajatiste säilimise Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistutel;

- parkimine on lahendatud hoonete mahus, mis võimaldab vähendada parkimise osakaalu tänavaruumis ning suurendada jalakäijatele ja kergliiklejatele mõeldud avaliku ruumi osakaalu. Hoone maa-alune parkimiskorrus tagab riskasutusena varjendi kavandamise võimekuse. Avalikku väljakuruumi on kavandatud tavapärasest enam jalgrataste parkimiskohti, mis on ette nähtud eelkõige piirkonna külastajatele;

- detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „[Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#)“ kohast Katariina kaitl vanalinnale avaneva vaatesektori lubatud hoonete absoluutkõrgust;

- Maa- ja Ruumiamet andis 30. detsembri 2025 kirjaga nr 6-3/25/9657-5, lähtudes [planeerimisseaduse](#) § 142 lõikest 5 ja [planeerimisseaduse](#) § 90 lõikest 2, heakskiidu Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ja lähiala detailplaneeringule;
- lähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 2 lõike 6 punktist 6 esitati Tallinna Linnavolikogu otsuse „Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas“ eelnõu seisukoha võtmiseks Põhja-Tallinna linnaosakogule. Linnaosakogu kooskõlastas otsuse eelnõu [17. veebruari 2025 koosoleku protokoll](#) nr 3 päevakorrapunktiga 3.

1. Kehtestada Põhja-Tallinnas asuva 3,12 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ja lähiala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*, Tallinna planeeringute registri menetluse nr DP043360), 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. Detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „[Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#)“ kohast Katariina kaitl vanalinnale avaneva vaatesektori lubatud hoonete absoluutkõrgust.
3. Detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede (sõidu-, kergliiklus- ja jalgrattateed), ülekäiguradade, vajadusel tänavavalgustuse kuni ühenduskohani, sademeveekanaliseerimise kuni eelvooluni, tänavahaljastuse, positsioonidele 1, 2, 3 ja 5 kergliiklustee (ühenduse tagamiseks Telliskivi tn ja Reisijate tn vahel) ning Telliskivi tänava äärsete avalike parkimiskohtade valmishitamine tagatakse vastavalt Tallinna linna ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel 10. veebruaril 2023 sõlmitud halduslepingule nr TKA33 ja 30. augustil 2024 sõlmitud halduslepingu nr TKA33 lisale.
4. Krundile positsioon 5 normist rohkem parkimiskohti projekteerides, määratakse normi ületavad parkimiskohad avalikult kasutatavaks. Võimalike üle normatiivsete parkimiskohtade avaliku kasutamise ja juurdepääsu tagamiseks peab hiljemalt enne krundile pos 5 planeeritud hoonele kasutusloa taotlemist olema linna kasuks sõlmitud isikliku kasutusõiguse seadmise kokkulepe.
5. Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel sõlmitud otsuse punktis 3 nimetatud halduslepingus ja selle lisades määratud tähtajaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.
6. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.
7. Otsuse peale võib 30 päeva jooksul arvates selle teatavakstegemisest esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (talhk.menetlus@kohus.ee).

(allkirjastatud digitaalselt)
 Mihhail Kõlvart
 Esimees