



Tallinna Linnaplaneerimise Amet
tupa@tallinnlv.ee

Teie 05.04.2026 nr 3-2/847-1

Meie 04.05.2026 nr 9.3-1/26/2849-2

Vanasadama põhjaosa detailplaneering

Esitasite Terviseametile (edaspidi amet) planeerimiseaduse § 133 lg 1 alusel korduvaks kooskõlastamiseks Vanasadama põhjaosa detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering).

Maa-ala asub Kesklinnas Tallinna Vanasadama põhjaosas Sadama, Logi, Rumbi, Vööri tänava, sadama ja mere vahelisel alal. Planeeritava maa-ala suurus on 6,37 ha. Planeeritud alale jääb Logi tn 2 // 4 // Lootsi tn 13 // 14 // Sadama tn 21 // 25 // Uus-Sadama tn 19 kinnistu jagamisel moodustatud Logi tn 2 // 4 // Sadama tn 25 kinnistu osa, Logi tn 6 kinnistu osa, Logi tänav T2 kinnistu osa, Logi tn 3 ja Logi tänav T6 kinnistud. Detailplaneeringus on kavandatud moodustada planeeringualale jäävast Logi tn 2 // 4 // Lootsi tn 13 // 14 // Sadama tn 21 // 25 // Uus-Sadama tn 19 ja Logi tn 6 kinnistute osast ning Logi tänav T6 krundist 26 uut krunti: neli elamu- ja ärimaa sihtotstarbega, kuus ärimaa sihtotstarbega, üks ühiskondlike ehitiste maa ja/või ärimaa ja/või elamumaa sihtotstarbega, üks ärimaa ja/või ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega, üheksa üldmaa ning viis transpordimaa sihtotstarbega krunti. Logi tn 3 krundi piire ei muudeta, muudetakse ainult sihtotstarvet. Logi tänav T2 krundi piire ja sihtotstarvet ei muudeta. Hoonestus on kavandatud kvartaalselt kujundades kvartalite vahelisele alale avaliku ruumi. Hoonestusala on määratud kvartali/krundi välispiiriga, mis raamib avalikku ruumi. Võimalikud eluruumid on kavandatud pos 1, 2, 4, 6, 7. Detailplaneering ei sisalda ettepanekut juhtotstarbe muutmiseks.

Detailplaneeringu materjalid sisaldavad Vanasadama piirkonna mürahinnangut (LEMMA OÜ, 25.11.2024). Mürahinnangu koostamisel on lisaks olemasolevale olukorrale arvestatud ka samas piirkonnas kehtivate detailplaneeringute alusel teadaolevalt tulevikus lisanduva hoonestusega, kuna see mõjutab nii liiklusrüüra teket kui ka müra levikut piirkonnas. Tööstusmüra allikana on käsitletud kai ääres seisvaid laevu. Mürahinnangus on määratud hinnatud nii olemasolevas olukorras kui ka detailplaneeringute realiseerimise järgses perspektiivses olukorras. Seejuures on arvesse võetud kavandatavaid detailplaneeringulahendusi, sadama arengut ning piirkonnas kehtivaid planeeringuid. Perspektiivses olukorras on planeeringualasid läbivana kavandatud Vanasadama ja Ülemiste reisirajooni vaheline trammitee. Mürahinnangu kohaselt on Tallinna Sadam 2020. aastal paigaldanud viiele Vanasadama kaile kaldaelektriseadmed, mis võimaldavad sadamas seisvatel laevadel kasutada maapealset elektrit ning seeläbi vähendada laevamootoritest tulenevat müra. Mürahinnangus on kirjutatud: „*Kuna antud juhul on tegu olemasolevat senist maakasutatult oluliselt muutvate planeeringutega, siis kaasneb nende realiseerumisega ka liiklusrüüra muutumist, sh liikluse lisandumist aladele, kus see praegu puudub ja kohati olemasoleva*

liikluse ümberjuhtimine lähtuvalt kavandatavast hoonestusest. Seega ei ole antud juhul asjakohane hinnata olemasoleva müra mõju lisanduva hoonestuse suhtes.“

Perspektiivses olukorras ulatub tööstusmüra tase kirde suunal planeeritava hoone juures nii päeval kui ka öösel kuni 55 dB-ni ning elufunktsiooniga kavandatavate hoonete juures kuni 50 dB-ni. Perspektiivne liiklusmüra tase ulatub elamufunktsiooniga hoonete juures päeval kuni 65 dB-ni ja öösel kuni 55 dB-ni. Perspektiivse koondmüra ehk liiklus- ja tööstusmüra koosmõjul ulatub elamufunktsiooniga hoonete fassaadidel päeval kuni 60 dB ja öösel kuni 50 dB müratase. Pos 10 ja pos 11 kavandatavate ärihoonete fassaadidel on müratasemed kõrgemad, ulatudes päeval kuni 64 dB-ni ja öösel kuni 57 dB-ni.

Müra normtasemed on reguleeritud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71). Elamu- ja ärihoonete maa-ala käsitletakse III mürakategooria alana. Seetõttu rakenduvad planeeringualale KeM määruse nr 71 lisas 1 sätestatud III mürakategooria liiklusmüra piirväärtused, mis on päeval ajal 65 dB ja öisel ajal 55 dB. Müratundliku hoone teepoolisel fassaadil on vastavad piirväärtused 70 dB päeval ja 60 dB öösel. III kategooria tööstusmüra piirväärtused on päeval ajal 65 dB ja öisel ajal 50 dB. **Tulenevalt eeltoodust on elamufunktsiooniga hoonete juures müra normtasemed tagatud.**

Detailplaneeringu seletuskirjas on muuhulgas välja toodud järgnev:

- *Planeeritud ala kaudu on kavandatud juurdepääs A-terminali alale (nii A-terminali liiklusalale kui ka kruisiterminalile). Koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ameti peaarhitekti büroo (endine ruumiloome osakond) ja Tallinna Transpordiametiga leiti optimaalne liikluslahendus, mis võimaldab Vanasadama põhjaosa ja teiste põhjapoolsete arenduste liikluse hoida võimalikult eraldi sadama liiklusvoogudest. Nii jäävad Rumbi ja Logi tänava ristmikust põhjapool asuvad tänavad rahulikuma liiklusega juurdepääsutänavateks uutele kvartalitele.*
- *Sõidukite sisenemine sadama alale ning väljumine sadama alalt toimub peamiselt Sadama tänava kaudu.*
- *Välisvalgustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel juhindudes energiasäästu ja valgusreostuse vältimise põhimõtetest.*
- *Projekteerida hoonete tänavapoolsele tänavakõrgusel asuvale korrusele tänavalt ligipääsetavad avalikkusele suunatud kasutusviisiga ruumid (nt toitlustus, teenindus, galeriid, kaubandus jms).*
- *Hooned projekteerida nii, et eluruumides oleks tagatud piisav insolatsioonikestus vastavalt projekteerimise ajal kehtivatele normidele.*
- *Suuremahulised tehnoseadmed nt. ventilatsiooniagregaadid, suitsuärastusluugid, valguskuplid jms tuleb kavandada hoone mahtu. Kõrguspiirangust kõrgemale võivad ulatuda tehnoseadmete väikesemahulised vältimatult vajalikud tehnoseadme või -süsteemi osad näiteks tuulutuskorstna, antenni otsad jms, mida ehitise kõrguse hulka ei arvestata. Lisaks võivad ulatuda kuni 1 m katusest välja päikesepaneelid või muud energiatõhususe tagamiseks seadmed või vajalik liftiseadmeruumi tarindi osa, et tagada seadme turvalisuse nõuded.*
- *Tulenevalt perspektiivsest liikluskoormuse kasvust Sadama tänaval, tuleks võimalusel reisiparvlaevade sõidugraafiku koostamisel arvestada, et väljuvate ja saabuvate laevadega seotud liiklusvood ei kattuks üldise tipptunniga.*
- *Enne hoonete ehitamist tuleb planeeritaval maa-alal teha täiendav radooni tasemete mõõdistus.*
- *Planeeringualal pinnasereostuse võimaliku olemasolu täpsustada vajadusel ehitusgeoloogiliste uuringutega.*
- *Hoonete edasisel projekteerimisel on asjakohane rakendada leevendavaid meetmeid:*
 - *Kõrgema mürafooniga teeäärsete hoonete alumised korrused on soovitatav kavandada äriruumideks.*
 - *Eluruumide kavandamisel projekteerida võimalusel müratundlikud ruumid hoovipoole, kus on tagatud normi piiresse jääv müratase.*

- *Hoonete siseruumides heade tingimuste tagamiseks tuleb järgida Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tingimusi. Vastavalt välismüratasemele ja ruumi tüübile kasutada sobilikku välispiirde ühisisolatsiooni nõuet.*
- *Akende valikul eeskätt hoonete teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab ≥ 50 % välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50 %, võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse 10 lgS/Sa võrra, kus S on ruumi välispiirde pind ja Sa on ruumi akende pind.*
- *Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamiseks tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.*
- *Siseruumidele mõjuva mürataseme vähendamiseks on vajadusel võimalik mürarikkale küljele, täiendava (topelt)fassaadi projekteerimine, mis võib tüüpiliselt kaasa tuua täiendava siseruumide mürataseme vähenemise 10-15 dB võrra.*
- *Projekteerimisel on vajalik erinevate uute tehnoseadmete paigaldamisel arvestada nende müratasemeid ning kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksmaid seadmeid. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.*
- *Seadmete paigutamisel jälgida, et need ei põhjustaks mürahäiringut ümbritsevatel müratundlikel aladel. Eelistada seadmete müratekitavate osade paigutamist siseruumidesse. Müra tekitavad väliskeskkonnas paiknevad seadmeosad paigutada võimalusel elamispindade osas nii, et müra suhtes vähem tundlikud hooned/hooneosad jääksid müra levikut tõkestama. Vajadusel tuleb kasutada müraekraane.*
- *Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisa 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.*
- *Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtusi.*
- *Projekteerimisel arvestada erinevate uute tehnoseadmete paigaldamisel nende müratasemeid ning kasutada võimalusel tehniliselt kaasaegseid ja vaiksmaid seadmeid. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisa 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.*
- *Lähialal ei paikne eluruume, ega lasteasutusi, mille insolatsioonitingimusi planeeritud hoonestus võiks mõjutada.*
- *Planeeringualale kavandatud hoonete projekteerimisel tuleb arvestada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumi kodulehel avaldatud insolatsioonikestuse arvutamise juhendiga "Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend" <https://www.mkm.ee/ehitus-ja-elamumajandus/juhendid#lepingtonite-juhendid-j> või ehitusprojekti koostamise ajal kehtiva normatiivi kohane insolatsioonikestus.*
- *Ehitusprojekti(de) koosseisus esitada vastavad insolatsioonianalüüsid.*
- *Vanasadama piirkonna õhukvaliteedi hinnangu koostas Lemma OÜ 2023. aastal. Hinnangust ilmnes, et nii olemasoleva kui ka perspektiivse olukorra puhul ei ole oodata õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist kavandatud hoonestusaladel. Liiklustiheduse tõus suurendab siiski ka mõju õhukvaliteedile ning oodata on kuni 10 % saasteainete kontsentratsioonide tõusu piirkonnas.*

- *Laevade mõju vähendamiseks õhukvaliteedile on soovitatav jätkata kaiude kaldaelektrilahenduste rajamist, mis vähendab laevade poolt kai ääres seismise ajal avalduvat mõju õhukvaliteedile.*
- *Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:*
 - *Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta mürataseme suurenemist väljaspool hoonet).*
 - *Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimeerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuheidet töodel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, materjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.*
 - *Ehitustegevuse käigus tuleb vältida ülennormatiivse vibratsiooni teket.*
 - *Ehitusaegse vee ärajuhtimise vajaduse vähendamiseks tuleb planeerida suuremahulised kaevetööd madala veetasemega ajale juunist augustini ning vältida selliseid töid kevadise kõrgveetaseme ajal märtsist maini. Sellised tööd tasub läbi viia võimalikult lühikese ajaperioodi jooksul, et ehitusega kaasnev mõju veerežiimile oleks võimalikult lühiaegne ning väikese mõjuga.*
 - *Ehitustegevuse ajal tuleb kogu alal tähelepanu pöörata reostuse võimalikkusele ehk juhuslikele reostusleidudele.*
- *Siseruumides tagada radooniohutu keskkond vastavalt Eesti standardis EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.*
- *Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS-EN 17037 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.*
- *Alajaamade asukoha valikul arvestada majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.*
- *Hoonesisese alajaama projekteerimisel tuleb tagada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.*
- *Hoonesisese alajaama projekteerimisel tuleb arvestada sotsiaalministri 21.02.2002 määruses nr 38 „Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguse tasemete mõõtmine“ nõudeid.*
- *Vanasadama põhjapoolne osa on kavandatud alaks, kus autoliiklus on minimaalne ning kvartalisisene liiklusala on jalakäijatele ja kergliiklusvahenditega liikujatele kasutamiseks.*
- *Eluruumidega ärihooned on kavandatud sadamategevusest kõige kaugemal asuvatele kruntidele, et vähendada sadamast tulenevaid häiringuid. Eluruumidega kruntidele on kavandatud maa-ala kompaktse rekreatsiooniala rajamiseks. Kogu sadama-ala komplekslahenduses on kavandatud promenaad, mis kujundatakse ribapargina, kuhu rajatakse ka kõrghaljastus. Kõrghaljastusega ribapark leevendab ühtlasi sadama tegevusest tulenevaid mürahäiringuid. Ribapargi ala jääb naaberplaneeringu (A-reisiterminali ning kruiisiterminali ala detailplaneering, DP043650) maa-alale. Kõrghaljastuse ning rekreatsioonialade lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel maastikuarhitekti poolt.*

Detailplaneeringu põhijoonisele on lisatud märkus: „Alal mõjutavad elamistingimusi intensiivsed auto- ja laevaliiklusest tulenevad negatiivsed häiringud.“ ning detailplaneeringu seletuskirja: „elamistingimusi alal mõjutab rahvusvahelise reisisadama lähedus, st perioodiliselt on piirkonnas intensiivne autoliiklus, mis sõltub laevade sõidugraafikust. Samuti võib, ennekõike suvisel perioodil, olla piirkonnas suuremaid rahvahulki. Negatiivsete

hääringutega saab alal käsitleda ennekõike müra ning vähesel määral periooditi õhukvaliteedi langust.“.

Amet on tutvunud Tallinna planeeringute registris asuvate detailplaneeringu materjalidega ja kooskõlastab detailplaneeringu. Lisaks juhib tähelepanu järgnevale:

- Planeeringuala välisõhus levivad müratasemed peavad vastama KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemetele. Detailplaneeringu seletuskirjas on kirjutatud: „*Tänavavõrk ning väljakrunditud haljasalad määratakse avalikult kasutatavaks.*“. **Tuleks täpsustada avalikuks kasutamiseks mõeldud alade funktsiooni ning nende mürakategooriat ning müratasemete tagamiseks vajadusel rakendada täiendavaid müra leevendavaid meetmeid.** Igasuguse müra leevendava meetme rajamisega või kasutusele võtmisega peaks kaasnema ka selle leevendava mõju tõhususe hindamine, näiteks modelleerimise või müra mõõtmise kaudu. **Amet soovib detailplaneeringu realiseerumisel ka hilisemates etappides hinnata mürataset, tagamaks vajadusel piisavate heliisolatsioonimeetmete kavandamine ja rakendamine.**
- Seletuskirjas viidatakse sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Amet juhib tähelepanu sellele, et viidatud määrus on tänaseks päevaks kehtetu. Edasisel planeerimisel arvestada sotsiaalministri 12.11.2025 määrusega nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ (edaspidi SoM määrus nr 61).
- Seletuskirjas viidatakse sotsiaalministri 17.05.2002 määrusele nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsioonimõõtmise meetodid“, mis on tänaseks päevaks kehtetu. Edasistes etappides arvestada sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ (edaspidi SoM määrus nr 54).
- Lisaks viidatakse seletuskirjas sotsiaalministri 21.02.2002 määrusele nr 38 „Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguse tasemete mõõtmine“. Ka nimetatud määrus on tänaseks päevaks kehtetu. Edaspidi tuleks juhendada sotsiaalministri 01.09.2025 määrusest nr 45 „Mitteioniseeriva kiirguse ohutuse tagamise nõuded ja hindamise kord“ (edaspidi SoM määrus nr 45).
- Projekteerimisel tuleks juhendada standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“, tagamaks ehituslike võtetega müra normväärtuste täitmine siseruumides vastavalt SoM määrus nr 61.
- Vibratsioonitasemed ei tohi ületada SoM määrus nr 54 lisas 1 toodud piirväärtuseid.
- Maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid.
- Tähelepanu tuleks pöörata ka maksimaalsetele liiklusmüra tasemetele, et oleks võimalik paremini valida eluhoone 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 liiklusmüra normtase tingimusel, et öö jooksul leiab aset vähemalt 5 liiklusjuhtumit, kus müra maksimaalne tase LpAmax on ületatud.
- Detailplaneeringu seletuskirjas on kirjutatud: „*Detailplaneeringu ala Elektrilevi OÜ tarbijate elektrivarustus on ettenähtud nelja uue 10/0.4 kV hoonesisese alajaama baasil (10/0.4 kV trafod kuni 2x1600 kVA). Planeeritud alajaamade 10 kV elektrivarustus on ettenähtud maakaabelliiniga Elektriijaama 110/35/10 kV piirkonna alajaamast. Hoonesisese alajaama seadmete ruumid peavad vastama ELV nõuetele P387 (Nõuded alajaamaruumile ehitises, ver. 1) ja need tuleb üle anda Elektrilevi OÜ-le tasuta kasutamise/ teenindamise õigusega. Alajaama trafo- ja jaotlaruumide ukсед peavad*

avanema tänavale/parkla korrusele ning alajaama ruumide kohal ei tohi paikneda eluruume.“. Alajaama asukoha valikul arvestada majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 10 lõikes 6 tooduga, mille alusel ulatub alajaamade ja jaotusseadmete ümber kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. Jälgida, et alajaamast levivad müratasemed ei ületaks KeM määruses nr 71 sätestatud normtasemeid. Hoonesisese alajaama projekteerimisel tuleb tagada, et alajaamast lähtuvad müratasemed ei ületaks SoM määrus nr 61 toodud normtasemeid. Lisaks arvestada SoM määrus nr 45 tooduga.

- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karmen Pöld
vaneminspektor (keskkonnatervis)
Põhja regionaalosakond

Karmen Pöld
54840193 karmen.pold@terviseamet.ee