



Tallinna Linnaplaneerimise Amet
tlpa@tallinnlv.ee

Teie 04.04.2025 nr 3-2/904 - 1

Meie 07.05.2025 nr 9.3-1/24/4736-4

Suur-Ameerika tn 14 ja 14c kinnistu detailplaneering

Esitasite 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“ tulenevalt kooskõlastamiseks Suur-Ameerika tn 14 kinnistu ja Suur-Ameerika tn 14c kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk algatamise korralduse järgi on muuta planeeritavale alale jäävate kinnistute ja maaüksuste piire ning kavandada kahele moodustatavale krundile kokku kaks kuni 9 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega vähemalt 20% äriruumide ja kuni 80% eluruumide osakaaluga hoonet ja ühele krundile kuni 6 maapealse korrusega vähemalt 80% äriruumide ja kuni 20% eluruumide osakaaluga hoone. Ülejäänud seitsmele krundile kavandatakse tänavarajatised või jalgteed ja haljastus. Detailplaneeringu koostamisel on jõutud arusaamisele, et pole mõistlik tihedalt omavahel seotud hoonekompleksi eraldi kinnistuteks jagada. Seetõttu on muutunud kavandatud kruntide arv. Moodustatud on üks hoonestatav krunt, millele on kavandatud äriruumidega eluhoone(d) ning kolm uut transpordimaa sihtotstarbega krunti jalgteede ning haljastuse rajamiseks. Planeeritud ala Tallinna üldplaneeringu kohane juhtotstarve on kesklinna segahoonestusala, kuhu võib ehitada kõiki hooneid, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu materjalid sisaldavad muuhulgas:

- Suur-Ameerika tn 14 kinnistu ja Suur-Ameerika tn 14c kinnistu detailplaneeringu mürahinnang (Hendrikson & Ko, töö nr 20003576, 30.04.2024). Olemasoleva olukorra liikluskoormuste lähteandmetena kasutati ajakohaseid Stratum OÜ liiklusmodeli andmeid (seisuga jaanuar 2024). Müra modelleerimisel võeti liikluskoormuseks mõnevõrra suurem väärtus. Mürahinnangust selgus, et olemasolevas olukorras levib planeeritavate hooneteni päeval ajal liiklusmüra kuni 65 dB (teepoolisel küljel kuni 69 dB) ning öösel kuni 54 dB (teepoolisel küljel kuni 59 dB).

Planeeringu alale rakenduvad keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 kehtestatud III kategooria liiklusmüra piirväärtused, mis on päeval 65 dB (teepoolisel küljel 70 dB) ja öösel 55 dB (teepoolisel küljel 60 dB). Eeltoodust tulenevalt vastavad planeeritavate hooneteni levivad liiklusmüra tasemed olemasolevas olukorras päeval ning öisel ajaperioodi KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud liiklusmüra normtasemetele.

- Suur-Ameerika tn 14, Kesklinna LO, Tallinn radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest (Tulelaev OÜ, 13.02.2020), mille kohaselt Suur-Ameerika tn 14 kinnistu radoonisisaldus pinnaseõhus jäi vahemikus 50-250 kBq/m³, paiknedes kõrge radooniriski piirkonnas.

Detailplaneeringu seletuskirjas on muuhulgas välja toodud järgnev:

- Tehnosüsteemid tuleb projekteerida nii, et need ei põhjustaks häiringuid naaberkruntidel paiknevates eluruumides või lasteasutustes. Tehnosüsteemid projekteerida hoone mahtu.
- Projekteeritavates ja naaberhoonetes asuvates eluruumides tuleb tagada vähemalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendi kohane piisav insolatsiooni kestus. Naaberhoonete eluruumides ei tohi insolatsiooni kestus väheneda üle 50% olemasolevast insolatsiooni kestusest. Esitada ehitusprojekti koosseisus vastavad insolatsiooni kestuse analüüsid.
- Hooned on kavandatud nii, et kõikides korterites on võimalik tagada piisav insolatsioonikestus. Lähialal ei paikne elamuid, mille eluruumide insolatsioonikestust planeeritud hoonestus võiks mõjutada. Toom-Kuninga tn 13 // 13a kinnistul paikneva lastaia hoone ja mänguväljakud on piisavalt kaugel kavandatud hoonetest. Uus hoonestus ei varjuta mänguväljakuid laste õuesviibimise ajal.
- Kõikides projekteeritavates korterites tuleb tagada piisav insolatsioonikestus vastavalt projekteerimise ajal kehtivatele normidele.
- Planeeringuala objekti elektrivarustus on ettenähtud uue sisseehitatud trafoalajaama baasil (10/0.4 kV trafod kuni 2x1000 kVA). Alajaama 10 kV elektrivarustus on ettenähtud maakaabelliiniga alajaamast nr 1559. Hoonesisese alajaama ruumide kohal asuval korrusel ei tohi olla elurume. 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)"
- Kuuekorruseline hoone(osa) Suur-Ameerika tänava ääres projekteerida valdavalt äriotstarbega, kortereid võib projekteerida ülemistele korrustele.
- Hoonete siseruumides heade tingimuste tagamiseks tuleb müra suhtes tundliku otstarbega hoonete ja ruumide projekteerimisel järgida asjakohast heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit, mille kohaselt projekteerimisel vajalik kasutada müra leevendavaid meetmeid.
- Kõrgema mürafooniga aladel (eelkõige Suur-Ameerika tänava äärde kavandatud hoonestusrida) on soovitatav maksimaalselt ette näha üldkasutatavaid ning müra suhtes vähem tundlikke ruume (esik, koridorid, köök, WC, vannituba jm abiruumid). Magamisruumid on võimalusel soovitatav paigutada hoonete hoovipoolsele küljele. Samas on asjakohaste heliisolatsiooninõuete järgimisel tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetele külgedel ning seetõttu ei ole mõistlik tubade jaotuse osas ka liiga rangeid piiranguid seada.
- Tugevdatud heliisolatsiooniga kaasaegsetes eluruumides on siiski võimalik tagada head akustilised tingimused ning elukvaliteet. Samuti on tänu tänavaga paralleelselt kavandatud hoonemahule, mis moodustab efektiivse müratõkke, planeeringuala siseselt võimalik ette näha headele tingimustele vastavad mänguväljakud ja puhkealad.
- Enne hoone(te) projekteerimist on soovitatav viia läbi reaalsed müra mõõtmised, et oleks võimalik vajadusel leevendusmeetmeid rakendada.
- Kergliiklusteede valgustus projekteerida nii, et ei põhjustataks valgushäiringuid naaberhoonetes paiknevates eluruumides.
- Hoonete projekteerimisel on tuleb arvestada radoonivastaste meetmete kasutamisega lähtudes Eesti standardist EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Amet on tutvunud Tallinna planeeringute registris asuvate detailplaneeringu materjalidega ja koostööstab detailplaneeringu. Lisaks juhib tähelepanu järgnevale:

- Tehnoseadmete (sh kavandatava alajaama) müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- 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” (edaspidi SoM määrus nr 42) kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.”
- 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 SoM määrus nr 42 kehtestatud 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.
- Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel müratundlikel aladel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest. Täiendavalt tuleks tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Liiklusmüra puhul tuleks mõõtmistel uurida ka maksimaalseid tasemeid, et oleks võimalik paremini valida eluhoonete heliisolatsiooni, arvestades, et SoM määruses nr 42 on magamisruumides ööseks sätestatud liiklusmüra normtase uutes hoonetes tingimusel, et öö jooksul leiab aset vähemalt 5 liiklusjuhtumit, kus müra maksimaalne tase L_{pAmax} on ületatud.
- Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud, et insolatsiooni hindamisel on aluseks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend. Ameti hinnangul tuleks edaspidi juhendada standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karmen Pöld
vaneminspektor (keskkonnatervis)

Karmen Pöld
54840193 karmen.pold@terviseamet.ee