



TERVISEAMET

Tallinna Linnaplaneerimise Amet  
tlpa@tallinnlv.ee

Teie 22.05.2025 nr 3-2/1376 - 1

Meie 11.06.2025 nr 9.3-1/25/4383-3

### **Vana-Kalamaja tn 9 ja 9a kinnistute detailplaneeringu koostöölastamine**

Tallinna Linnaplaneerimise Amet esitas Terviseametile (edaspidi amet) planeerimisseaduse § 127 lg 2 ja 3 ning Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute koostöölastamise alused“ kohaselt koostöölastamiseks Vana-Kalamaja 9 ja 9a kinnistute detailplaneeringu. Detailplaneeringu materjalidega saab tutvuda Tallinna planeeringute registris aadressil [Tallinna Planeeringute Register DP045330](#).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vana-Kalamaja tn 9 ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistust ja osa Kotzebue tänava kinnistust moodustada üks ühiskondlike ehitiste maa krunt ning rajada moodustatavale krundile spordihoone. Samuti määratakse ehitusõigus Vana-Kalamaja tn 9a kinnistule muinsuskaitse all oleva amortiseerunud Kalamaja sauna (Kalma saunahoone) ümberehitamiseks ja laiendamiseks majutus- ja spahotelliks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeritava maa-ala suurus on 0,78 ha. Tallinna üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala korruselamute alale. Lisaks paikneb Kalamaja miljööväärtslikus hoonestuspiirkonnas. Detailplaneering on koostööl Tallinna üldplaneeringuga.

Koostatud on mürahinnang (Lemma OÜ, 24.03.2024). Mürahinnangu eesmärk on hinnata ja analüüsida Vana-Kalamaja tn 9 ja Vana-Kalamaja tn 9a kinnistutele kavandatavatele äri- ja ühiskondlikele hoonetele autoliikluse poolt tekitatava müra mõju. Planeeringuala ümbritsevate teede liiklussageduse andmete puhul tugineda Stratum OÜ koostatud Tallinn 2023+ hommikuse- ja õhtuse tipptunni joonistele. Planeeritavale alale 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 II mürakategooria liiklusemüra piirväärtused, mis on päeval 60 dB (teepoolsel küljel 65 dB) ja öösel 55 dB (teepoolsel küljel 60 dB). Mürahinnangust selgus, et planeeritava alani olemasolevas olukorras ulatub päeval kuni 60 dB, öösel kuni 50 dB. **Olemasolevas olukorras liiklusest tingitud müratasemed vastavad planeeritaval alal KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemetele.** Perspektiivseid müratasemeid ei olnud hinnatud.

Koostatud on insolatsiooni analüüs (ConArte OÜ, 14.01.2025 töö nr 412). Analüüsi tulemusena selgus, et Vana-Kalamaja tn 9 ja 9a detailplaneeringuga kavandatav mõju Kalma tn 8 ja 10 kortermajade insolatsiooni kestvusele on vähene ja tagatud on juhendi järgne vajalik insolatsiooni kestus korterites.

Koostatud on radooniuuring (Tulelaev OÜ, 19.02.2024). Mõõtmised teostati Vana-Kalamaja tn 9, 9a kinnistutel 19.02.2024 viies mõõtepunktis. Uuringus ilmnes, et kõrgeimaks radoonisisalduseks saadi 80 kBq/m<sup>3</sup>, seega liigitub territoorium kõrge radoonisisaldusega pinnasega alaks.

Esitatud materjalides on välja toodud järgnev:

1. „*tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega ületada keskkonnaministri 16. detsember 2016 nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi*;“
2. „*siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Enne hoone ehitamist tuleb planeeritud maa-alal teha radooni taseme mõõtmised*.“
3. „*detailplaneeringus kavandatud hoonete edaspidisel projekteerimisel võtta arvesse 02.2020 koostatud „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend*“;“

**Amet on tutvunud esitatud materjalidega, kooskõlastab detailplaneeringu ning juhib tähelepanu järgnevale:**

- Esitatud materjalides on välja toodud järgnev: „*Läbiviidud mürauuringu (vt. lisa 3.3) kokkuvõttele ei ole vajalik seada nõudeid müra leevendamiseks. Tagatud on ka tänavapoolsete hoonete fassaadidel IV kategooria alade liikluse müra piirväärtused*.“ Amet juhib tähelepanu, et planeeritavale alale rakenduvad II mürakategooria piirväärtused, mitte IV kategooria normtasemed. Tulenevalt Atmosfääriõhu kaitse seaduses § 57 määratakse mürakategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele. Planeerimisseaduses on määratud üldplaneeringu ülesanded milleks on muuhulgas müra normtasemete kategooriate määramine (planeerimisseadus § 75 lg 1 p 22). Amet pöördus Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poole saamaks täpsustavat infot mürakategooriate määramise osas Tallinna linnas. Planeeritav ala kuulub Tallinna üldplaneeringu maakasutusplaani järgi suuremas osas korruselamute ala alla, mis liigitati Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt II mürakategooriaga alaks.
- Planeeritavast alas ca 30m kaugusel, Kalma tn 9 kinnistul paikneb ehtisregistri andmetel tootmis(tööstus)hoone, mille peamine kasutusotstarve on muu tööstushoone. Jälgida, et planeeritaval ei ületataks KeM määruses nr 71 toodud normtasemeid (sh maksimaalseid müratasemeid). Maksimaalne müratase ei tohi ületada tööstusmüra korral vastava mürakategooriaga alal müra liigile kehtestatud normtasest rohkem kui 10 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 2).
- Planeeritava ala kõrval paiknevad ärimaa sihtotstarbega kinnistud ja planeeringuga kavandatakse osaliselt äritegevust, mis võib tekitada mürahäiringuid. Amet juhib tähelepanu, et äri- ja kaubandustegevusega tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtusi. Seega müratasemed peavad müratundlike hoonetega aladel (sh planeeritaval alal) vastama KeM määruses nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtustele.
- Arvestada, et liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Esitatud materjalides on välja toodud järgnev: „*ehitusaegsed müratasemed ei tohi ületada "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" normtasemeid*;“ Amet täpsustab, et ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel müratundlike hoonetega aladel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada

KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

- Jälgida, et ehitusaegsed ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Esitatud materjalides välja toodud standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on kehtetu. Edaspidi juhinduda kehtivast standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Insolatsioonianalüüsis on märgitud, et naaberkinnistul Kotzebue tn 18d on ärimaa 50%/tootmismaa 50% sihtotstarbega ala, kuid kehtestatud Kotzebue tn ja Vana-Kalamaja tn vahelise kvartali detailplaneeringu põhijoonise järgi kavandatakse sinna elamuid ning maa-ameti kaardirakenduselt eeltoodud kinnistut ei leidu. Amet palub veenduda, et planeeringuga kavandatu arvestaks EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- Tallinna planeeringute registris ei ole avalikult leitav planeeritavale alale teostatud insolatsioonianalüüsi. Amet palub selle lisada planeeringu materjalide hulka.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristiina Seiton  
vaneminspektor  
Põhja regionaalosakond

51966484  
kristiina.seiton@terviseamet.ee