

Detailplaneeringu algatamise tingimused

1. Detailplaneering koostada vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“. Detailplaneeringu vormistamise juhised on toodud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjas nr T-11-1/21/26 „[Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend](#)“.
2. Arvestada Tallinna Linnavolikogu 17. detsembri 2020 määrusega nr 26 [Tallinna arengustrateegia „Tallinn 2035“](#)
3. Hoonestusala planeerimisel arvestada kõikide olemasolevate tehnorajatiste kaitsevöönditega ja nendest tulenevate seadusjärgsete kitsendustega.
4. Planeerida olemasolevate tehnovõrkudega ühendamine vastavalt taotletavatele võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
5. Arvestada piirkonda jäävate kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringute ja ehitusprojektidega.
6. Esitada rohefaktori metoodikal põhinev arvutus, et viia ellu Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määrmuses nr 41 „[Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030](#)“ seatud eesmärged.
7. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte planeerida.
8. Tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](#)“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale.
9. Jalgrataste parkimiskohtade lahendus ning parkimiskohtade arv peab vastama Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud [Tallinna Rattastrateegia 2018-2027](#) nõuetele.
10. Parkimiskohtade vajadus kaaluda vastavalt Tallinna parkimisnormatiivile (29.07.2025 korralduse nr 723 „[Tallinna parkimisnormatiiviga](#)“). Parkimiskohtade vajadus täpsustakse vastavalt ehitusprojekti koostamisel kehtivale normile. Teed, parkimiskohad ja muud teerajatised kavandada vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele.
11. Näha ette [ehitusseadustiku](#) §-s 651 nõutav elektriauto laadimistaristu.
12. Teha insolatsiooni kestuse muutumise analüüs lähialale jäävate eluruumide kohta. Tagada ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise [juhendi](#) kohane insolatsiooni kestus olemasolevates eluruumides.

13. Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata. Vajadusel tuleb sademevee kogumiseks ning võimalikult suures osas kohapeal immutamiseks rajada immutusalad.

14. Küttevarustuse planeerimisel arvestada, et 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](#)“ kohaselt asub planeeringuala Tallinna kaugkütte piirkonnas.

15. Planeeringuala välisõhus levivad müratasemed peavad vastama 16. detsembri 2016 määruses nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemetele.

16. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruses nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust. Tehnoseadmete paigaldamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale.

17. Koostada ülevaade kinnistul tekkivatest olmejäätmetest ja käsitleda jäätmete liigiti kogumist ning kogumiskoha lahendust vastavalt Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“ (edaspidi JHE) nõuetele. Tähistada rajatav olmejäätmete kogumiskoht võttes seejuures arvesse JHE § 16 ja JHE Lisa 3 nõudeid. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus igakordselt teenindustranspordi ning -personal kasuks.

18. Planeeringus ehitusprojektile esitatavad nõuded:

18.1 Siseruumides vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas Eesti standardist EVS 842:2003 „[Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest](#)“.

18.2 Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määruses nr 71 lisas 1 toodud normtaseme. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval 07.00-19.00.

18.3 Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt Eesti standardi EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“ toodule. Meetmete valikuks tuleb teostada ehitusprojekti koostamise staadiumis radoonitaseme mõõtmised.

18.4 Hoonete projekteerimisel arvestada Riigikogu poolt 24. septembril 2025 vastuvõetud „[Hädaolukorra seaduse ja teiste seaduste muutmise seadus](#)“ tulenevate juhistega elanike kaitseks vahetu kõrgendatud ohu korral.

18.5 Arvestades, et detailplaneeringu koostamise eesmärgist tulenevalt võib detailplaneeringu realiseerimine tuua kaasa olemasoleva avalikult kasutatava ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avalikult kasutatava ehitise ehitamise vajaduse, tuleb vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“:

18.5.1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil vajadusel korraldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga Tallinna linna nimel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohase halduslepingu sõlmimine. Detailplaneeringust huvitatud isik võtab halduslepingus kohustuse tagada oma kulul detailplaneeringus kavandatavate ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse, tehnoehitiste, haljastuse ning vajadusel muude rajatiste valmishitamise ja/või olemasolevate rajatiste ümberehitamise ja/või nimetatud rajatiste ehitamise või ümberehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise.

18.5.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 5.1 nimetatuta olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust

18.5.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“ § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 5.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;

18.5.4 Tallinna Linnavaraametil hinnata punktis 5.2 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.

18.6 Planeerida avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised oma kinnistuga piirnevale alale.

18.7 Ehitusprojekti koosseisus esitada väliruumi põhimõtteline lahendus, arvestada erinevas vanuses kasutajatega, näidata mänguväljaku ja/või puhkekoha võimalik asukoht. Lisada seletuskirja nõue, et ehitusprojekti koosseisus koostatakse terviklik väliruumi lahendus (sh haljastusprojekt), projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt.

18.8 Maa-aluse parkla puhul kavandada pandus hoone mahus.

19. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovörke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte planeerida.

20. Tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](#)“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale.

21. Hoonestusala planeerimisel arvestada kõikide olemasolevate tehnorajatiste kaitsevöönditega ja nendest tulenevate seadusjärgsete kitsendustega.

22. Planeerida olemasolevate tehnovörkudega ühendamise vastavalt taotletavatele võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

23. Planeeringulahendusega vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele ja tänavamaale.

24. Avalikult kasutatavate rajatiste kavandamisel sõlmida enne detailplaneeringu vastuvõtmist teede ja tehnorajatiste valmishitamise leping.

25. Planeeringu käigus täpsustada, kuidas on kavandatud piirkonna küttelahendus.

26. Käsitleda jäätmete liigiti kogumise vajadust [Tallinna jäätmehoolduseeskirja](#) (JHE, Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määrus nr 3) nõudeid arvestades. Planeerida ruum vähemalt viie erineva jäätmeliigi kogumiseks: segaolmejäätmed, biojäätmed, paber ja kartong, klaaspakend ning plast- ja metallpakend, sh joogikartong. Jäätmemahutid on soovitatav paigutada jäätmemajja, katusealusesse või aedikusse. Teine võimalus on rajada süvamahutid. Jäätmemahutite paigutamisel ja nende ligipääsetavuse tagamiseks juhendada jäätmehoolduseeskirja § 21 toodud nõuetest. Muu hulgas anda projektis ülevaade, kuidas tagatakse jäätmeveoki juurdepääs olmejäätmete mahutitele. Olmejäätmete kogumiskoht tähistada planeeringu koostamise käigus asendiplaanil.

27. Juhime tähelepanu, et tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust. Planeerides nt laadimisala, siis tuleb arvestada läheduses paiknevate elamualadega. Tehnoseadmete paigaldamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale.

