



TERVISEAMET

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
tlpa@tallinnlv.ee

Teie 08.05.2026 nr 3-2/25/577-5

Meie 05.06.2026 nr 9.3-1/25/9959-6

Paldiski mnt 108 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 koostööstamise alused“ tulenevalt korduvaks koostööstamiseks Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering). Amet on varasemalt (09.01.2026 kiri nr 9.3-1/25/9959-2 ja 02.04.2026 kiri nr 9.3-1/25/9959-4) jätnud detailplaneeringu lahenduse koostööstamata.

Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu maa-ala asub Tallinnas, Haabersti linnaosas, Paldiski maantee ja Rannamõisa tee vahelisel alal. Planeeritava ala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne, kus paiknevad nii elamud, ärihooned, ka üksikud ühiskondlikud hooned. Planeeritava maa-ala suurus on 2,03 ha. Detailplaneeringu linnaehituslik eesmärk oli Paldiski mnt 108 ärimaa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja elamumaaks ning ehitusõiguse määramine 4-22 korruseliste äriruumidega korterelamute ehitamiseks ning määrata üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeringus on: kavandatud uued hooned, mis sobitub linnaehituslikult olemasolevasse ja arendatavasse keskkonda; kavandatud hoonete kõrgused on planeeritud nii, et need sobituksid Paldiski mnt Paldiski mnt 108b ja teisel poolt Paldiski maanteed olemasolevate kõrghoonetega. Parandatud ala liikluskorraldust, suurendatud oluliselt ala kõrghaljastuse osakaalu ning alale on moodustatud ka avalikkusele avatud ca 3000 m² suurusele alale mänguväljakuga rekreatsiooniala. Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt on antud maa-ala juhtotstarbeks määratud segahoonestusala, olles samal ajal rohevõrgustiku arengualal. Detailplaneering on koostööstas kehtiva Haabersti üldplaneeringuga.

Materjalid sisaldavad muuhulgas:

- Helirõhutasemete mõõtmised detailplaneeringu alal (Akukon Eesti OÜ, 20.02.2026, töö nr 250245-M01-31588). Mõõtmispunktide andmetest on välistatud operatiivsõiduki möödasõidust tingitud mürasündmused ja muud liiklust mittepuudutavad mürasündmused. Päeval ajavahemikul ulatus mõõtepunktis MP1 mõõtmisperioodi A-ekvivalentne helirõhutase (1 h ajaperioodi kohta) kuni 67 dB (kell 17.00 ja 09.00), öisel ajavahemikul 63 dB (kell 09.00). Maksimaalsed müratasemed ulatusid päeval ajavahemikul kuni 86 dB ja öisel ajavahemikul kuni 78 dB.
- Liiklusmüra põhjustatud müratasemete hindamine detailplaneeringu alal (Akukon Eesti OÜ, 14.04.2026, töö nr 250245-2-B). Liiklusmüra taseme hindamisel on kasutatud Stratum OÜ 2025. a õhtuse tipptunni liiklusmodeli ja 2045. a aasta keskmine ööpäevane

Paldiski mnt 81, 10614 Tallinn
Paju 2, 50603 Tartu
Akadeemia 2, 80011 Pärnu
Kooli 2a, 41598 Jõhvi

telefon +372 794 3500
e-post: info@terviseamet.ee
www.terviseamet.ee

registrikood 70008799
KMKN EE101339803
EE891010220034796011
viitenumber 2800048574

liiklussagedus andmeid. Arvestatud on ka Paldiski maanteel oleva viadukti mõjuga. Olemasolevas olukorras ulatub detailplaneeringu maa-alal liiklusrüüa tase päeval kuni 70 dB, hoone fassaadil kuni 68 dB. Mänguväljakul päeval kuni 55 dB. Öisel ajavahemikul maa-alal kuni 60 dB, hoone fassaadil kuni 60 dB, mänguväljakul kuni 50 dB. Prognoositavas olukorras on müratasemed samaväärsed.

Planeeringualale rakenduvad 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 III mürakategooria liiklusrüüa piirväärtused, mis on päeval ajal 65 dBA (müratundliku hoone teepoolisel küljel 70 dBA) ja öisel ajal 55 dBA (müratundliku hoone teepoolisel küljel 60 dBA).

Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on Paldiski maantee ja Rannamõisa tee äärde kavandatud avalikult kasutatav ning Haabersti linnaosa üldplaneeringule vastav tänavahaljastus, mis on ette nähtud avaliku haljasalana ega ole mõeldud elanike rekreatsioonialaks. Elanike puhkeala on seevastu kavandatud hoonestuse hoovialale, kus müratasemed on madalamad. Mürahinnangu kohaselt ulatuvad hoovialal liiklusrüüatasemed olemasolevas olukorras päeval ajal kuni 65 dB-ni ja öisel ajal kuni 55 dB-ni ning prognoositavas olukorras olulisi muutusi ette näha ei ole. Seega esineb detailplaneeringu maa-alal küll piirkondi, kus lubatud müranormtasemeid ületatakse, kuid need alad on kavandatud tänavahaljastuseks, mitte elanike puhke- või viibimisaladeks. Elanike kasutusse kavandatud hoovialal vastavad müratasemed kehtestatud normtasemetele

Detailplaneeringu seletuskirjas on muuhulgas välja toodud järgnev:

- Kavandatud hoonete korruselisuse valikul lähtutud Haabersti linnaosa üldplaneeringust ning naaberkrundidel paiknevatest kõrghoonetest ning sellest lähtuvalt on kavandatud alale astmeliselt 4-22-korruseline hoonestus selliselt, et äriruumid paikneksid madalamatel korrustel ning korterid kõrgematel korrustel. Planeeritud hooned on kavandatud erinevate kõrgustega, et oleks tagatud planeeritud hoonestuse kõrguslik liigendatus.
- Planeeringuala avalikuks ruumiks on krundile kavandatud Paldiski maantee poolsesse külge üle 30 meetri laiune ja ca 190 meetri pikkune kõrghaljastusega roheala, mis on ette nähtud avalikult kasutatava alana.
- Suuremahulised tehnoseadmed kavandada hoone mahus.
- Võrreldes olemasoleva olukorraga muutub detailplaneeringu realiseerimisel müra olukord veelgi paremaks, sest alal likvideeritakse autode parandamisega, pukseerimisega jne seotud võimalikud mürahäiringud ning samuti istutatakse uus kõrghaljastusega puhverala nii Paldiski maantee ja planeeritud hoone vahelisele alal kui ka Rannamõisa tee ja planeeritud hoone vahelisele alale. Paldiski maantee ja Rannamõisa tee äärde planeeritud täiendav kõrghaljastusega haljasala rajamine mis on ette nähtud avalikeks haljasaladeks, st alale on kavandatud avalikult kasutatav ja Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohane tänavahaljastus, mis ei ole elanike rekreatsiooniala. Elanike puhkeala on kavandatud hoonestuse hoovialale kus on väiksem müratase. Samuti on mürauuringust tulenevalt kavandatud mänguväljaku asukoht tähistatud hoonestuse hoovialal, kus on kõige madalam müratase.
- Kuna detailplaneeringu algatamise otsuse on toodud tingimus, et peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb läbi viia alale parima arhitektuurse lahenduse saamiseks koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga arhitektuurivõistlus (vastav nõue kajastatud p. 6.1) ja seega on detailplaneeringus näidatud hoonestuse paiknemine illustratiivne ja elu- ja äripindade paiknemine ei ole teada, siis on lisatud ka planeeringusse täiendavad tingimused selle kohta (allolevad tingimused), et arhitektuurivõistluses võetaks aluseks ka alale teostatud mürauuring ning eluruumid kavandada mürauuringust tulenevalt sobivatesse asukohtadesse ning suurema müratasemega hooneosadesse kavandada äripinnad.

- Hoonete projekteerimise ja ehitamisel lähtuda Eesti Standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- Ehitusprojektis koostada vajadusel täiendav radooniuuring ja lahendada meetmed vastavalt normidele.
- Planeeringuala ümbruses ei ole teisi elamuid. Naaberkrundile, Paldiski mnt 108b kavandatud korterelamu suhtes on käesolevas planeeringus kavandatud hoonestus põhjakiirde suunal ning seega ei saa kavandatud uushoonestus mõjutada ka kõrvalkrundile rajatavat hoonet. Teisel pool Paldiski maanteed asuva Rocca Toweri kõrghoonete korterelamud asuvad käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonetest juba üle 100 m kaugusel ning seega ei saa planeeritud hoonestus ka teisel pool Paldiski maanteed paiknevaid hoonete insolatsioonitingimusi mõjutada.
- Ehitusprojekti koostamisel tagada insolatsioonitingimused vastavalt kehtivale normile.

Detailplaneeringu seletuskirjas on toodud „Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks“:

- Enne ehitusprojekti koostamist koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga läbiviidava arhitektuurivõistluse lähteülesandes võtta aluseks ka alale teostatud mürauuring ning eluruumid kavandada mürauuringust tulenevalt sobivatesse asukohtadesse ning suurema müratasemega hooneosadesse kavandada äripinnad.
- Lähtuda Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud III kategooria piirtaseme nõutest.
- Müra vähendamise nõuetega arvestada ehitusprojekti koostamisel ja tagada leevendavad meetmed, näiteks: näha ette klaasitud rõdud, topeltfassaadid, müratõkkeseinad, sobiv hoonete paigutus ja teised arhitektuursed ning tehnilised lahendused, mis vähendavad välismüra mõju eluruumides.
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit Ctr vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1:2021; 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 liikluse müratasemeid ca 5 dB võrra.
- Hoonestuse rajamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid.
- Hoonete tehnoeadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoeadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid.
- Ehituse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulsmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulsmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00.
- Vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ kehtestatud normtasemeid.

Amet on tutvunud Tallinna planeeringute registris asuvate detailplaneeringu materjalidega ning kooskõlastab detailplaneeringu. Lisaks juhhib tähelepanu järgnevale:

- Amet märgib, et juhul kui ehitusprojekti lahendus erineb oluliselt mürahinnangu koostamise aluseks olnud lahendusest, võib osutada vajalikuks mürahinnangu ajakohastamine või täiendamine, et veenduda kavandatava lahenduse vastavuses kehtivatele müranormidele.
- Tähelepanu tuleks pöörata, et äripindadelt levivad müratasemed ei ületaks müratundlikes ruumides sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ (edaspidi SoM määrus nr 61) lisas 1 välja toodud normtasemeid. Välisõhus levivate äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Amet juhhib tähelepanu asjaolule, et tehnoseadmete müra ei tohi müratundlikel aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi.
- Tähelepanu tuleks pöörata ka maksimaalsetele liikluse müra 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 liikluse müra normtase tingimusel, et öö jooksul leiab aset vähemalt 5 liiklusjuhtumit, kus müra maksimaalne tase L_{pAmax} on ületatud.
- Planeeringuala asub lennukoridori mõjualas, mistõttu tuleks hoonete heliisolatsiooni projekteerimisel arvestada lennuliiklusest tuleneva müraga.
- Detailplaneeringuga kavandatavas hoones tuleb samuti tagada nõuetele vastav insulatsioon. Tagada piisav insulatsioon, võttes aluseks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi insulatsiooni kestuse arvutamise juhend ning EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ toodud normtasemeid.
- Detailplaneeringu seletuskirjas on kirjutatud: „*Detailplaneeringu ala tarbija 0.4kV elektrivarustus on ette nähtud planeeritud hoonesisese 10/0.4kV alajaama baasil. Uue alajaama 10kV toide on ette nähtud maakaabelliiniga alates alajaamast nr 1681. Hoonesisese alajaama ruumide kohal asuval korrusel ei tohi olla eluruume. Alajaama trafo- ja jaotlaruumide ukсед peavad avanema tänavale või parkla korrusele. Sisseehitatud alajaama tööjooniste koostamisel tuleb arvestada Elektrilevi OÜ normdokumendiga P387 "Nõuded alajaama ruumile ehitises (ehitavas hoones)".*“ 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 sotsiaalministri 01.09.2025 määruses nr 45 „Mitteioniseeriva kiirguse ohutuse tagamise nõuded ja hindamise kord“ tooduga.
- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
- Amet märgib, et samaaegselt detailplaneeringu kooskõlastamisega toimub ka KSH aruande eelnõu avalik väljapanek, mille kohta on amet esitanud oma seisukoha 05.06.2026 kirjaga nr 9.3-2/26/3225-3.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karmen Pöld
vaneminspektor (keskkonnatervis)
Põhja regionaalosakond

Karmen Pöld
54840193 karmen.pold@terviseamet.ee