



Tallinna Linnaplaneerimise Amet
tlpa@tallinnlv.ee

Teie 30.04.2026 nr 3-2/1115 - 1

Meie 28.05.2026 nr 9.3-1/26/3619-2

Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostölastamine

Tallinna Linnaplaneerimise Amet esitas Terviseametile (edaspidi amet) planeerimisseaduse § 127 lg 1 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute koostölastamise alused“ kohaselt koostölastamiseks Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu. Planeeringu materjalidega saab tutvuda TPR-i aadressil <https://tpr.tallinn.ee/DP045560>.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Suur-Sõjamäe tn 4 krundile ehitusõigus kuni 12 maapealse korrusega ja 3 maa-aluse korrusega Ülemiste keskuse laiendamiseks ning avamiseks perspektiivse Euroopa pargi ja Rail Baltica terminali poole (laiendus UXP3). Kavandatakse olemasoleva kaubanduskeskuse laiendust büroo-, meelelahutus- ja kaubanduspindade ehitamiseks. Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus ka Lennujaama-Ülemiste äripiirkonna struktuurplaanis kavandatud ärihoonete ehitamiseks Tartu maantee äärde (laiendus UXP4). Planeeritud maa-ala suurus on 13,01 ha. Tallinna Linnavolikogu 1. oktoobri 2015 otsusega nr 153 on kehtestatud Lasnamäe tööstusalade üldplaneering, mille kohaselt on enamik planeeritud alast ettevõtlusala maakasutusega alal, piirnevate tänavate osas jääb ala ka liiklusalale ja Suur-Sõjamäe tn 4 krundi idapoolne osa jääb ettevõtlusalale, millel on korterelamu-, tootmis- ja laondusettevõtlusala kõrvalotstarve. Detailplaneeringu lahendus vastab üldplaneeringule.

Esitatud materjalides on mürahinnang (Akukon Eesti OÜ, 23.08.2024, töö nr 240608-1).

- Seoses uue lahendusega on Ülemiste keskuse detailplaneeringu alal teostatud liiklusrüüsi arvutused prognoositud olukorras, mis arvestab Ülemiste ühisterminali lahendust. Liiklusrüüsi taseme hindamisel on kasutatud Stratum OÜ Ülemiste terminali põhi- ja kõrvalfunktsioonide aruandes toodud liiklusrüüsi Ülemiste terminali piirkonnas 2040 a. koos Väikese Ringeega. Maksimaalne lubatud sõidukiirus on 50 km/h. Ülemiste ühisterminali raudteefrakstruktuuri ja trammiliikluse liiklusrüüsi pärinevad Akukon 210532-3-B Ülemiste ühisterminali DP - täiendatud rüüsi ja vibratsiooni hinnang toodud andmetel. Reisirongide liikumiskiiruseks Ülemiste raudteejaama alal on arvestatud 50 km/h, kaubarongide puhul 80 km/h. Trammide liikumiskiiruseks käsitletaval alal on arvestatud 50 km/h.
- Planeeringuala jääb keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva rüüsi normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud mürakategooriate mõistes III kategooria alale, seega tuleb tagada välisõhus leviva rüüsi vastavus III kategooria liiklusrüüsi piirväärtusele, mis on päeval 65 dB (müraundliku hoone teepoolsel küljel 70 dB) ja öösel 55 dB (müraundliku hoone teepoolsel küljel 60 dB).

- Planeeritavate hooneteni levivad perspektiivses olukorras päevasel ajal (07-23) liiklusrüüra tasemed kuni 72 dB ja öisel ajal (23-07) kuni 64 dB. Eeltoodust tulenevalt ületavad liiklusrüüra tasemed perspektiivses olukorras nii öisel kui päevasel ajal KeM määruse nr 71 lisas 1 välja toodud liiklusrüüratasemeid, mille tõttu oleks otstarbekas maa-alal kaaluda müraleevendavate meetmete rakendamist.

Esitatud materjalides on muuhulgas välja toodud järgnev:

- *Ehituslike võtetega saame kaitsta olemasolevaid ehitisi ning ehitada mürakindlaid uusi hooned. Kõrge keskkonnamüratasemega aladele ehitamisel tuleb ette näha meetmed müratasemete vähendamiseks siseruumides. Selleks rakendatakse järgmisi meetmeid:*
 - *ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on soovitatav rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$*
 - *akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;*
 - *välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;*
 - *rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liiklusrüüratasemeid ca 5 dB võrra.*
- *Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00- 07.00 ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase müra kategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00. Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed soovitame määrata eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ alusel. Välispiirde heliisolatsiooni valikul on oluline püsiv müratase, et tagada normtasemete täitmine siseruumides.*
- *Posl viia läbi pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et määrata asjakohased leevendavad meetmed ja tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtliku ja infotehnoloogiaministri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetasest“ nõuetele.*
- *Tallinna radooniriski kaardi kohaselt on piirkonna pinnases kõrge radooni sisaldus. Et tagada ohutu radoonitase hoonetes tuleb kasutusele võtta radooni leevendusmeetmed vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.*
- *Arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päeva valgus hoonetes. Isolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päeva valgus hoonetes“ nõuetega.“*

Amet on tutvunud esitatud materjalidega, kooskõlastab detailplaneeringu ning märgib järgmist:

1. Esitatud materjalides on mürahinnang, kus planeeritaval alal teostati liiklusrüüra arvutused prognoositud olukorras. Tulemusena saadi, et alal ületatakse KeM määruks nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Käesolevas kooskõlastuse kirjas arvestab amet, et alale ei kavandata müratundlike hoonetega alasid ega puhkealasid, kuid kuna alale on määratud kohaliku omavalitsuse poolt müra kategooria, siis müra normtasemete tagamiseks tuleks rakendada alale müraleevendavaid meetmeid.
2. Planeeringuga laiendatakse olemasolevat ja kavandatakse juurde äri- ja kaubandustegevust. Arvestada tuleb, et äri- ja kaubandustegevusega tekitatava müra

piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtusi. Seega planeeritavalt alalt levivad müratasemed peavad vastama ala läheduses paiknevatel müratundlike hoonetega aladel KeM määruses nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtustele.

3. Esitatud materjalides on välja toodud järgnev: „*Maa-aluste korruste ehitamiseks tuleb rajada süvend lubjakivisse. Süvendi rajamise võimalikeks tehnoloogilisteks lahendusteks on lõhkamine või piikamine. Mõlema tegevusega kaasneb nii müra kui vibratsiooni teke, kuid see esineb vaid tööde ajal. Ehitusprojekti koostamisel tuleb selgitada, milline on väljatava lubjakivi maht ning kumb lahendusviisidest on selleks sobilikum, arvestades nii tekkiva vibratsiooni, müra kui ka õhuheitmete (tolmu) teket ja levikut. Samuti tuleb selgitada, kus toimub lubjakivi edasine töötlus. Kuna lubjakivi töötlusega kaasneb oluliselt suurem tolmu teke, kui selle väljamisega, siis tuleb väljakaevatud lubjakivi transportida edasiseks töötlemiseks (purustamiseks) mujale. Maa-aluste korruste ehitamisest tingitud müra, vibratsioon ja õhuheitmed kaasnevad vaid ehitusperioodil.*“ Ameti hinnangul võib eelnimetatud tööde teostamine tekitada mõjutatud inimestes (sh elamualad, haridusasutused) häiringuid. Lisaks ehitusmüra tagamisele peavad olema tagatud ka ehitusaegsed vibratsioonitasemed vastavalt sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ toodule. Amet palub mürarikaste tööde teostamisest ja kestusest teavitada mõjutatud inimesi.
4. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi.
5. Esitatud materjalides on EU väljaku insolatsioonianalüüs (Esplan OÜ, töö nr 2027, 10.08.2023), kuid ameti hinnangul ei selgu sealt insolatsioonianalüüsi tulemused. Esitatud materjalides on välja toodud järgnev: „*Enne ehitusloa taotluse esitamist tuleb Euroopa pargi äärsel hoonestuse eskiisid esitada TLPA-le. Eskiiside koosseisus tuleb esitada vaadete analüüs Rail Balticu reisiterminali hoone lõunapoolsele sissepääsule ning Euroopa pargi insolatsioonianalüüs.*“ Ja veel „*22. aprillil peab päike paistma kella 15 või 16 ajal vähemalt poolele Euroopa pargile. Ehitusprojekti koosseisus esitada vastav analüüs.*“ Amet palub edaspidi juhinduda muuhulgas standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristiina Seiton
vaneminspektor (keskkonnatervis)
Põhja regionaalosakond

Kristiina Seiton
51966484 kristiina.seiton@terviseamet.ee