



Tallinna Linnaplaneerimise Amet
tlpa@tallinnlv.ee

Teie 12.02.2026 nr 3-2/25/1692 - 12

Meie 13.03.2026 nr 9.3-1/26/1323-2

R. Tobiase tn 8 kinnistu detailplaneeringu kooskõlastamine

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 kooskõlastamise alused“ kohaselt kooskõlastamiseks R. Tobiase tn 8 kinnistu detailplaneeringu.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata ärimaa sihtotstarbega krundile uus sihtotstarve, kasutamise tingimused ja ehitusõigus kuni 6 maapealse korruse ja kahe maa-aluse korrusega äiruumidega korterelamu ehitamiseks. Planeeringu maa-ala suuruseks on 0,2 ha. Tallinna üldplaneeringus on ala juhtotstarbeks määratud korruselamute ala, detailplaneering vastab Tallinna üldplaneeringus määratud juhtotstarbele.

Planeeringu lisades on muuhulgas järgmised uuringud:

- Akustiline ekspertarvamus (Kajaja Acoustics OÜ, 19.03.2025, töö nr 25145-01). Vastavalt Tallinna linna välisõhu strateegilisele mürakaardistamise tulemustele (siseriiklikud mürakaardid) mõjuvad käsitletavale kinnistule päevasel ajal $L_d < 55$ dB ja öisel ajal $L_n < 45$ dB liiklusratsoonid. Planeeritavale mänguväljakule mõjuvad vastavalt strateegilisele mürakaardile päevasel ajal $L_d < 45$ dB ja öisel ajal $L_n < 40$ dB liiklusratsoonid. Kuna piirnevas Tobiase tn lõigus on liikluskorrumused väikesed, siis ei ole seda tänavalõiku kaasatud ka strateegilise mürakaardistamise koosseisu. J. Poska tänav on mürakaardistamise koosseisu kaasatud. Planeeritavale alale rakenduvad keskkonnaministri 16.12.2016 määramises nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud II mürakategooria normtasemed. **Planeeritavale alale levivad liiklusratsooni tasemed ei ületa KeM määramises nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid.**
- Insolatsioonianalüüs (PIN ARHITEKTID OÜ, 22.08.2025, projekt nr 380, lehe nr AR9-02). Vaatluspunktideks on valitud naaberhoonete kõige vähem otsest päikesevalgust saavad korterid alumistel korrustel, vaatluse kuupäev 22. aprill. POS1-POS7 punktides on insolatsioonikestus minimaalselt 2h 30min. Standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ insolatsiooni soovitus näeb ette, et tervele elamispinnale on vajalik, et vähemalt ühes elamispinna eluruumis oleks minimaalselt 1,5h päikesevalgust. **Insolatsioonianalüüsist selgub, et naaberhoonetes on piisav insolatsioonikestus tagatud.**
- Insolatsioonianalüüs (PIN ARHITEKTID OÜ, 26.08.2025, projekt nr 380, lehe nr AR9-03). Vaatluspunktideks on J. Poska tn 5 läänenurga korterid 3.-6. korrusel EHR ja arhiivi plaanide järgi, vaatluse kuupäev 22. aprill. POS8-POS15 punktides on insolatsioonikestus minimaalselt 3h 31min. Standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ insolatsiooni soovitus näeb ette, et tervele elamispinnale on vajalik, et vähemalt ühes elamispinna eluruumis oleks minimaalselt 1,5h päikesevalgust. **Insolatsioonianalüüsist selgub, et naaberhoonetes on piisav insolatsioonikestus tagatud.**

Esitatud materjalides on muuhulgas välja toodud järgnev:

- Tagada hoonetes müra vastavus kehtestatud normtasemetele. Projekteerimisel ja materjalide valikul lähtuda standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest."
- Planeeritud alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid.
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Planeeritud ala välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud liikluse müra normtasemeid.
- Liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).
- Ehituse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kell 07.00-19.00.
- Tagada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi kohane insolatsiooni kestus olemasolevates ja uutes eluruumides.
- Planeeritud hoone kuju arvestab naabrite ja oma korterite insolatsiooniga
- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
- Ehitajad ja järelevalve teostaja peavad tagama, et ehitustegevus ei mõjutaks negatiivselt naabruses asuvate hoonete seisukorda.

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

1. Detailplaneeringuga kavandatakse muuhulgas ka autoliifti. Ameti hinnangul võib **planeeritav autoliift** tekitada nii tulevastes kui ka praegustes elanikes müra- ja vibratsioonihäiringuid. Ameti hinnangul tuleks hinnata planeeritava autoliifti võimaliku müra mõju, vajadusel ka vibratsiooni mõju. Nii elamualade välisõhus kui ka elamute siseõhus peavad olema müratasemed tagatud vastavalt KeM määrusele nr 71 ja sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutase mõõtmise meetodid“ sätestatud normtasemetele. Vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ kehtestatud normtasemeid.
2. Esitatud materjalides on välja toodud järgnev: „*Soovitavalt teostada planeeringualal reaalsed mürataseme mõõtmised, et saaks müratasemetega (liiklus- ja tehnoseadmete müra) projekteerimisel arvestada.*“ Amet nõustub soovitusel. **Müratasemete mõõtmisel** on oluline, et aruandes oleks toodud, mida mõõdeti ja millised tegevused mõõtmiste hetkel aset leidsid. Müratasemed peavad olema hinnatud ja KeM määrusega nr 71 kõrvutatavad. Müratasemete mõõtmisi peab läbi viima akrediteeritud asutus.
3. Planeeringuga kavandatakse ka äritegevuse sihtotstarvet (kuni 10%) ning kõrval asuvad osaliselt ärimaa sihtotstarbega kinnistud. Amet juhhib tähelepanu, et **äri- ja kaubandustegevusega** tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse KeM määruses nr 71 lisas 1 kehtestatud tööstusmüra sihtväärtusi.
4. Ameti hinnangul on planeeritav hoone ja selle ümbruses paiknevad hooned (sh kavandatavad) üksteisele üsna lähedal, mistõttu on amet kahtleval seisukohal **kas planeeritavas hoones on piisav insolatsioon tagatud**. Seetõttu soovib amet esimesel võimalusel teostada insolatsioonianalüüsi ka kavandatava hoone insolatsiooni välja selgitamiseks. Standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ insolatsiooni soovitus näeb ette, et tervele elamispinnale on vajalik, et vähemalt ühes elamispinna eluruumis oleks minimaalselt 1,5h päikesevalgust.
5. Esitatud materjalides leitavate insolatsioonianalüüside tulemusena selgus, et planeeringu realiseerumisel on insolatsiooni kestus naaberhoonetes minimaalselt 2h ja 30min, kuid **väheneb kohati oluliselt** (nt olemasolev kestus 5h 5min, hiljem 2h 30min; olemasolev kestus 6h 56min, hiljem 3h 31min). Amet juhhib tähelepanu, et Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi juhendis „RUUMI OTSESE PÄIKESEVALGUSE (INSOLATSIOONI) KESTUSE ARVUTAMISE JUHEND“ on toodud, et planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates, insolatsiooni kestuse rakendusalas olevates ruumides tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50%

- esialgsest kogukestusest vaadeldavas ruumis. Esitatud insolatsioonianalüüside järgi väheneb insolatsioon rohkem kui 50% ehk ei ole kooskõlas eelnimetatud juhendis soovitatuga.
6. Ameti poole on pöördunud Advokaadibüroo Lillo & Partnerid, kes edastas ametile muuhulgas Tallinna Linnaplaneerimise Ametile saadetud pöördumise (29.01.2026 *VASTUVÄITED JA MUUTMISTAOTLUSED R.TOBIASE 8 KINNISTU DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE ETTEPANEKULE (DP046810)*). Eeltoodud pöördumises on muuhulgas välja toodud järgnev: „31.12.2025 DP materjalide juurde on lisatud ka uus insolatsiooni analüüs, mille ülekontrollimiseks on vajalik T10 poolt sõltumatu eksperdi kaasamine, see töö ei ole tänaseks veel valminud.“ Ametile kooskõlastamiseks esitatud materjalides sellise kuupäevaga insolatsioonianalüüsi ei olnud. Ametile esitati kaks insolatsioonianalüüsi (PIN ARHITEKTID OÜ, 22.08.2025, projekt nr 380, lehe nr AR9-02; PIN ARHITEKTID OÜ, 26.08.2025, projekt nr 380, lehe nr AR9-03), millele amet on käesolevas kirjas hinnangu andnud. Lisaks on eeltoodud kirjas välja toodud järgnev: „Muuhulgas vajab insolatsiooni arvutus põhjalikku ülekontrolli J.Poska 5 (R.Tobiase 10) 2 korruse korteri osas (POS 3), kus hetkel on näidatud insolatsiooni vähenemine enam kui 2 korda 5h5min pealt 2h30 minutini ehk minuti täpsusega ülinapilt absoluutse miinimumini, samuti erineb sellest joonisel märgitud sama korteri insolatsiooni kestvus 2h 45min (fail: DP046810_ISLOATSIOONI_ANALÜÜS_001).“ Amet nõustub, et POS3 insolatsioonikestus on erinevalt märgitud ning **palub insolatsioonianalüüside korrektsuse üle vaadata.**
 7. Esitatud materjalides viidatakse sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid", kuid see ei ole enam kehtiv. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.
 8. Esitatud materjalides viidatakse sotsiaalministri 17.05.2002 määrusele nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“, kuid see ei ole enam kehtiv. Vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ kehtestatud normtasemeid.
 9. Esitatud materjalides viidatakse standardile EVS840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, kuid see ei ole enam kehtiv. Lisaks tuuakse välja, et radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised. Amet juhib tähelepanu, et siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristiina Seiton
vaneminspektor
Põhja regionaalosakond

51966484
kristiina.seiton@terviseamet.ee