

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. Detailplaneeringu koostamisel juhendada Tallinna Linnavalikogu 17. detsembri 2020 määrusega nr 26 kinnitatud [Tallinna arengustrateegiast „Tallinn 2035“](#).
3. Esitada rohefaktori metoodikal põhinev arvutus, et viia ellu Tallinna Linnavalikogu 3. juuni 2021 määruses nr 41 „[Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030](#)“ seatud eesmärged;
4. Arvestada piirkonda jäävate kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringute ja ehitusprojektidega.
5. Hoonestusala planeerimisel arvestada kõikide olemasolevate tehnorajatiste kaitsevöönditega ja nendest tulenevate seadusjärgsete kitsendustega.
6. Planeerida olemasolevate tehnovõrkudega ühendamine vastavalt taotletavatele võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
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 Linnavalikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord](#)“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.
9. Kavandada mitmekesine ja mitmerendeline haljastus ning kõrghaljastus, mis võimaldaks suvisel perioodil varjestust nii hoonetele kui välialadele.
10. Tänavaruumi kujundamisel lähtuda Tallinna tänavaruumi juhendist.
11. 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.
12. Parkimiskohtade vajadus kaaluda vastavalt Tallinna parkimisnormatiivile (Tallinna Linnavalitsuse 29. juuli 2025 korraldus nr 723 „[Tallinna parkimisnormatiiv](#)“). Teed, parkimiskohad ja muud teerajatised kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“;
13. parkimisalad liigendada haljastusega väiksemateks osadeks, juhendada Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“
14. Elektrivarustuse planeerimisel arvestada elektriautode laadimistaristu rajamise vajadusega. Näha ette [ehitusseadustiku](#) §-s 65¹ nõutav elektriauto laadimistaristu.
15. Tänavavalgustuse kavandamisel avalikuks kasutamiseks ettenähtud teedele juhendada Tallinna linna määrusest „[Tallinna linnavalgustusele esitatavad nõuded](#)“. Tänavavalgustuse jm postid ei tohi asuda kergliiklusteede (jalg- ja jalgrattateed) vabas liikumisruumis.
16. Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavalikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest imutada pinnasesse. Sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata. Vajadusel tuleb sademevee kogumiseks ning võimalikult suures osas kohapeal imutamiseks rajada imutusalad.

17. Küttevareustuse 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. Tänavavalgustuse kavandamisel kvartalit ümbritsevatele teedele juhinduda Tallinna Linnavalitsuse 2. juuli 2025 määrusest nr 33 „[Tallinna linnavalgustusele esitatavad nõuded](#)“.

22. Planeeringu ehitusprojektile esitatavad nõuded:

22.1 arvestades sotsiaalministri 1. oktoobri 2025 määrust nr 54 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord](#)“, ei tohi ehitusaegsed ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ületada määruse lisas 1 toodud piirväärtuseid;

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

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

22.4 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;

22.5 hoonete projekteerimisel arvestada Riigikogu poolt 24. september 2025 vastuvõetud „[Hädaolukorra seaduse ja teiste seaduste muutmise seadusega](#)“ [hädaolukorra seadusesse](#) tehtud muudatustega ning hädaolukorra seadusest tulenevate juhistega elanike kaitseks vahetu kõrgendatud ohu korral;

22.6 parkimiskohtade vajadus lahendada vastavalt planeeringu koostamise ajal kehtivale parkimisnormatiivile;

22.7 hoonete kavandamisel ja projekteerimisel tuleb tagada normikohane päevavalguse osakaal (insolatsioon) nii planeeringualal asuvatele kavandatavatele hoonetele kui ka naaberhoonetele (sh olemasolevatele). Päevavalguse osakaalu (insolatsiooni) nõuete täitmist tuleb kontrollida ja tõendada vastavalt kehtivatele ehitusnormidele ja standarditele;

22.8 esitada väliruumi põhimõtteline lahendus, arvestada erinevas vanuses kasutajatega, näidata mänguväljaku ja/või puhkekoha võimalik asukoht. Ehitusprojekti koosseisus koostada väliruumi, sh haljastuse projekt, projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt (tase 7);

22.9 vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks, kasutades klaasil piisava tihedusega visuaalseid markereid, sobiva töötlusel klaasi või sobivat klaasitüüpi;

22.10 hoone mahus paiknevate parklate põrandavesi juhtida reovee kanalisatsiooni.