



Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
kommunaal@tallinnlv.ee

Teie 12.01.2026 nr 10-11/65-1

Meie 11.02.2026 nr 9.3-4/25/6702-5

**Liivalaia tn 49//53//Maakri tn 25
kinnistu detailplaneeringu KSH
programmi seisukoht**

Edastasite Terviseametile (edaspidi amet) planeerimisseaduse § 81 lõigetest 1 ja 2 lähtuvalt ettepanekute esitamiseks Liivalaia tn 49//53//Maakri tn 25 kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) programmi. Tallinna Linnavolikogu on algatanud oma 21.08.2025 otsusega nr 77 Liivalaia tn 49//53//Maakri tn 25 kinnistu detailplaneeringu ning KSH.

Planeeritav maa-ala asub Kesklinnas, Maakri tänava, Liivalaia tänava ning Rävla puiestee vahelises kvartalis. Planeeritavale maa-alale jääb ärimaa sihtotstarbega Liivalaia tn 49//53//Maakri tn 25 kinnistu (78401:101:6699) ning kinnistul paikneb 2 ehitist - Stockmanni kaubamaja ning Maakri tn 25 büroohoone. Planeeritava maa-ala suurus on 1,76 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Liivalaia tn 49//53// Maakri tn 25 kinnistule ehitusõigus kuni 37 maapealse ja kuni 3 maa-aluse korrusega äri- ja eluhoonete ehitamiseks ning määrata üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeritava maa-ala Tallinna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on kesklinna segahoonestusala. Detailplaneeringu algatamisettepanek vastab üldplaneeringule.

Edastatud materjalid sisaldavad muuhulgas:

- Liiklusehinnang detailplaneeringu alal (Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 25273-02, 19.12.2025), milles hinnati kolme stsenaariumit:
 - 1) Olemasolev olukord ehk liikluskorrumus ja -müra 2022. aastal.
 - 2) Liikluskorrumus ja -müra aastal 2045 koos Liivalaia trammiliiniga arvestades detailplaneeringu eskiisil toodud lahendust.
 - 3) Liikluskorrumus ja -müra aastal 2045 koos Liivalaia trammiga ning arvestades detailplaneeringu eskiisil toodud lahendust ja Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kava eesmärkide elluviimist ehk liikluskorrumuse vähenemist 30% võrra.Teede ja tänavate liikluskorrumuse andmed saadi Stratum OÜ poolt koostatud Tallinna linna liikluskorrumuse uuringutest aastate 2022 ja 2045 kohta. Hinnangu kohaselt ulatuvad olemasolevas olukorras detailplaneeringu maa-alal päeval liiklusehinnang tasemed kuni 74 dB, öösel kuni 64 dB. Hoone teepoolsel küljel (fassaadil) ulatuvad liiklusehinnang tasemed päeval kuni 71 dB, öösel kuni 62 dB. Planeeringualale rakenduvad keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud III

- Insolatsiooni analüüs (ConArte OÜ, joonis nr INS-01, 12.09.2025). Insolatsiooni kestust hinnati eluruume sisaldavates hoonetes Tartu mnt 24, Liivalaia tn 42 ja Maakri tn 36. Hindamisel lähtuti Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi juhendist „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“. Analüüsis toodu kohaselt valiti vaatluspunktid madalaimale elukorrusele ning insolatsiooni mõttes halvema asukohaga korterite akendele. Insolatsioon loetakse juhendi järgi eluruumides piisavaks kui 2,5 tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestusega insolatsioon on tagatud kuni 3-toalistes korterites vähemalt ühes toas ja nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt 2 toas, kusjuures insolatsiooni vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestvusest. Analüüsi tulemuste kohaselt väheneb insolatsioon kõige rohkem Maakri tn 36 III korruse 2- ja 3-toalistes korterites, säilides 52% ning pärast planeeringu realiseerumist on insolatsiooni kestus seal 3h 8min. **Planeeringu järgselt on piisav insolatsioon tagatud kõikides analüüsitud korterites, välja arvatud Liivalaia 42 I korruse 1-toalises korteris. Kuna aga eelnimetatud korteris insolatsioon võrreldes praegusega ei muutu, siis insolatsiooni kestuse juhise järgi ei ole sellises olukorras insolatsiooni suurendamine vajalik.**

- Radooni sisaldust käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus mõõdetud ei ole. Tallinna radooniriski kaardi järgi on arvutatud radoonisisaldus kõrge ($<140 \text{ kBq/m}^3$), samas pinnaseõhust mõõdetud radoonitase on olnud normaalse sisaldusega ($<50 \text{ kBq/m}^3$). Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski 500x500 ruutkaardi järgi on planeeringuala radoonirisk $50 - 100 \text{ kBq/m}^3$. Õigusaktidega on määratud radooni sisaldused, mida erineva funktsiooniga hoonetes ületada ei või. Uute hoonete puhul ei tohi hoonete siseõhu radoonikontsentratsiooni aasta keskväärtused ületada 200 Bq/m^3 .
- Üldplaneering toob välja, et müranormide täitmine magistraaltänavate ääsetest piirkondades ei ole võimalik ning elanike tervise kaitseks tuleb kasutada müratsoonis paiknevates elamutes vähemalt tänavapoolses küljes tihedamaid, kolme- või neljakordsete klaasidega aknaid. DP koostamise raames on hinnatud piirkonna mürataset planeeringu elluviimise järgselt ning nende andmete põhjal on võimalik projekteerimisel näha ette erinevad müra leevendavad meetmed.
- Planeeringu realiseerumise järgselt ei ole põhjust eeldada olulise soojus teket ega levikut ümbruskonda. Kuivõrd praeguses etapis hoone ei projekteerita, siis puudub ka info valguse leviku (nt fasaadivalgustus, reklaamitahvlid) kohta. Valgustuse projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja juhistest.
- Planeerimise käigus määratakse DP alale ehitusõigus ning mahud, kuid ei kirjeldata hoone rajamise kõiki tehnilisi detaile. Kuna hoone rajamise käigus on võimalik rakendada efektiivselt ehituslikke meetmeid radooni leviku takistamiseks hoonesse, siis ei ole antud planeeringualale hoonete rajamine välistatud. Selleks, et välistada võimalik

risk radooni lekkeks hoonesse ja tagada ohutu radoonisisalduse hoones, tuleb hoone projekteerimisel rakendada radoonikaitsemeetmeid või kinnitada mõõtmistega miks pole vaja meetmeid rakendada.

- DP realiseerimise järgselt on DP alal peamisteks müraallikateks hoone tehnoeadmed ning piirkonna liiklus. Detailplaneeringuga ei ole võimalik oluliselt mõjutada piirkonna mürataset, mis kesklinnas suuremate magistraalide ümbruses on kõrgem kui sisekvartalites, väiksemate tänavate ääres jms. Kuna hoonete sees on võimalik mürataseme efektiivne vähendamine ehituslike meetmetega, siis tuleb hoone projekteerimisel arvestada nii tehnoeadmete kui ka liiklusrumaga ning tagada sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ toodud nõuded.
- Kajaja Acoustics OÜ oma eksperthinnangus välja toonud, et kuna planeeritav hoonestus paikneb Tallinna suure liikluskorraldusega peatänavate – Liivalaia tänav, Rävla puistee ja Tartu maantee – läheduses, on projekteerimisstaadiumis vajalik teostada uued mürahinnangud, lähtudes lõplikust arhitektuursest lahendusest ning kavandatavate hoonete välispiirete konstruktsioonidest. Samuti tuleb selles etapis täpsustada ka müravallide parameetrid tagamaks nõuetele vastavad müratasemed pargialal. Projekteerimisel tuleb lähtuda kõikidest asjakohastest normidest ja standarditest müra osas ning tagada hoone sees normidele vastav müratase.
- Kavandatava tegevusega kaasnev mõju inimeste tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale oleneb planeeringu elluviimise järgselt linnaruumi müratasemest, õhu kvaliteedist, insolatsiooni kestvusest ümbritsevatel hoonetel, soojusaarte tekkest piirkonnas ning kõrghoonete rajamisega kaasnevatest tuulekoridoridest.
- Vastavalt teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ tuleb kõrghoonete planeerimisel analüüsida tekkivaid tuulekoridore, sest kõrghoonete ümbruses muutub õhu liikumine ja olulised on termilise komponendi uuringud, sest hoone fassaadi kuumenemise korral lisanduvad vertikaalsed õhuvoolud, mis samuti muudavad üldpilti. Samuti on rõhutatud DP ja KSH algatamise otsuses, et DP koosseisus tuleb esitada ruumiline analüüs, milles arvestada muuhulgas ka mõjuga tuulele jt mikrokliima mõjuteguritele. KSH ja DP koostamise käigus tuleb vastava pädevusega eksperdil hinnata tuulekoridoride teket arvestades olemasolevat olukorda ja lähtuvalt kavandatava hoonete paiknemisest, suurusest ja praeguseks teada olevast hoonete arhitektuursest lahendusest. Esmane tuulekoridoride hinnang peab andma vastuse, kas ja kus toob käsitletav planeeringulahendus olulise tuulekoridoride tekke ning mida tuleb silmas pidada, et olulist mõju vältida (näiteks hoonete, rohealade paigutuse muutmine vms).

Amet on tutvunud esitatud materjalidega ja märgib järgmist:

- Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete ja müratundlike ruumide paiknemisega, vältimaks võimalikke mürahäiringuid. Arvestama peab, et tehnoeadmete müra ei tohi müratundlikel aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi.
- KSH programmi punktis 5.3.1 *Ehitusaegsed mõjud* on kirjutatud: „*Samuti kaasneb ehitustegevusega paratamatult müra ning võib esineda ka vähesel määral vibratsiooni. Ehitustegevusel tuleb pidada kinni kehtestatud müra- ja vibratsiooninormidest, mis on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.*“ Amet juhib tähelepanu asjaolule, et vibratsiooninormid on määratud sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“.
- KSH programmi punktis 5.3.2 *Planeeringu realiseerimise järgsed mõjud* on lisaks kirjutatud: „*Eeltoodust lähtuvalt tuleb hooneid projekteerides arvestada, et müratasemed hoones vastaksid kehtestatud piirväärtustele. Mürahinnangu järgi tuleb*

madalate hoonete katustele aktiivseks kasutuseks mõeldud katuseterrasside rajamisel müra leevendusmeetmena kasutada klaasitud terrassipiirdeid. Need toimivad täiendava mürasummutuslahendusena ning aitavad tagada terrassi kasutajatele sobivama akustilise keskkonna.“ Amet soovib modelleerida terrassipiirete müra leevendavat mõju, tagamaks nende meetmete tõhususe.

- Liikluse müra puhul tuleks mõõtmisel uurida ka maksimaalseid tasemeid, et oleks võimalik paremini valida eluhoonete heliisolatsiooni, arvestades, et sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ lisas 1 on magamistubades ööseks sätestatud liikluse müra normtase tingimusel, et öö jooksul leiab aset vähemalt 5 liiklusjuhtumit, kus müra maksimaalne tase L_{pAmax} on ületatud.
- Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- KSH programmi punktis 5.3.2 *Planeeringu realiseerimise järgsed mõjud* on kirjutatud: „Käesoleva detailplaneeringu ega KSH programmi koostamise käigus radooni sisaldust pinnases mõõdetud.“. Eelpool toodud lauses on ilmselt unustatud vajalik sõna, mistõttu ei ole võimalik lauset üheselt mõista

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karmen Pöld
vaneminspektor (keskkonnatervis)
Põhja regionaalosakond

Karmen Pöld
54840193 karmen.pold@terviseamet.ee