

## 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 Linnavolikogu 17. detsembri 2020 määrusega nr 26 kinnitatud [Tallinna arengustrateegiast „Tallinn 2035“](#).
3. Arvestada Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määruses nr 14 „[Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030](#)“ toodud põhimõtetega.
4. Hoonestusala planeerimisel arvestada kõikide olemasolevate tehnorajatiste kaitsevöönditega ja nendest tulenevate seadusjärgsete kitsendustega.
5. Planeerida olemasolevate tehnovõrkudega ühendamine vastavalt taotletavatele võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
6. Hoonestusala kavandamisel arvestada olemasolevate tehnorajatiste kaitsevöönditega, vajadusel lahendada planeeringus olemasolevate tehnorajatiste ümbertõstmine.
7. Arvestada piirkonda jäävate ehitusprojektidega ning kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega.
8. 1. Esitada rohefaktori metoodikal põhinev arvutus, et viia ellu Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määruses nr 41 „[Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030](#)“ seatud eesmärged.
9. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale mitte planeerida kaevetöid nõudvaid lahendusi, sh hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke.
10. 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.
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 Linnavalitsuse 29. juuli 2025 korraldus nr 723 „[Tallinna parkimisnormatiiv](#)“). Parkimiskohtade vajadus täpsustakse vastavalt ehitusprojekti koostamisel kehtivale normile. Teed, parkimiskohad ja muud teerajatised kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“.

13. Näha ette [ehitusseadustiku](#) §-s 65<sup>1</sup> nõutav elektriauto laadimistaristu.

14. Teha insolatsiooni kestuse muutumise analüüs lähialale jäävate eluruumide kohta. Tagada ruumi [otsese päikesevalguse \(insolatsiooni\) kestuse arvutamise](#) juhendi kohane insolatsiooni kestus olemasolevates eluruumides.

15. 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.

16. Planeeringuala välisõhus levivad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemetele. Arvestada, et ka maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrus nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid.

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

18. Käsitleda jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja (Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“ nõuetele) nõudeid arvestades. Olmejäätmete kogumiskohtade kavandamisel lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 21 nõuetest. Asukohad tähistada asendiplaanil. Ehitus- ja lammutusprojektid kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga.

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

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 määrukses 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 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;

20.4 hoonete projekteerimisel arvestada [hädaolukorra seadusest](#) ja [ehitusseadustikust](#) tulenevate nõuetega elanike kaitseks vahetu kõrgendatud ohu korral;

20.5 haljastusprojekti projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt;

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

20.7 lahkvoolse sademeveekanalisatsiooni kavandamisel arvestada Tallinna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kavaga aastateks 2023-2034. Avalikele tänavatele sademeveekanalisatsiooni projekteerimisel või rajamisel tuleb plaanil näidata ka sademeveetorustiku koridor välisgabariitide järgi, et võimaldada piirkonna sademeveeskeemi realiseerimist;

20.8 sademevee kavandamisel 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;

20.9 vältida tuleb suurte klaaspindade kavandamist, et vähendada lindude kokkupõrkeohtu hoonetega või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks (nn Ornilux tüüpi klaaside kasutamine);

20.10 kui ehitustegevusi ettevalmistavaid tegevuste käigus eemaldatakse puid ja põõsaid (vastaval vajadusel) tuleb raietegevust detailplaneeringuga hõlmataval alal läbi viia väljaspool lindude pesitsusperioodi (tundlikum periood 15 aprill kuni 15 juuli). Raie teostamisele eelnevalt veenduda pesitsevate lindude puudumises puudel ka väljaspool eelnevalt nimetatud perioodi.