

## **Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused**

### **1. Olemasolev olukord**

1.1 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 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 (kontorihooone).

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 liiklusala ja magistraaltänavate ärivöönd. Alale on lubatud planeerida põhiliselt kaubandus-teenindusettevõtteid ja parklaid.

2.2 Detailplaneering on Tallinna üldplaneeringut muudev üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamise osas, kuna 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. Muus osas on detailplaneering kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

2.3 Tallinna Linnavolikogu 18. septembri 2025 otsusega nr 91 vastu võetud [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 kait 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 100 m<sup>2</sup>, 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 tänava osas Tallinna Linnavolikogu 6. veebruari 2003 otsusega nr 28 kehtestatud [Telliskivi tn 61 kinnistu detailplaneering](#). Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ja lähiala detailplaneering täpsustab Telliskivi tänava 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 Kruunt 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, tootlustus) kõrgusega 26,2 m maapinnast. Krundi suuruseks on planeeritud 2700 m<sup>2</sup> ning hoone maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 1560 m<sup>2</sup>, maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 2160 m<sup>2</sup>. Planeeritud krundi hoonestustiheduseks on kavandatud 3,6.

4.3 Kruunt pos 2 moodustatakse Telliskivi tn 62, Telliskivi tn 64 ning Kopli tn T1 kinnistutest ning krundi aadressiettepanek on Telliskivi tn 64 (piiride muutmine maakorralduskava alusel 28.02.2025 teostatud). 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 996 m<sup>2</sup> ning hoonete maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 440 m<sup>2</sup>, maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 320 m<sup>2</sup>. Planeeritud krundi hoonestustiheduseks on kavandatud 0,9.

4.4 Kruunt 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 tootlustusteenust 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 7495 m<sup>2</sup> ning hoonete maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 3455 m<sup>2</sup>, maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 1950 m<sup>2</sup>. Planeeritud krundi hoonestustiheduseks on kavandatud 0,9.

4.5 Kruunt 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: tootlustus, galeriid vms. Hoone suurim kõrgus maapinnast on 33,4 m. Krundi suuruseks on planeeritud 1243 m<sup>2</sup> ning hoone maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 805 m<sup>2</sup>, maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 256 m<sup>2</sup>. Planeeritud krundi hoonestustiheduseks on kavandatud 1,7.

4.6 Kruunt 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 9164 m<sup>2</sup> ning hoonete maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 6700 m<sup>2</sup>, maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 8800 m<sup>2</sup>. Planeeritud krundi hoonestustiheduseks on kavandatud 2,3.

4.7 Transpordimaa sihtotstarbega krundid pos 6–8 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 piirvut, kuid jääb tööstusmaa piirvutist 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 hüdrogeoloogilise eksperthinnangu, mille kohaselt tulenevalt pinnasetingimustest ning pinnaseveetasemest on allmaaehtiste 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 840:2023 „[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 põhjustatud müratasemete hindamise, mille tulemusena on detailplaneeringus määratud heliisolatsiooni meetmed.

4.13 K-Projekt Aktsiaselts on 18. märtsil 2020 koostanud krundi pos 4 kavandatud kõrghoone osas insolatsiooni hinnangu, mille kohaselt vastavalt konstrueeritud mudelile ei ulatu pos nr 4

planeeritud 33,4 m hoone vari teisel pool Kopli tänavat paiknevate majadeni ega vähenda nende kortermajades olevate eluruumide insolatsioonikestvust.

4.14 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 käsitledavatel 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 Linnapaneerimise 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 leiu kohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit. Tööstushoonetes säilinud tehnoloogilised seadmed, rööpad, ronirauad ja galeriid-rõdud, telferid jms. on soovitatav arhitektuuriajalooliselt väärtuslikes hoonetes säilitada ja eksponeerida.

4.15 Planeeritud maa-ala haljastuse osakaaluks on 15%, lisaks on uute hoonete ümbrusse parklapealsele alale (pos-d 1, 4 ja 5) kavandatud rohkelt katusehaljastust ja konteinerhaljastust. 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 Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hooldusloa andmise kord](#)“.

4.16 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, kuid 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 PAK-is määratud normatiivi leevendusega. Ettepaneku lähtetingimuse määramiseks tegi Tallinna Linnaplaneerimise Amet koostöös 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 kasutatakse 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 tõepoolest 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 lisandusega 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 ristmiketele ning foorivajaduse (võimalike fooritsüklite väljaselgitamiseks) hindamiseks Telliskivi – Kopli ja eeldatavasti ka Telliskivi – Reisijate tänavate ristmiketele;

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 m<sup>2</sup>“;

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 radoonisalduse mõõtmise raport, OÜ IPT Projektijuhtimine koostatud reostusuuring ja saneerimiskava, Osaühingu Rei Geotehnika koostatud hüdrogeoloogiline eksperthinnang, Akukon OY Eesti Filiaali (äriregistrist kustutatud) koostatud keskkonnamüra st 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 linearpargi 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 viidad 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 määrati;

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 hoonele ehitusloa taotlemist. Vastavad kaalutlused on 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 hoonele kasutusloa taotlemist. Ühtlasi tehti ettepanek nimetatud põhimõtet kajastada detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse seletuskirjas ning punktina kehtestamise otsuses.

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. 30. augustil 2024 sõlmiti halduslepingu nr TKA33 lisa.

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 Tallinna Linnavalitsuse 20. septembri 2023 korralduse nr 826 „[Kopli tänav T1 ja Telliskivi tn 64 kinnisasjade piiride muutmine](#)“ alusel muudeti Tallinna linna omandis oleva Kopli tänav T1 kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 24976701, katastritunnus 78408:801:0198, pindala 15 500 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%) ja eraomandis oleva Telliskivi tn 64 kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 7659001, katastritunnus 78408:801:4290, pindala 2621 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%) piire vastavalt korralduse lisaks olevale skeemile selliselt, et Kopli tänav T1 kinnisasja 18 m<sup>2</sup> suurune osa läks Telliskivi tn 64 kinnisasja koosseisu ja Telliskivi tn 64 kinnisasja 18 m<sup>2</sup> suurune osa läks Kopli tänav T1 kinnisasja koosseisu ning mille tulemusel kinnisasjade sihtotstarbed jäid samaks.

5.31 Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 8. novembri 2023 korraldusega nr 991 „[Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Põhja-Tallinnas](#)“ 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. Kuivõrd pärast detailplaneeringu vastuvõtmist selgus, et selle oli vastu võtnud selleks mitte pädev organ, oli akt algusest peale tulenevalt [haldusmenetluse seaduse](#) § 63 lg 2 p 3 tühine, kuna seda ei andnud pädev haldusorgan, kelleks [planeerimisseaduse](#) § 86 kohaselt on kohaliku omavalitsuse volikogu.

5.32 Astri Kinnisvara OÜ, University Avenue OÜ ja Tallinna linn sõlmisid 18. veebruaril 2025 kruntide pos-d 6 ja 7 Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu ning kruntidele pos-d 1, 2, 3 ja 5 planeeritud jalakäijate tee avaliku kasutamise tagamiseks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu, mille kohaselt võõrandatakse tasuta detailplaneeringu pos 6 ja pos 7 kinnistud Tallinna linnale ning seatakse isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks detailplaneeringu pos 1, 2, 3 ja 5 osas.

5.33 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 vastuvõtmine Põhja-Tallinnas“ eelnõu seisukoha võtmiseks Põhja-Tallinna linnaosakogule. Linnaosakogu kooskõlastas otsuse eelnõu [18. veebruari 2025](#) koosoleku protokoll nr 2 päevakorrapunktiga 1.

5.34 Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2025 otsusega nr 47 „[Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Põhja-Tallinnas](#)“, 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.

5.35 Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus ajalehes Õhtuleht 12. juunil 2025 ja Tallinna veebilehel 11. juunil 2025.

5.36 Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 27. juunist 2025 kuni 28. juulini 2025 Põhja-Tallinna Valitsuses. Vastav teade ilmus ajalehes Õhtuleht 13. juunil 2025. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitas puudutatud ja huvitatud isikuid Põhja-Tallinna Valitsus e-kirja teel 12. juunil 2025.

5.37 Avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi ei esitatud.

5.38 Planeerimisseaduse § 138 lõike 2 kohaselt ei esitata detailplaneeringut heakskiitmiseks Maa- ja Ruumiametile, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga. Detailplaneering on üldplaneeringut muudev. Eelnevast lähtuvalt esitati detailplaneering 25. augustil 2025 kirjaga nr 3-2/2229-1 järelevalveks ja heakskiidu saamiseks Maa- ja Ruumiametile.

5.39 2. oktoobril 2025 saatis Maa- ja Ruumiamet kirja nr 6-3/25/9657-3, milles paluti:

5.39.1 detailplaneeringu seletuskirja lisada üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek ja põhjendus;

5.39.2 kohalikul omavalitsusel KSH eelhindang TPR-i lisada;

5.39.3 kohalikul omavalitsusel kaasata kõik koostöötegijaid (ametiasutused) ning kaasatavad, edastades informatsiooni detailplaneeringu lahenduse kohta ning viite, mil viisil on neil võimalik detailplaneeringu materjalidega tutvuda ning arvamust avaldada. Juhul, kui eelnimetatud asutused/isikud esitavad kirjalikult arvamusi detailplaneeringu lahenduse kohta, paluti käsitleda seda detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud kirjaliku arvamuseks.

5.40 Amet kaasas täiendavalt 13. oktoobri 2025 kirjadega nr 3-2/2658-1 ja 3-2/2659-1 nii ametiasutused kui ka kaasatavad isikud ning andis neile teada, et arvamust detailplaneeringu lahenduse kohta ootab amet kuni 17. novembrini 2025.

5.41 Nimetatud ajavahemiku jooksul täiendavaid arvamusi ei esitatud. Täiendava kooskõlastuse andsid kirjalikult:

5.41.1 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus 31. oktoobri 2025 kirjaga nr 4-4/25/3239-5;

5.41.2 AS Eesti Raudtee 11. novembri 2025 kirjaga nr 21-1/1293-8;

5.42 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.

5.43 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 ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas“ eelnõu seisukoha võtmiseks Põhja-Tallinna linnaosakogule. Linnaosakogu kooskõlastas otsuse eelnõu [17. veebruari 2025](#) koosoleku protokoll nr 3 päevakorrapunktiga 3.

5.44 Detailplaneeringu kõrvaltingimusena nähakse ette, et 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 10. veebruaril 2023 sõlmitud halduslepingus nr TKA33 ja selle lisades määratud tähtjaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduses § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5.45 [Planeerimisseaduse](#) § 142 lõike 2 kohaselt rakendatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Tulenevalt planeerimisseaduse § 91 lõikest 1 kehtestab üldplaneeringu Tallinna Linnavolikogu. Kuna Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut, siis kehtestab detailplaneeringu Tallinna Linnavolikogu.

5.46 [Planeerimisseaduse](#) § 139 lõike 6 punktide 1 ja 4 alusel teavitab kohalik omavalitsus 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates Telliskivi tn 59a, Telliskivi tn 59, Telliskivi tn 60, Telliskivi tn 61, Kopli tn 1, Kopli tn 3 ja Kopli tn 3a kinnistute omanikke ning K. Krämanit, S. Rinki, I. Külaviirt, A. Kobeleva-Titovat, M. Murusalu, K. Kontkarit, A. Botalovat, A. Meurerit, M. Meurerit, D. Kase, E. Naaritsat, P. Salmelat, Telliskivi Seltsi,

Päästeametit, Terviseametid, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskust, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametit, Maa- ja Ruumiametit, Kliimaministeeriumit (Eesti Vabariigi omandis oleva Toompuiestee 37a // Tallinn-Balti raudteejaam kinnistu valitseja) ning võrguvaldajaid Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ, AS Utilitas Tallinn, AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja AS Gaasivõrk (varasem nimi AS Gaasivõrgud).

(allkirjastatud digitaalselt)  
Mihhail Kõlvart  
Esimees