

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 hooldusloikusloa andmise kord](#)“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale.
9. Tagada Lasnamäe elamualade üldplaneeringus ettenähtud haljastuse maht, tuua välja vastav võrdlus.
10. Jalgrataste parkimiskohtade lahendus ning parkimiskohtade arv peab vastama Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud [Tallinna rattastrateegia 2018-2028 nõuetele](#).
11. Parkimiskohtade vajadus kaaluda vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 29. juuli 2025 korraldusega nr 723 kinnitatud [Tallinna parkimisnormatiivile](#). Parkimiskohtade vajadus täpsustakse vastavalt ehitusprojekti koostamise ajal kehtivale normile. Teed, parkimiskohad ja muud teerajatised kavandada vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele.
12. Väli-aladele, sh tänava äärde kavandada istumisvõimalusi.

13. Näha ette [ehitusseadustiku](#) §-s 65¹ nõutav elektriauto laadimistaristu.

14. Arhitektuurivõistluse tulemusest lähtuvalt kaaluda vajadust teha insolatsiooni kestuse muutumise analüüs lähialale jäävate eluruumide kohta. Tagada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud [ruumi otsese päikesevalguse \(insolatsiooni\) kestuse arvutamise juhendi](#) kohane insolatsiooni kestus olemasolevates eluruumides.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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 kaugele.

19. 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.

20. Planeeringus ehitusprojektile esitatavad nõuded:

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

20.2 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 tööpäevadel 07.00-19.00;

20.3 siseruumides tuleb tagada radoonihutu 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;

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

20.5 tänavavalgustuse kavandamisel ümbritsevatele teedele juhinduda Tallinna Linnavalitsuse 2. juuli 2025 määrusest nr 33 „[Tallinna linnavalgustusele esitatavad nõuded](#)“;

20.6 rakendada kohapealset sademevee immutamist ja viivitusmeetmeid sademevee ärajuhtimisel. Transpordimaa planeerimisel arvestada 10-15% transpordimaa pindalast haljasalaks, mis võimaldab sademevee immutamist või viivitamist;

20.7 hoone mahus paikneva parkla põrandavesi näha ette suunamiseks reoveekanalisatsiooni;

20.8 lahkvoolse sademeveekanaliseerimise kavandamisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 15. juuni 2023 määrusest nr 15 „[Tallinna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kavaga aastateks 2023-2034](#)“;

20.9 projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt;

20.10 haljastuslahendus kavandada mitmekesine, mitmerindeline ja elurikkust toetav. Säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust ja muid väärtuslikke kooslusi. Lisaks näha ette eri liiki põõsaid, mis loovad mitmerindelisust, toetavad elurikkust, sh pakuvad elu- ja varjupaiku, toitu putukatele ning toetavad sidusama rohevõrgustiku loomist. Liikide valimisel on soovitatav lähtuda linna elurikka haljastuse kataloogist;

20.11 kõnniteede ja rattateede katend projekteerida jätkuvana ristumistel kinnistule või parklasse sissesõiduga (auto sõidab üle kõnnitee).

21. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil vajadusel korraldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga Tallinna linna nimel [planeerimiseseaduse](#) § 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 valmisenõude ja/või olemasolevate rajatiste ümberehitamise ja/või nimetatud rajatiste ehitamise või ümberehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise.

22. Tallinna Linnavarametile hinnata punktis 18 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.

23. Planeerimiseseaduse § 142 lõike 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Sama seaduse § 90 lõike 1 kohaselt algatab üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kohalik omavalitsus volikogu otsusega. Tulenevalt [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lõike 1 punktist 31, kuulub üldplaneeringu algatamine ja kehtestamine Tallinna Linnavolikogu ainupädevusse. Seega on käesoleva detailplaneeringu koostamise algataja linnavolikogu.