



KÄSKKIRI

18.11.2021 nr T-11-1/21/26

Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend

Planeerimisseaduse § 3 lõike 6 punktide 3 ja 4, § 124 lg 10 ja § 128 lg 1, riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruse nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“ ning Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 19 lg 1 ja § 26 lg 4 alusel

1. Üldsätted

1.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi ka *amet*) detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhendis (edaspidi *juhend*) määratakse kindlaks detailplaneeringu (edaspidi *planeering*) vormistamise nõuded, mille rakendamisel tagatakse planeeringute selge ja üheselt mõistetavus, ühetaoline ülesehitus, terviklikkus ja hea loetavus.

1.2 Terminid

1.2.1 ruumiline keskkond on ehitatud keskkond, majanduslik, sotsiaalne ja kultuuriline keskkond ning looduskeskkond;

1.2.2 koormusnäitajad on hoone või hoonete grupi mõju ümbritsevale linnaruumile iseloomustavad arvnäitajad. Koormusnäitajaks võib olla hoonesse kavandatud korterite arv, korteri keskmine suletud brutopind, saalhoonetesse kavandatud istekohtade arv, krundi või hoonestatavate kruntide keskmine või kvartali hoonestustihedus vms;

1.2.3 hoonestusviis iseloomustab hoonete paiknemist linnaruumis. Kinnine hoonestusviis on hoonestusviis, kus tänavaseina moodustavad naaberhoonetega kruntide ühisel piiril plokistatud hooned. Lahtine hoonestusviis on hoonestusviis, kus hooned ei plokistata;

1.2.4 ehitusjoon on kohustuslik piir, milleni peab ulatuma hoone või hoone osa;

1.2.5 ehitist ümbritseva maapinna keskmine kõrgus on hoonestusalasse jääva olemasoleva maapinna kõrguste matemaatiline keskmine arvestatuna merepinnast (Euroopa kõrgussüsteemi lähtenivoost ehk Amsterdami nullist);

1.2.6 hoonestustihedus on hoonete maapealsete korruste suletud brutopindala suhe krundi pindalasse;

1.2.7 puhke- ja virgestusala on puhkuseks, taastumiseks ja liikumisharrastuseks ette nähtud sobiv ala;

1.2.8 digitaalne mudel on illustratsioon, millel on kajastatud lisaks planeeritud hoonetele ka planeeritud ala ümbrust minimaalselt 100 meetri raadiuses.

2. Planeeringu algatamiseks esitatavad dokumendid

2.1 Planeeringu algatamise taotlus (algatamisettepanek) esitatakse ametile TPRi kaudu digitaalselt allkirjastatuna TPRis oleval vormil ning lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ § 19 sätestatust.

2.2 Planeeringu algatamisettepanekule lisatakse kavandatavat kirjeldav eskiislahendus, kavandatavate hoonete ja linnaruumi visuaalselt oluliselt mõjutavate rajatiste üldine digitaalne mudel, vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon.

2.2.1 kavandatavat kirjeldav eskiislahendus koosneb joonisest ja seletuskirjast. Eskiislahendus esitatakse Tallinna aluskaardil või täpsemal alusplaanil ning sellel näidatakse olemasolevad ja kavandatavad krundipiirid, hoonestusalad ja kavandatava hoonestuse või muu ruumimuudatuse eripära kajastavad numbrilised parameetrid (nagu krundi sihtotstarve, hoonete arv, korruselisus ja kõrgus, ehitisealune pind, suletud brutopind, ehitiste teenindamiseks vajalik parkimiskohtade arv jms) ja koormusnäitajad (korterite arv, hoonestustihedus jms), mis võimaldavad hinnata kavandatava ruumimuudatuse sobivust ja linnaruumile avaldatavat mõju. Seletuskirjas esitatakse olemasoleva olukorra ja kavandatava ruumilise keskkonna muudatuse kirjeldus ning kavandatava sobivuse põhjendused;

2.2.2 planeeringulahenduse illustratsioonid võivad olla maketi fotod, kolmemõõtmelised vaated, tänavaseina laotused või fotomontaaž, et detailplaneeringu algatamise üle otsustamisel ja eskiislahenduse avalikul väljapanekul, kui see korraldatakse, oleks näha kavandatava keskkonna ja hoonestuse ruumiline kujutis.

2.3 Planeeringu algatamisettepanekule võib lisada täiendavaid andmeid ja materjale, mis täpsustavad eskiislahendust.

3. Planeeringu koostamine

3.1 Planeeringu koostamise alus on:

3.1.1 *planeerimisseadus*;

3.1.2 *riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“*;

3.1.3 *Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrus nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“*;

3.1.4 *planeeringu algatamisettepanek*;

3.1.5 *planeeringu algatamise otsus või korraldus*.

3.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid on:

3.2.1 *arengukavad ja -strateegiad*;

3.2.2 *liigilt üldisemad planeeringud*;

3.2.3 *detailplaneeringud*;

3.2.4 *koostatavad planeeringud*;

3.2.5 *ehitusprojektid*;

3.2.6 *piirkonna tehnoorkude skeemid*;

3.2.7 *projekteerimistingimused*;

3.2.8 *kaitse-eeskirjad*;

3.2.9 *muinsuskaitse eritingimused*;

3.2.10 *õigusaktid ja neist tulenevad eritingimused*;

3.2.11 *keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne*;

3.2.12 *planeeringu koostamiseks tehtud uuringud*;

3.2.13 *Eesti standardid*;

3.2.14 *tehnovorkude valdajate tehnilised tingimused ja teised tehnilised tingimused*;

3.2.15 *kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta*.

3.3 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil on õigus anda planeeringu vormistamiseks täpsustavaid tehnilisi nõudeid.

3.4 Planeeringu koostamise põhimõtted

3.4.1 Planeeringu koostamisel lähtutakse planeerimise heast tavast ning planeeringu koostamise alustest ja lähtedokumentidest.

3.4.2 Planeeringu koostamisel suhtutakse hoolivalt olemasolevasse ruumilisse ja looduskeskkonda, säilitades väärtuslikku ning kavandades korrastatud, inimsõbraliku, kliimamuutusi arvestava ja tasakaalustatud linnaruumi ning tervisliku elukeskkonna.

3.4.3 Planeeringu koostamisel arvestatakse piirkonna jätkusuutliku arengu vajaduste ning avalike huvide ja väärtustega.

3.5 Planeeringu dokumendid

3.5.1 Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

3.5.2 Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad:

3.5.2.1 *teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute, koostöö ja kaasamise kohta;*

3.5.2.2 *planeeringu lähteandmeid, planeeringu koostamiseks tehtud uuringuid, olemasoleva olukorra analüüsi ja lähteseisukohti, planeeringu koostamise käigus tehtud vaheotsuseid ja muid planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumente;*

3.5.2.3 *teavet planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning planeeringu elluviimiseks vajalikke kokkuleppeid;*

3.5.2.4 *muud planeeringuga seotud ning säilitamist vajavat teavet.*

3.5.2.5 *kui planeerimismenetluses viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, siis on keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne planeeringu juurde kuuluv lisa.*

3.6 Planeeringu tekstiosa ja selle koostamise nõuded

3.6.1 Planeeringu tekstiosa koosseisus on tiitelleht, sisukord ja seletuskiri.

3.6.2 Tiitellehel esitatakse:

3.6.2.1 *planeeringu nimetus;*

3.6.2.2 *planeeringu menetluse number;*

3.6.2.3 *planeeringu tellija, koostaja ja planeeringust huvitatud isik ning nende esindajate nimi, postiaadress, telefon ja e-posti aadress.*

3.6.3 Sisukord sisaldab:

3.6.3.1 *planeeringu seletuskirja peatükkide ja alapeatükkide loetelu;*

3.6.3.2 *planeeringu jooniste ja lisade loetelu.*

3.6.4 Seletuskiri sisaldab

3.6.4.1 *planeeringuala asukoha kirjeldust ja üldandmeid (asukoht ja suurus);*

3.6.4.2 *planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevaid järeldusi ja ruumilise arengu eesmäärke;*

3.6.4.3 *planeeringus kavandatu kirjeldust;*

3.6.4.4 *ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõudeid;*

3.6.4.5 *planeeringus kavandatu vastavuse kirjeldust planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja -seisukohtadele, sealhulgas vastavust liigilt üldisemale planeeringule või muutmise kaalutlused;*

3.6.4.6 *planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused, sealhulgas kehtiva detailplaneeringu muutmise põhjendused;*

3.6.4.7 *muudatused võrreldes algatatud lahenduseettepanekuga, pärast planeeringulahenduste avalikustamist tehtud muudatused ja vajadusel teised olulised muudatused;*

3.6.4.8 *andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta.*

3.6.5 Seletuskirja lehed nummerdatakse ja seletuskiri allkirjastatakse planeeringu koostaja poolt.

3.6.6 Planeeringu seletuskirja lisatakse planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed.

3.6.7 Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjelduses esitatakse ruumilise keskkonna analüüsile tuginedes väärtused, mida soovitakse saavutada kvaliteetse linnaruumi, elu- ja looduskeskkonna kujundamisel.

3.6.8 Planeeringus kavandatu kirjelduses esitatakse planeeringu koostamise käigus valitud linnaehituslikud lahendused ja nende valiku põhjendused. Kirjelduses käsitletakse:

3.6.8.1 *planeeritud maa-ala krundijaotust;*

3.6.8.2 *hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtteid;*

3.6.8.3 *ehitusõigust, hoonete kasutusotstarbeid ning hoonete ja katastriüksuste koormusnäitajaid;*

3.6.8.4 *vertikaalplaneerimise põhimõtteid;*

3.6.8.5 *haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtteid, sh asendusistutuse vajaduse arvutust;*

3.6.8.6 *tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtteid;*

3.6.8.7 *liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtteid, sh parkimiskohtade vajaduse arvutust;*

3.6.8.8 *avaliku ruumi planeerimise põhimõtteid;*

3.6.8.9 *kehtivaid ja planeeritud kitsendusi;*

3.6.8.10 *kavandatu vastavust planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele;*

3.6.8.11 *kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning avalikele huvidele ja väärtustele;*

3.6.8.12 *teisi planeeringu ülesannete elluviimise põhimõtteid.*

3.6.9 Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuete osas esitatakse ehitise projekteerimiseks ja ehitamiseks arhitektuuri- ja muud nõuded, mis tagavad linnaruumi sobiva ja piirkonna eripära arvestava ehitise ehitamise parimal viisil. Nõuetes käsitletakse:

3.6.9.1 *hoonete olulisemaid arhitektuurinõudeid;*

3.6.9.2 *rajatiste ehitus- ja kujundusnõudeid;*

3.6.9.3 *olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõudeid;*

3.6.9.4 *täiendavate uuringute vajadust;*

3.6.9.5 *täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadust;*

3.6.9.6 *teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.*

3.7 Planeeringu esitluskuju joonised ja nende koostamise nõuded

3.7.1 Planeeringu koosseisus on asukohaskeem, põhijoonis ja täiendavad joonised.

3.7.2 Joonised peavad olema hästi loetavad. Joonised esitatakse koostatuna kehtivas koordinaatsüsteemis ning peavad vastama riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruses nr 50 esitatud nõuetele.

3.7.3 Planeeringu koostaja allkirjastab joonised.

3.7.4 Joonisele kantakse:

3.7.4.1 *planeeritud maa-ala piir;*

3.7.4.2 *kasutatud leppemärkide selgitused;*

3.7.4.3 *planeeringu koostaja kirjanurk ja joonise koostamise kuupäev.*

3.7.5 Asukohaskeem esitatakse Tallinna linna aluskaardil.

3.7.6 Põhijoonis esitatakse aktuaalsel topo-geodeetilisel alusplaanil mõõtkavas 1:500 või 1:1000.

3.7.7 Põhijoonisele kantakse:

3.7.7.1 *olemasolevad ja kavandatud maaüksuste piirid;*

3.7.7.2 *hoonestusala piirid ja ehitusjooned seotuna mõõtketiga kavandatud maaüksuste piiridest;*

3.7.7.3 *hoonestusalale või selle osale kavandatud hoone või hooneosa suurim lubatud kõrgus seotuna merepinnast (Amsterdami nullist) ja ümbritsevast keskmisest olemasolevast maapinnast, kui üldisemas planeeringus ei ole määratud teisiti;*

3.7.7.4 *hoonestusalale või selle osale kavandatud hoone või hooneosa suurim lubatud maapealsete ja maa-aluste korruste arv;*

3.7.7.5 *vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus ja maapealse hoonestusala keskmine olemasolev maapinna kõrgus;*

3.7.7.6 *haljastuse põhimõtteline lahendus;*

3.7.7.7 *tänavate põhimõtteline lahendus;*

3.7.7.8 *tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõtteline lahendus;*

3.7.7.9 *liikluskorralduse põhimõtteline lahendus;*

3.7.7.10 *parkimise põhimõtteline lahendus;*

3.7.7.11 *avaliku ruumi ning puhke- ja virgestusala põhimõtteline lahendus;*

3.7.7.12 *kujade, kitsenduste ja servituutide ulatus maaüksustel;*

3.7.7.13 *avalikuks kasutamiseks määratava ala asukoht ja ulatus;*

3.7.7.14 *teisi planeeringu ülesannete elluviimiseks kavandatud planeerimislahendusi.*

3.7.8 Tänavate põhimõttelises lahenduses määratakse:

3.7.8.1 *tänavade ja selle elementide esialgsed laiused;*

3.7.8.2 *liiklusrajatiste põhiparameetrid;*

3.7.8.3 *avalikuks kasutamiseks mõeldud eramaal asuvad tänavad või selle elemendid;*

3.7.8.4 *väljasõitude soovitatavad asukohad maaüksustelt ning tänavade maa-ala piiri osad, kust on keelatud väljasõite rajada;*

3.7.8.5 *vajadusel avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.*

3.7.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõttelises lahenduses määratakse:

3.7.9.1 *tehnovõrkude ja rajatiste võimalikud asukohad;*

3.7.9.2 *vertikaalplaneerimise põhimõtted ning vajadusel sademe-, drenaaž- ja transiitvee ärajuhtimine eelvooluni, mis välistab naaberkruntidele ja tänavale valguva vee hulga suurenemise.*

3.7.10 Põhijoonisele kantakse iga krundi kohta ehitusõiguse aken, mis sisaldab järgmisi andmeid:

3.7.10.1 *krundi kasutamise otstarve;*

3.7.10.2 *hoonete suurim lubatud arv krundil;*

3.7.10.3 *hoonete suurim lubatud maapealne ja maa-alune ehitisealune pindala;*

3.7.10.4 *hoonete suurim lubatud kõrgus seotuna maapealse hoonestusala keskmisest olemasolevast maapinna kõrgusest;*

3.7.10.5 *hoonete suurim lubatud maapealsete ja maa-aluste korruste arv.*

3.7.11 Põhijoonisele kantakse krundi kasutamise tingimuste tabel, mis sisaldab iga krundi kohta ja võimalusel summeeritult lisaks punktis 3.7.10 loetletud andmetele järgmisi andmeid:

3.7.11.1 *krundi positsiooninumber;*

3.7.11.2 *krundi aadress või aadressi ettepanek;*

3.7.11.3 *krundi pindala;*

3.7.11.4 *hoonete suurim lubatud kõrgus seotuna merepinnast (Amsterdami nullist);*

3.7.11.5 *eraldi põhi- ja kõrvalhoonete suurim lubatud arv krundil;*

3.7.11.6 *krundi katastriüksuse sihtotstarve;*

3.7.11.7 *hoonete suurim lubatud suletud brutopind, sh maapealsete korruste ja maa-aluste korruste suletud brutopind vastavalt sihtotstarvete osakaalule;*

3.7.11.8 *korterelamute planeerimisel hoonete suurim lubatud korterite arv;*

3.7.11.9 *normikohane ja kavandatud parkimiskohtade arv;*

3.7.11.10 *kujade, kitsenduste ja servituutide vajaduse kirjeldus kruntide kaupa;*

3.7.11.11 *muu kavandatut iseloomustav info või näitaja (nt hoonestustihedus, haljastuse osakaal);*

3.7.12 Põhijoonisele kantakse kruntide moodustamise tabel.

3.7.13 Põhijoonisele kantakse planeeringu ala tehnilised näitajad (planeeringu ala suurus, kruntide arv, korterite arv, parkimiskohtade arv, haljastuse osakaal, hoonestustihedus jms).

3.7.14 Juhul kui planeering sisaldab üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut esitatakse muudatuse ulatuse kohta täiendav joonis.

3.7.15 Põhijoonise loetavuse tagamiseks esitatakse vajadusel punktis 3.7.7 loetletud teemat käsitlev täiendav joonis, mis võib olla tehnovõrkude koondplaan, liikluskeem või muu täiendav joonis. Täiendav joonis esitatakse üldjuhul põhijoonisega samas mõõtkavas topo-geodeetilisel alusplaanil.

3.8 Planeeringu lisad ja nende koostamise nõuded

3.8.1 Planeeringu lisade koosseisus on järgmised dokumendid:

3.8.1.1 *tiitelleht;*

3.8.1.2 *sisukord;*

3.8.1.3 *teave planeeringu käigus tehtud menetlustoimingute kohta;*

3.8.1.4 *teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta;*

3.8.1.5 *võrguvaldajate tehnilised tingimused;*

- 3.8.1.6 *teised planeeringu koostamiseks vajalikud lähteandmed, sh muinsuskaitse eritingimused, keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, uuringud jms;*
- 3.8.1.7 *planeeringu elluviimise tegevuskava ning vajalikud kokkulepped;*
- 3.8.1.8 *muu planeeringuga seotud ning säilitamist vajav teave;*
- 3.8.1.9 *planeeritava ala olemasoleva olukorra kirjeldus;*
- 3.8.1.10 *tugiplaan;*
- 3.8.1.11 *ruumilise keskkonna analüüsi joonis;*
- 3.8.1.12 *ruumilise keskkonna analüüsi järeldused;*
- 3.8.1.13 *digitaalne mudel;*
- 3.8.1.14 *illustratsioonid;*
- 3.8.1.15 *planeeringu koostamise käigus kaalutud planeeringu põhilahenduse variandid, olemasolul koos Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukohaga.*
- 3.8.2 *Tiitellehel esitatakse alapealkiri „Detailplaneeringu lisa“ ja punktis 3.6.2 toodud andmed.*
- 3.8.3 *Sisukord sisaldab planeeringu lisade nummerdatud loetelu.*
- 3.8.4 *Olemasoleva olukorra kirjelduses käsitletakse:*
 - 3.8.4.1 *planeeringu ala krundijaotust;*
 - 3.8.4.2 *hoonete arvu, paiknemist ja suurust;*
 - 3.8.4.3 *kasutusotstarbeid ja koormusnäitajaid;*
 - 3.8.4.4 *maapinna reljeefi;*
 - 3.8.4.5 *haljastust;*
 - 3.8.4.6 *tänavaruumi ja tehnovõrkudega varustatust;*
 - 3.8.4.7 *liikluskorraldust ja parkimise korraldust;*
 - 3.8.4.8 *linnaruumi ja avaliku ruumi kvaliteeti;*
 - 3.8.4.9 *kehtivaid kitsendusi;*
 - 3.8.4.10 *teisi planeeringu ala iseloomustavaid olulisi linnaehituslikke mõjureid (sh uuringute tulemuste lühikokkuvõtted).*
- 3.8.5 *Tugiplaanile kantakse:*
 - 3.8.5.1 *planeeritud maa-alal asuvate tänavate nimed;*
 - 3.8.5.2 *katastriüksuste piirid ning aadressid;*
 - 3.8.5.3 *maakatastrisse kantud katastriüksuste sihtotstarbed;*
 - 3.8.5.4 *sama ala kohta kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusõigus ja hoonestusala piir;*
 - 3.8.5.5 *eraldi õigusliku aluseta ja õiguslikul alusel püstitatud hooned;*
 - 3.8.5.6 *seadusjärgseid kitsendusi põhjustavad objektid ning nende kaitsevööndid;*
 - 3.8.5.7 *dendroloogilise uuringu kohase haljastusliku objekti positsiooni number, puude ja põõsaste võra või puistu ulatus ning väärtusklass vastavalt puittaimestiku ja haljastuse inventuurile;*
 - 3.8.5.8 *reostatud alad, kui reostusuuring on nõutud ning tamponeeritud puurkaevud;*
 - 3.8.5.9 *topo-geodeetilise alusplaani koostaja nimi, töönumber ja plaani koostamise kuupäev.*
- 3.8.6 *Tugiplaan esitatakse põhijoonisega samas mõõtkavas aktuaalsel topo-geodeetilisel alusplaanil.*
- 3.8.7 *Ruumilise keskkonna analüüsi joonisele (joonistele) kantakse:*

- 3.8.7.1 *analüüsitava maa-ala ja planeeritava maa-ala piir, mis on määratud planeeringu koostamise algatamise otsuses või korralduses;*
- 3.8.7.2 *olemasolev olukord, kavandatud ja kavandatavad detailplaneeringu lahendused;*
- 3.8.7.3 *katastriüksuste piirid, sihtotstarbed ja hoonete kasutusotstarbed, korruselisus;*
- 3.8.7.4 *hoonestustihedus;*
- 3.8.7.5 *ehitusjooned;*
- 3.8.7.6 *linnaehituslike ja arhitektuursete dominantide asukohad, vajadusel kaugvaadete suunad;*
- 3.8.7.7 *kaitstavad ja väärtuslikud ehitised ning kultuuri- ja loodusobjektid ning nende kaitsevööndid;*
- 3.8.7.8 *haljastus ning puhke- ja virgestusalad;*
- 3.8.7.9 *ühiskondlikud ehitised;*
- 3.8.7.10 *tänavad, parklad, ühistranspordi liinid ja peatused;*
- 3.8.7.11 *ala kohta kehtivad suure ulatusega piirangud ja kitsendused;*
- 3.8.7.12 *avalikku huvi ja väärtusi iseloomustavad linnaehituslikud elemendid;*
- 3.8.7.13 *vajadusel teised ruumilist keskkonda ja selle kasutamist mõjutavad linnaehituslikud elemendid.*
- 3.8.8 Olemasoleva olukorra ja ruumilise keskkonna analüüsi järeldustes hinnatakse planeeritava maa-ala arengupotentsiaali ja -vajadusi, mis on aluseks ruumilise arengu eesmärkide sõnastamisel.

4. Planeeringu vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks esitatavad dokumendid

4.1 Planeering peab olema selge ja üheselt mõistetav ning planeeringu seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas.

4.2 Planeering vormistatakse digitaalselt. Paber kandjal esitatakse samad planeerimisdokumendid kui digitaalselt. Digitaalselt esitatud ja paber kandjal esitatud planeerimisdokumentide vastuolude ilmnemisel loetakse õigeks digitaalne dokument.

4.3 Planeeringu seletuskiri, jooniste esituskujud ja planeeringu juurde kuuluvad lisad peavad olema avatavad vabavara abil. Dokumendid esitatakse järgmistes failivormingutes:

4.3.1 *tekstiosa *.doc, *.docx või *.rtf failina ja selle tuletis *.pdf failina;*

4.3.2 *jooniste esitluskujud *.dgn või *.dwg failina ja selle tuletis *.pdf failina.*

4.4 Planeeringu jooniste esitluskujud vormistatakse sellises mõõtkavas ja kujunduses, et seda on võimalik loetaval kujul välja trükkida ja veebis esitleda. Planeeringu seletuskiri ja jooniste digitaalsed kihid vormistatakse masinloetaval kujul. Digitaalse dokumendi failinimeks erinevates failivormingutes määratakse paber kandjal esitatud samasisulise dokumendi nimi.

4.5 Digitaalsed dokumendid esitatakse TPR-i kaudu.

4.6 Hiljemalt enne kehtestamist edastatakse Ametile planeeringu koosseisus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruse nr 50 lisa 1 kohane jooniste digitaalsete kihtide üldine info ja planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri ning riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruse nr 50 lisa 2 kohased planeeringulahenduse kehtestatud kihid.

4.6.1 Nõuded planeeringu jooniste digitaalsetele kihtidele:

4.6.1.1 *Kehtestatavad kihid vormistatakse vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruse nr 50 §5 ja selle lisas 2 „Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide tehniline kirjeldus“ toodud nõuetele.*

4.6.1.2 *Kihtide ruumikujud ja tärkandmed peavad sisaldama kõiki olulisi planeeringuga kehtestavaid tingimusi, piiranguid ning nende ulatust.*

4.6.1.3 *Krundi ja/või hoonestusala digitaalse kihi objektid peavad kajastama punktis 3.7.10 ja 3.7.11 loetletud tärkandmeid.*

4.7 Paberkandjal esitatakse planeeringu dokumendid kahes köites vertikaalpaigutusega A4 formaadis, millest:

4.7.1 *esimene köide sisaldab planeeringut;*

4.7.2 *teine köide sisaldab planeeringu lisasid.*

4.8 Paberkandjal köited esitatakse:

4.8.1 *lahenduse läbivaatamiseks mõlemad köited ühes eksemplaris;*

4.8.2 *avaliku väljapaneku korraldamiseks täiendavalt mõlemad köited ühes eksemplaris;*

4.8.3 *pärast planeeringu kehtestamist täiendavalt kaks esimest köidet.*

5. **Rakendussätted**

5.1 Käskkiri jõustub pärast selle avalikustamist Tallinna Linnaplaneerimise Ameti veebilehel.

5.2 Avaldada käskkiri Tallinna Linnaplaneerimise Ameti veebilehel.

(allkirjastatud digitaalselt)
Ivari Rannama
Ameti juhataja