



TERVISEAMET

Tallinna Linnaplaneerimise Amet  
tlpa@tallinnlv.ee

Teie 26.08.2025 nr 3-2/2246-1

Meie 09.09.2025 nr 9.3-1/25/6627-2

### Marja tn 4 kinnistu detailplaneering

Esitasite Terviseametile (edaspidi amet) planeerimisseaduse § 127 lg 1 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ tulenevalt kooskõlastamiseks Marja tn 4 kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering).

Planeeritav maa-ala suurusega 5,3 ha asub Tallinnas Kristiine linnaosas ning hõlmab Marja tänava, Mustamäe tee, Seemne tänava ja Pirni tänava vahelist ala. Planeeringualale jääb ärimaa sihtotstarbega Marja tn 4 kinnistu. Kinnistu on endine kaitseväge territoorium. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada ärimaa sihtotstarbega Marja tn 4 kinnistu äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus hoonete rajamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Mustamäe teest kaugemal paiknevatele kruntidele on lubatud kavandada ärifunktsiooni kõrvale või asemele välise keskkonnamõjuta tootmisfunktsioon. Ärimaa sihtotstarbega Marja tn 4 kinnistust on moodustatud kolm 100% ärimaa krunti (Pos 2, Pos 3 ja Pos 4), kuus äri- ja tootmismaa krunti (Pos 1, Pos 5, Pos 6, Pos 7, Pos 8 ja Pos 9) ja neli transpordimaa krunti (Pos 10, Pos 11, Pos 12, Pos 13). Krundile Pos 10 on planeeritud kvartalisine kergliiklustee. Krundile Pos 11 on planeeritud juurdepääsutee kruntidele Pos 4 ja Pos 9 ning Pos 10 kvartalisisele kergliiklusteele. Krundile Pos 12 on planeeritud kvartalisine tänav, kust on juurdepääs kruntidele Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 5, Pos 6 ja Pos 7. Krundile Pos 13 on planeeritud kõnnitee, mis on kavandatud liita Marja täna T2 kinnistuga. Krundil Marja tn 4 asuvad olemasolevad tehnovõrgud, välja arvatud alajaam, on planeeritud likvideerida. Kristiine linnaosa üldplaneeringu järgi asub Marja tn 4 kinnistu ettevõtlus-tootmisalade alal (B + T) ning Mustamäe tee äärne ala magistraaltänaväärses ärivööndis (u 50 m). Alale võib kavandada põhiliselt tootmis-, laodus-, veondus- ja äriotstarbelisi ehitisi, samuti ühiskondlikke hooneid (v.a lasteasutusi). Uusi elamuid alale kavandada ei tohi. Lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.

Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud järgnev:

- Planeeringuala kõrval (lääne suunas) asuvad elumumaad. Projekteerimisel arvestada, et planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid. Vajadusel rakendada müra leevendusmeetmed. Arvestada, et äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust. Tehnoseadmete paigaldamisel jälgida, et need oleksid suunatud

müراتundlike hoonetega aladest võimalikult kaugelt. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müراتundlike hoonetega aladel ületada KeM määruses nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

- Projekteerimisel ja materjalide valikul lähtuda standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest."
- Krundil olev puurkaev (PRK0017105) tuleb tamponeerida vastavalt keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele nr 43. Hilisemas territooriumi kasutuses garanteerida puurkaevu tamponaazi vigastusteta säilimine. Kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise.
- Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud olemasoleva alajaama nr 140 ja planeeritud alajaama baasil. Uus alajaam on planeeritud hoonesisese alajaamana krundile Pos 4. Alajaamade teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue komplektalajaama toide on planeeritud sisselõikega 6 kV kaablisse nr 3912.
- Tulenevalt keskkonnaministri määrusest nr 38 („Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“, vastu võetud 11.08.2010) on planeeritaval maa-alal oluline keskkonnareostus, mis haarab mitut kavandatavat krunti. Enne maa-alal kruntideks jaotamist tuleb keskkonnareostus likvideerida. Keskkonnareostuse likvideerimine tuleb korraldada pädeva keskkonnaspetsialisti juhendamisel ning vastavalt koostatud saneerimisprojektile (AS EcoPro töö nr 9-2017). Saneerimisaruanne esitada Tallinna Keskkonnaametile kooskõlastamiseks enne maa-ala kruntideks jaotamist. Kruntide sihtotstarve määramine ei saa olla vastuolus saneerimisaruande tulemustega.
- Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisa kohaselt liigitub Tallinn kõrgendatud radooniriskiga maa-alaks. Projekteerimisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised.

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

Detailplaneeringu seletuskirjas on kirjutatud: „*Tagada hoones müra vastavus kehtestatud normtasemetele vastavalt Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusele nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"*. Amet juhib tähelepanu asjaolule, et viidatud määrus on tänaseks päevaks kehtetu. Edasisel planeerimisel arvestada rahvatervise seaduse alusel kehtestatava uue siseruumi füüsikaliste ohutegurite nõudeid seadva määrusega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karmen Pöld  
vaneminspektor (keskkonnatervis)  
Põhja regionaalosakond

Karmen Pöld  
54840193 karmen.pold@terviseamet.ee