

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. Hoonestusalade määramisel arvestada olemasolevate tehnovõrkude kaitsevöönditega ning olukorrast lähtuvalt lahendada nende ümbertõstmise vastavalt võrguvaldajate teh. tingimustele.
4. Tehnovõrkude lahendus soovituslik vormistada tehnovõrkude koondplaanil. Koondplaanil peavad olema tähistatud nii olemasolevad (likvideeritavad/säilitatavad) kui planeeritavad liitumispunktid kõigi tehnovõrkudega. Eraldi tehnovõrkude koondplaani vormistamine ei ole kohustuslik, kui kõik vajalik planeeringuala tehnovõrkude lahendust puudutav info on loetavalt kantud põhijoonisele.
5. Võrguvaldajate tehnilised tingimused lisada koos detailplaneeringu dokumentatsiooniga ja teha võrguvaldajatega koostöö kellega kas planeeritakse liitumist või kellele kuuluvaid rajatise planeeritakse ümber tõsta. Digitaalsete kooskõlastuste või arvamuste olemasolul tuleb digikonteinerid lisada planeeringu materjalidele.
6. Arvestada piirkonda jäävate kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringute ja ehitusprojektidega.
7. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte planeerida.
8. Planeerida avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised oma kinnistutega piirnevale alale.
9. Planeeringuala välisõhus levivad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrmises nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ (edaspidi KeM määrmis nr 71) lisas 1 toodud normtasemetele. Arvestada, et ka maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrmis nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid.
10. Uusarenduste piirkondades rakendada kohapealset immutamist ja viivitusmeetmeid sademevee ärajuhtimisel, juhul kui Tallinna Linnavolikogu 15. juuni 2023 määruse nr 15 „[Tallinna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kavaga aastateks 2023-2034](#)“ järgi on tegemist sademevee immutusalaga (joonis Lisa 10- 3 joonised-sade-VK-3-10).
11. 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. olukorrast lähtuvalt tuleb sademevee kogumiseks ning võimalikult suures osas kohapeal immutamiseks rajada immutusalasid (nt imbpeenraid, murualade alla kavandada immutusplokkidega alad, mis toimivad vahemahutina ning samas lasevad veel maapinda imbuda).

12. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.

13. 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 hoolduslõikusloa andmise kord](#)“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale.

14. 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 (tase 7).

15. Vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaasindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks, kasutades klaasil piisava tihedusega visuaalseid markereid, sobiva töötlusega klaasi või sobivat klaasitüüpi.

16. Parkimiskohtade vajadus lahendada vastavalt planeeringu koostamise ajal kehtivale parkimismormatiivile. Teed, parkimiskohad ja muud teerajatised kavandada vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele.

17. PAN p.22 Kortermajade püstitamisel tuleb kinnistule näha ette avalikult juurdepääsetavad külaliskohad lühiajaliseks parkimiseks.

18. 1. Parkimisalad liigendada haljastusega väiksemateks osadeks, juhinduda Eesti standardist EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“.

19. Planeeritavate kinnistute piiril asuvale tänavale ristiparkimiskohti mitte kavandada, kui siis üksikud lühiajalised piki-peatuskohad. Piki peatuskohti saab kavandada kui tagatakse nõuetele vastavalt kaugus juurdepääsudest, ülekäiguradadest ja nähtavus.

20. Elektrivarustuse planeerimisel arvestada [ehitusseadustiku](#) § 65¹ lg 4 kohase elektriautode laadimistaristu rajamise vajadusega.

21. Tänavaruumi kujundamisel lähtuda Tallinna tänavaruumi juhendist. Jalgrataste parkimine ette näha vastavalt Tallinna Rattastrategiale. Näha ette ühendused jalgsi ja rattaga olemasolevatest kõnniteedelt ja jalg- ja jalgrattateedelt.

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

23. Planeeringus ehitusprojektile esitatavad nõuded:

23.1 siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“;

23.2 ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määruses nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel 07.00-19.00;

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

23.4 jälgida, et ehitusaegsed ja kasutusaegsed (raudteeliiklusest tulenevad) vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17. mai 2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsioonimõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid;

23.5 hoone mahus paiknevate parklate põrandavesi juhtida reoveekanalisisatsiooni;

23.6 tänavavalgustuse jm postid ei tohi asuda kergliiklusteede (jalg- ja jalgrattateed) vabas liikumisruumis;

23.7 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.

23.8 hoonete projekteerimisel arvestada Riigikogu poolt 24.09.2025 vastuvõetud „Hädaolukorra seaduse ja teiste seaduste muutmise seadus“ tulenevate juhistega elanike kaitseks vahetu kõrgendatud ohu korral;

23.9 vastavalt Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“, (edaspidi JHE) § 21 lõikele 1 on jäätmemahuti soovitatav paigutada jäätmemajja, katusealusesse või aedikusse. Keldri- või soklikorrusele on lubatud jäätmemahuti paigutada ainult strateegiakeskuse loal. Juhul, kui jäätmemaja ehitatakse või jäätmemahutid paigaldatakse keldrikorrusele, tuleb ehitusprojekti seletuskirjas täpsemalt välja tuua juurdepääsu- ja teisaldustee vastavus JHE § 21 lõikele 11;

23.10 JHE § 21 lõige 11 sätestab, et juurdesõidutee jäätmemahutile peab olema piisava kandevõimega ja tasane. See peab võimaldama jäätmemahutit hõlpsalt käsitsi teisaldada. Vajadusel peab olema tagatud liikluskorraldus. Juurdesõidutee peab olema vähemalt 3,5 meetrit lai. Vaba kõrgus tee kohal peab olema vähemalt 4,5 meetrit, vanalinna piirkonnas vähemalt 2,9 meetrit. Teisaldus- ja juurdesõidutee peab olema puhastatud lumest ja jääst. Teisaldustee kalle võib olla kuni 3% ja juurdesõidutee kalle kuni 10%. Äärekivi kõrgus võib olla kuni 3 cm;

23.11 tekkekohal tuleb liigiti koguda ning üle anda biojätmeid, paberit, plast- ja metallpakendit (üks mahuti), klaaspakendit ning segaolmejätmeid.