



TERVISEAMET

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
kommunaal@tallinnlv.ee

Teie 25.09.2025 nr 10-11/2363-1

Meie 17.10.2025 nr 9.3-4/25/7514-2

**Tartu mnt 17 kinnistu
detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise aruande eelnõu**

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet teavitas Terviseametit (edaspidi amet) Tartu mnt 17 kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) aruande eelnõu valmimisest. Amet on detailplaneeringu lahenduse varasemalt kooskõlastanud 23.10.2018 kirjaga nr 9.3-1/6509-4.

Tartu mnt 17 kinnistu detailplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 22.02.2016 korraldusega nr 267. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Tartu mnt 17 kinnistu ärimaa sihtotstarve elamu- ja ärimaaks ning määrata ehitusõigus kuni 34 maapealse ja kuni 3 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu ehitamiseks. Olemasolev hoone on ette nähtud lammutada. Planeeritud ala Tallinna üldplaneeringu kohane juhtotstarve on kesklinna segahoonestusala, kuhu võib ehitada kõiki hooneid, välja arvatud keskkonda saastavaid ettevõtteid. Detailplaneeringus kavandatu on kooskõlas Tallinna üldplaneeringu kohase juhtotstarbega.

KSH läbiviimise eesmärk on selgitada planeeringu elluviimisega kaasnev oluline keskkonnamõju ning pakkuda välja meetmed ebasoodsa mõju vältimiseks või vähendamiseks. Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest keskkonnamõju. KSH aruanne on koostatud peamiselt aastal 2017. Seejärel planeeringu menetlusprotsess peatus. KSH aruanne ajakohastati 2025. aastal, arvestades vastavaks ajahetkeks koostatud planeeringulahendust, mida käsitleti KSH aruandes alternatiiv II-na. Alternatiiv II korral lähtuti läbiviidud arhitektuurivõistluse lahenduse tulemusest. Tegemist on vähendatud mahuga planeeringulahendusega. KSH koostamisel lähtuti alal eelnevalt teostatud uuringutest. Täiendavalt koostati KSH käigus radooniuuring ja hüdrogeoloogiline ekspertarvamus. 2025. aasta KSH aruande ajakohastamisel lähtuti täiendavalt planeeringu alusuuringutena koostatud insolatsioonihinnangutest, mürahinnangust, müra ja vibratsiooni mõõtmiste tulemustest ning haljastuse hinnangust.

Planeeringu elluviimisega on toodud esile järgnevad võimalikud mõjud:

- Planeeringu alternatiiv I mõju naaberhoonete insolatsioonitingimustele on hinnanud Peep Soopere Fassaadprojekt OÜ-st. Planeeringu elluviimise (alternatiiv II) mõju naaberhoonete insolatsioonitingimustele on samuti hinnanud Building Numerics OÜ poolt, töö nr: INS-04042025 04.04.2025 (Joonis 16, Joonis 17). Analüüsi eesmärk oli kontrollida kuidas on uuenenud Tartu mnt 17 kavandatud hoone võistlustöö detailse mahu puhul muutunud insolatsiooni arvestuslik kestus võrreldes varasema detailplaneeringu lahenduse kohase insolatsioonianalüüsiga (Fassaadiprojekt OÜ

02.10.2018 töö nr 17-1217). Insolatsiooni mõju hindamisel arvestati ka koosmõju - Tartu mnt 15 ehitatava hoone puhul on eeldatud ehitusloale vastavat hoone mahtu. Läbiviidud insolatsiooni analüüside puhul võib kokkuvõtvalt järeldada, et alternatiiv I ja II rakendamine mõjutab mitmete naaberhoonete insolatsiooni kestvust, kuid pärast Tartu mnt 17 krundile kõrghoone ehitamist jääb lähiümbruses olemasolevates hoonetes korterites insolatsiooni kestus standardiga EVS-EN 17037:2019+A1:2021 lubatud piiridesse.

- Alternatiivide I ja II rakendamine mõjutab mitmete naaberhoonete insolatsiooni kestvust, kuid pärast Tartu mnt 17 krundile kõrghoone ehitamist jääb olemasolevates hoonetes korterites insolatsiooni kestus lähiümbruses vastavusse Eesti standardiga EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendiga. Valgustingimused olenevad konkreetsest arhitektuursest lahendusest, kuid võib oodata normidele vastavust. Kuigi alternatiiv I korral on hoone kõrgus võrreldes alternatiiv IIga suurem, siis olulist erinevust insolatsioonis ei ole.
- Tartu mnt 17 kinnistu pinnase radoonitase jääb mõõtmiste tulemusena vahemikku 8-16 kBq/m³ ehk tegu on normaalse radoonisisalduse tasemega, mis ei nõua erimeetmeid, kuid vajalik on tagada tarindite radoonikindlad lahendused. Antud juhul tuleb ka arvestada, et kavandatakse kuni kolme maa-alust korrust ning vajalik on tagada nõuetekohane ventilatsioon välistamiseks radooni kogunemist hoonesse. Järgida EVS 840:2023 nõudeid.
- Ehitusala ümbritsevad mitmed olemasolevad hooned, sh ajaloolise väärtusega hooned. Ehitusala ning vibratsiooni suhtes tundlike objektide omavaheline vahekaugus on väike. Planeeringu staadiumis ei ole võimalik vibratsioonitasemeid täpselt prognoosida, selleks on vajalik ehitusprojekti olemasolu. Selge on, et vibratsioonirikkamate seadmete ja konstruktsioonide rajamine võib põhjustada kahjustusi naaberhoonetele. Seega tuleb ehitusel valida ehituskonstruktsioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele. Keelatud on rammvaiade kasutamine hoone vundeerimisel (kasutada puurvaiu).
- Ehitismüra ja ehitusaegse õhusaaste näol on tegu lühiajalise mõjuga, mis tekitab keskkonnale täiendavat, kuid mööduvat koormust. Ehitustööde ajal on soovitatav elamualade läheduses rakendada järgmisi müravastaseid meetmeid:
 - tööde ajastamine ja planeerimine – väga mürarikkeid töid mitte planeerida õhtusele ja öisele ajavahemikule ning puhkepäevadele;
 - kohalike elanike teavitamine mürarikastest töödest;
 - vajadusel teostada müra ja/või vibratsioonitasemete monitooring;
 - ehitustegevusel kasutada vaiksemaid masinaid;
 - vajadusel korraldada müra vähendavaid tehnoloogiaid, näiteks ajutised ja teisaldatavad ekraanid, summutid, korpused (nt seadmete ümber kummimati paigaldamine vms);
 - ehitustegevusel kasutatavate seadmete ja masinate regulaarne korrashoid ja hooldus;
 - vältida tarbetut masinate töötamist, lülitada seadmed välja, kui see pole vajalik;
 - võimalusel kasutada elamualade läheduses tagurdussignaali puhul alternatiivseid variante, mis
 - ei tõstaks müratasemete häiringuid, nt muutuva helitugevusega signaalid või suunamoduleeritud signaalid - neid tuleb hinnata igal üksikjuhul eraldi ning tuleb arvestada võimalike ohutusprobleemidega;
 - müravastasteks meetmeteks on veel hoolikas töö.
 - Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimeerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Puistematerjali laadimistöid vältida tugeva tuule tingimustes.
 - Ehitustegevuse käigus tuleb vältida ülenormatiivse vibratsiooni teket. Kuna piirkonnas valitsevad keerulised hüdrogeoloogilised tingimused ning ehitusala vahetusse naabrusesse jääb nii eluhooneid kui ka kultuurimälestisi, siis tuleb

ehitusel erilist tähelepanu pöörata vibratsiooni ning vajumiste vältimisele. Ehitusel tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele. Ebasoovitav on rammvaiade kasutamine hoone vundeerimisel (kasutada puurvaiu).

- Piirkonna mürasituatsiooni ehitustööde ajal võib halvendada ka täiendav autotranspordi (eeskätt raskeveokite) liikumine, mille leevendamiseks tuleb vajadusel kehtestada kiirusepiirangud planeeringualale suunduvatel tänavatele. Ehitusmüra vähendamiseks tuleb ööseks ehitustegevus kindlasti peatada ning erinevate hoonete ehitustöid on otstarbekas teostada üheaegselt.
- Projekteeritavale hoonele tehnoseadmete paigaldamisel arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Mürarikkad seadmed kavandada võimalusel hoone sisesed. Hooneväliste seadmete mürarikastele osadele on soovitatav kavandada müraekraanid. Müraekraanide projekteerimisel tuleb kaasata vastavaid erialateadmisi omav ekspert, vältimaks ekraanidega müra leviku suunamist naabruses paiknevatele elamutele. Tehnoseadmetest tulenevad müratasemed ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Ilma meedet rakendamata võib hooneväliste mürarikaste seadmete kasutamisel esineda mürähäiringuid lähialadel.
- Kokkuvõttes saab eelistada alternatiivi II rakendamist ehk kõrghoone rajamist vähendatud mahus. Seega leiab KSH aruanne, et väljatöötatud detailplaneeringu edasiarendus ehk alternatiiv II on võimalik rakendada ilma olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid põhjustamata. Alternatiiv II elluviimine omab lähialale mitmeti positiivset keskkonnamõju - lisades kvartalisel olulisel määral haljastust, muutes linnakeskuse maakasutuse efektiivsemaks ja tänavaruumi atraktiivsemaks, millega vähendatakse valglinnastumist, autostumist ja suurendatakse linnakeskuse töö- ja elukohtade arvu.

Amet on seisukohal, et aruandes väljatoodud ehitusaegsed meetmed ja tingimused tehnoseadmete paigaldamiseks aitavad nende järgimisel hoida ära negatiivseid müra- ja vibratsioonimõjusid.

Materjalid sisaldavad järgnevat kirjeldust selles osas, kuidas ümbritsev keskkond mõjutab rajatavat hoonet ja maa-ala:

- Helirõhutasemete mõõtmised (Akukon Eesti OÜ, töö nr 251048-M01-30105, 30.06.2025). Mõõtmised teostati 04.06.2025 kell 13.00 – 05.06.2025 kell 13.00. **Mõõtmiste kohaselt oli müra hinnatud tase päeval ajal kuni 65 dB ja öisel ajal kuni 63 dB. Maksimaalsed müratasemed päeval ajal olid kuni 93 dB ja öisel ajal kuni 91 dB** ning olid mõõtmiste aruande kohaselt põhjustatud peamiselt trammide möödasaõidust. Eraldi on mõõdetud trammide müra, mis oli päeval ajavahemikul 65 dB ja öisel ajavahemikul 63 dB.
- Keskkonnamürast põhjustatud müratasemete hindamine (Akukon Eesti OÜ, töö nr 251048-1-A). Liikluse müra taseme hindamisel on kasutatud Stratum OÜ õhtuse tiptunni liikluse mudeli 2022. a andmeid olemasoleva olukorra kaardistamiseks ning 2045. a liikluse sagedusi. Tartu mnt 17 ala juures on Paberi peatus, kus sõidavad tammiliinid nr 2 ja 4. Trammiliinide 2 ja 4 liikluse sagedused pärinevad Tallinna Linnatranspordi AS-i sõidugraafikust. Arvestatud on tööpäeva graafikut, nädalavahetustel on trammiliiklus väiksema mahuga. Planeeritava tammiliikluse (Liivalaia tramm) esialgsed andmed on võetud mürauuringust „Akukon 241740-1 Liivalaia tn tramm eskiisprojekti mürauuring.“ **Mürahinnangu kohaselt ulatuvad detailplaneeringu alal liikluse müra tasemed päeval ajavahemikul Tartu mnt poolisel küljel kuni 69 dB ja öisel ajavahemikul kuni 59 dB, teistel külgedel päeval kuni 64 dB ja öisel ajavahemikul kuni 54 dB. Planeeritava hoone fassaadil ulatuvad päeval liikluse müra tasemed kuni 64 dB ja öisel ajal kuni 56 dB. Planeeritava alani ulatuvad prognoositavas olukorras liikluse müra tasemed päeval ajal kuni 65 dB ja öisel ajal kuni 57 dB.**

Planeeritava hoone fassaadini mõjub prognoositavate liiklusandmete kohaselt päeval ajal kuni 65 dB, öisel ajal kuni 57 dB suurune liiklusrumina tase.

Kuna detailplaneeringus kavandatu on kooskõlas Tallinna üldplaneeringu kohase juhtotstarbega, rakenduvad planeeritavale alale 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 kategooria liiklusrumina piirväärtused, mis on päeval ajal 65 dBA (müraundliku hoone teepoolse küljel 70 dBA) ja öisel ajal 55 dBA (müraundliku hoone teepoolse küljel 60 dBA). Liiklusrumina maksimaalne helirõhutase müraundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dBA ja öösel 75 dBA (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3). **Tulenevalt eeltoodust ei ületa modelleeritud müratasemed lubatud normtasemeid, kuid mõõtmiste käigus fikseeritud öine müratase ületas lubatud normtasemeid. Lisaks ületatakse liiklusrumina maksimaalseid tasemeid.**

Vibratsioonitasemete mõõtmised (Akukon Eesti OÜ, töö nr 251048-M02, 13.08.2025) viidi läbi 14.07.2025 kell 16:40 kuni 15.07.2025 kell 16:40 Tartu mnt 17 hoone I korruse ruumis nr 103. Mõõtmised teostati vastavalt ISO standardile ISO 2631-2. Saadud mõõtmistulemuste alusel võib järeldada, et Tartu mnt 17 olemasolevas hoones trammide möödakäigu ajal fikseeritud vibratsioonitasemed vastavad sotsiaalministri määrusega nr 78 kehtestatud vibratsiooni piirväärtustele nii eluhoonetes kui ka büroohoonetes. Planeeringuga ei kavandata hoonet trammiteele lähemale kui on käesoleval ajal olemasolev hoone. **Mõõdetud vibratsioonitasemed a_v ulatusid päeval kuni 0.0036 m/s² ja L_{av} kuni 71 dB. Sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ lisas toodud normtasemete kohaselt ei ületata lubatud tasemeid päeval ega öösel.**

Edastatud materjalide kohaselt tuleb müra mõju vähendamiseks võtta kasutusele järgnevat meetmeid:

- Hoone välispiiretele õige heliisolatsiooni rakendamisel ja ruumi planeerimisega saab tagada siseruumides head akustilised tingimused, milleks rakendatakse järgmisi meetmeid:
 - ehitiselise välispiire heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1:2021; sellisel juhul esitatakse välispiire ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$;
 - akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiire pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiire õhumüra isolatsiooni indeks;
 - välispiire nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiire heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
 - rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liiklusruminasid ca 5 dB võrra;
 - elamute projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata võimaluse korral tiheda liiklusega sõidutee poolsele küljele.
 - Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed soovitage määrata eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ alusel. Välispiire heliisolatsiooni valikul on oluline päevane müratase, mis on öise ajaga võrreldes kõrgem, et tagada normtasemete täitmine siseruumides.
 - Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 „Välispiirele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral eluhoonete välispiire ühisisolatsioon tänavate poolsele alale olema $R'_{tr,s,w} = 40-45$ dB, mida

tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4. muus osas võib arvestada $R'_{tr,s,w} = 30$ dB.

- EVS 842:2003 põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m².

Lisaks KSH aruandes väljatoodule juhib amet tähelepanu järgnevale:

- Planeeritud hoone elektrivarustus on ette nähtud uue hoonesisese trafoalajaama baasil. 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. Hoonesisese alajaama projekteerimisel tuleb tagada, et alajaamast lähtuvad müratasemed ei ületaks rahvatervishoiu seaduse alusel kehtestatava uue siseruumi füüsikaliste ohutegurite nõudeid seadva määruses toodud normtasemeid. Lisaks arvestada sotsiaalministri 21.02.2002 määruses nr 38 „Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguse tasemete mõõtmine“ tooduga.
- KSH aruande eelnõus on kirjutatud: „*Planeeringuga ei kavandata hoonet trammiteele lähemale kui on käesoleval ajal olemasolev hoone. Kuna mõõtmiste alusel trammitee vibratsioonitasemed vastavad käesoleval ajal hoones kehtivatele nõuetele, siis ei ole oodata et ka samasse asukohta uue kaasaegsetele ehitusnõuetele vastava hoone rajamisel trammiliiklusest tulenevaid vibratsiooni normtasemeid hoones ületataks. Arvestama peab ka, et vibratsiooni teket ja levikut on sealjuures võimalik vähendada eeskätt trammi tehniliste ja trammitee konstruktsiooniliste lahendustega, mitte hoonestuslahendusega.*“. Amet juhib tähelepanu, et vibratsioonitingimused tuleb tagada ka praeguses olukorras, kuna trammipargi ja -taristu kaasajastamise aeg ja ulatus ei ole teada. Peamine vibratsiooninõuete tagamine peaks leidma lahenduse hoonestuse ehitustehniliste meetme kaudu.
- Materjalides viidatakse sotsiaalministri 17.05.2002 määrusele nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsioonimõõtmise meetodid“, mis on tänaseks päevaks kehtetu. Edasistes etappides arvestada sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“.
- Detailplaneeringu seletuskirjas kirjutatakse: „*Elamute siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.*“. Amet juhib tähelepanu sellele, et viidatud määrus on samuti tänaseks päevaks kehtetu. Edasisel planeerimisel arvestada rahvatervishoiu 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