



TERVISEAMET

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
tlpa@tallinnlv.ee

Teie 22.09.2026 nr DP040040

Meie 16.10.2026 nr 9.3-2/26/2895-9

Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneering

Esitasite Terviseametile (edaspidi amet) kooskõlastamiseks Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering). Amet on varasemalt 22.05.2026 kirjaga nr 9.3-2/26/2895-2 esitanud oma arvamuse detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku väljapaneku käigus.

Planeeritud maa-ala asub Kesklinna linnaosas Juhkentali asumis Tartu maantee, Peterburi maantee ja Järvevana tee vahelisel alal. Planeeritud ala suurus on 1,06 ha. Tartu mnt 84c kinnistu planeerimise eesmärk on hoonestada kinnistu kuni kuue mitmeotstarbelise hoonega ning määrata moodustatavale krundile ehitusõigus kuni 14 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äri- ja eluhoonete ehitamiseks. Detailplaneeringus on alale kavandatud kaks krunti – Tartu mnt 84c äri- ja elumumaa krunt (ärimaa $\geq 50\%$ ja elumumaa $\leq 50\%$) ning eraldi transpordimaa krunt pos 2, mille saab liita Tartu mnt 80t transpordimaa krundiga. Planeeritud ala Tallinna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on ettevõtluse segahoonestusala. Kavandatu on üldplaneeringu kohase juhtotstarbega kooskõlas.

Planeeringu seletuskirja kohaselt täpsustatakse hoonestuse paiknemine ja arhitektuurne lahendus arhitektuurivõistluse tulemusena. Planeeringumaterjalides on sätestatud müra- ja insolatsiooninõuete täitmiseks muuhulgas järgmised tingimused:

- arhitektuurivõistluse tulemuste ning konkreetse hoonemahu ja -paigutuse selgumise järel tuleb koostada ajakohastatud mürahinnang, lähtudes ajakohastest liiklusandmetest ja liikluskorraldusest;
- hoonestus tuleb kavandada selliselt, et tekiks liiklusrumala eest varjestatud välis- ja puhkealad;
- eluruumid tuleb kavandada hoonestuse osadesse, kus eluruumide normtase on tagatav, ning äriruumid kavandada madalamatele korrustele ja hoonestuse osadesse, mis on kõrge müratasemega ristmiku läheduses;
- müratundlikud ruumid, eelkõige magamistoad, tuleb võimaluse korral paigutada varjestatud või hoovipoolsele küljele;
- kõrgema müratasemega hooneosades tuleb vajaduse korral rakendada arhitektuurseid mürakaitsevahendeid, näiteks klaasitud rõdusid või topeltfassaade;
- Tartu maantee ja Tartu mnt 80t kinnistul asuva tänava ristmiku ääres tuleb vältida avatud rõdusid ja terrasse hooneosades, kus välisõhu liiklusrumala normtasemed on ületatud;

- fassaadide heliisolatsioon tuleb määrata tegeliku välismürataseme alusel selliselt, et siseruumides oleksid täidetud sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 nõuded;
- hoonestus kavandada varieeruva kõrguse ja korruselisusega ning liigendusega ümbritsevat hoonestust arvestades ja asjaolu, et oleks tagatud krundisisese ala hea insolatsioon avatus läänepäikesele;
- projekteeritavates ja planeeringulahendusest mõjutatavates naaberhoonete eluruumides tuleb tagada piisav insolatsiooni kestus. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada lõplikule hoonestuslahendusele vastav insolatsioonianalüüs, mille koostamisel lähtuda Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi insolatsiooni kestuse arvutamise juhendist ning standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

Amet on tutvunud Tallinna planeeringute registris asuvate detailplaneeringu nr DP040040 materjalidega. Amet kooskõlastab planeeringu ning lisab järgnevad täpsustused müranormide tagamiseks seatud tingimuste elluviimisel:

1. Planeeringualale rakenduvad keskkonnaministri 16.12.2016 määrmes nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrmes nr 71) lisa 1 toodud III mürakategooria liikluse müra piirväärtused, mis on päeval ajal 65 dBA (müratundliku hoone teepoolse küljel 70 dBA) ja öisel ajal 55 dBA (müratundliku hoone teepoolse küljel 60 dBA). Liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dBA ja öisel 75 dBA (KeM määrmes nr 71 § 6 lg 3).
2. Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel tuleb lisaks ekvivalentsetele müratasemetele arvestada **raudteeliiklusest põhjustatud üksikute mürasündmuste maksimaalsete helirõhutasemetega**. Kui olemasolevad andmed ei ole maksimaalsete müratasemete usaldusväärseks määramiseks piisavad, tuleb planeeringualal teha vastavad müra mõõtmised. Tulemuste alusel tuleb määrata välispiirete piisav heliisolatsioon, et tagada siseruumides sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ (edaspidi SoM määrmes nr 61) nõuete täitmine.
3. Detailplaneeringu seletuskirjas on muuhulgas kirjutatud: „*Kuni 5-korruseliste hoonete või hooneosade katusele on lubatud rajada hooneid teenindavad puhke- ja mängualad, terrassid, haljastatud katuseaiad koos kasvuhoonete ja nende panipaikade, pergolate ning paviljonidega.*“ ja „*Planeeritud alale kavandada rekreatsiooniala, mis on ühendatud naaberalade kergliiklusteede ning väljakualadega ja võimaldab seeläbi luua kergliiklejatele mugava tänavaruumi, mis asub tiheda liiklusega tänavatest eemal. Läbi selle parandatakse ka liiklusohutust.*“. Rekreatsiooni-, puhke- ja mängualade (sealhulgas katusealade, terrasside ning rõdude) kavandamisel tuleb tagada KeM määrmes nr 71 kohase maa-ala müra normtaseme täitmine. Nimetatud alad tuleb eelistatult paigutada hoonestusega liikluse müra eest varjestatud piirkonda. Üksnes hoone välispiirete tõhustatud heliisolatsioon ei taga välialale kohalduva normtaseme täitmist.
4. Ameti kogemustele tuginedes võivad katustele kavandatavad tehnoseadmed põhjustada mürahäiringuid, mistõttu tuleb neid alasid erilise hoolega hinnata. Arvestades hoonestuse varieeruvat kõrgust ja lähiümbruse hoonestust, võivad tehnoseadmed paikneda müratundlike ruumidega samal või kõrgemal korrusel. Seetõttu tuleb tehnoseadmete asukohta, võimsust ja töörežiimi valikul hinnata nende müra mõju kavandatavatele ja olemasolevatele müratundlikele hoonetele ning vajaduse korral rakendada müra levikut piiravaid meetmeid. Välisõhus leviv tehnoseadmete müra peab vastama KeM määruse nr 71 kohaselt tehnoseadmete mürale rakendatavatele normtasemetele ning eluruumides peavad olema täidetud SoM määruse nr 61 nõuded.

5. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt kavandatakse hoonesisest alajaama. Alajaama kavandamisel tuleb arvestada majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 10 lõikes 6 sätestatud kaitsevööndiga, mis ulatub alajaama ümber 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. Alajaama asukoht ja tehniline lahendus tuleb kavandada selliselt, et välisõhus oleksid täidetud KeM määruse nr 71 kohased müra normtasemed ning eluruumides SoM määruse nr 61 kohased müranõuded. Samuti tuleb tagada sotsiaalministri 01.09.2025 määruses nr 45 „Mitteioniseeriva kiirguse ohutuse tagamise nõuded ja hindamise kord“ sätestatud elektromagnetväljade piirväärtuste järgimine.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karmen Pöld
vaneminspektor (keskkonnatervis)
Põhja regionaalosakond

Karmen Pöld
54840193 karmen.pold@terviseamet.ee