



Tallinna Linnaplaneerimise Amet

Teie 16.09.2026

Meie 16.10.2026 nr 9.3-1/26/7197-2

Magasini tn 31 ja Magasini tn 31b kinnistute detailplaneering

Esitasite Terviseametile (edaspidi amet) planeerimisseaduse § 127 lõigete 2 ja 3 ning Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ alusel kooskõlastamiseks Magasini tn 31 ja Magasini tn 31b kinnistute detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering). Amet on 07.11.2023 kirjaga nr 9.3-1/23/7217-2 jätnud detailplaneeringu lahenduse kooskõlastamata, kuna esitatud mürahinnang oli vananenud.

Planeeritud ala asub Kesklinnas Veerenni asumis. Planeeringuala piirneb Veerenni miljööväärtusliku alaga. Planeeritud maa-ala suurus on ~2,79 ha. Kruntidel paiknevad suhteliselt amortiseerunud ja linnavalitsuse hinnangul kesklinna sobimatud hooned – töökojad, administratiiv hoone, ladu, läbipääsupunkt, garaažid, trafoalajaam, kaarhall ning remondihoone. Hooned on plaanis lammutada, nende asemele kavandatakse sobiva suuruse ja otstarbega hooned. Juurdepääs kruntidele on Magasini tänavalt. Planeeringu koostamise eesmärk vastavalt algatamise korraldusele oli moodustada Magasini tn 31 kinnistust neli elamumaa sihtotstarbega krunti ning määrata moodustatavatele kruntidele kasutamise tingimused ning ehitusõigus kuni kolmeteistkümne kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega mitme korteriga elamu ehitamiseks. Magasini tn 31 b kinnistust moodustada üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunt, millele määrata kasutamise tingimused ja ehitusõigus ühe kuni 3 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega ärihoone või mitme korteriga elamu ehitamiseks. Kvartalisse on keskse pargiala näol kavandatud suur rekreatsiooniala, mis osaliselt on kogu kvartali elanikele kasutamiseks, osaliselt on võimalik madalate piiretega eraldada hooneümbruse haljasala privaatsemaks õuealaks. Planeeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna üldplaneeringu kohane liiklusala planeeritava ala piires korruselamute alaks.

Amet on tutvunud Tallinna planeeringute registris asuvate detailplaneeringu materjalidega ja kooskõlastab detailplaneeringu. Lisaks märgib järgmist:

1. Planeeringuala müraolukorra hindamisel saab lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisa 1 kohastest II kategooria liiklusrüüsi piirväärtustest, mis on päeval 60 dB (müraüldliku hoone teepoolisel küljel 65 dB) ja öösel 55 dB (müraüldliku hoone teepoolisel küljel 60 dB). Liiklusrüüsi maksimaalne helirüüsi müraüldlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dBA ja öösel 75 dBA (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).

2. Detailplaneeringu materjalid sisaldavad liiklusrüüri hinnangut detailplaneeringu alal (Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 23454-01). Kuigi olemasoleva olukorra rüüriarvutustes on kasutatud 2019. aasta liiklusrüüriandmeid, on rüürihinnangus hinnatud ka 2040. aasta perspektiivset liiklusrüürikorda. Planeeringuala vahetus läheduses paiknevate Öilme tn ja Magasini tn liiklusrüüriageduseks on mõlemas olukorras arvestatud aasta keskmine ööpäevane liiklusrüüriagedus 750 sõidukit ööpäeas. Seetõttu ei nähtu rüürihinnangus kasutatud liiklusrüüriandmetest nimetatud tänavatel perspektiivis liiklusrüüriandmete suurenemist. Rüürihinnangus on kujutatud kõrvalkinnistul (varasemalt Magasini tn 35) varasemat hoonestust, kuid tänaseks päevaks on hooned kinnistul lammutatud ja alal on kehtestatud detailplaneering, millega planeeritakse alale elamu, äri- ja sotsiaalrääsi sihtotstarbed. Kavandatud hoonestus mõjub detailplaneeringu alale rüüri tõkestavalt.

Liiklusrüüri hinnangu kohaselt ulatub olemasolevas liiklusrüürikorras päevane liiklusrüürimäär planeeringuala rääsi-alal kuni 59 dB ning kavandatud hoonete fassaadidel kuni 57 dB. Öisel ajal ulatub liiklusrüürimäär rääsi-alal kuni 49 dB ning hoonete fassaadidel kuni 49 dB. Perspektiivses olukorras on rüürimäärad olemasoleva olukorraga üldjoontes samaväärsed. **Tulenevalt eeltoodust on detailplaneeringu alal rüüri normtasemed tagatud.**

3. Tähelepanu tuleks pöörata, et äripindadelt levivad rüürimäärad ei ületaks rüüritundlikes ruumides sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded rüüri, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutase mõõtmise meetodid“ (edaspidi SoM määrus nr 61) lisas 1 välja toodud normtasemeid. Välisõhus levivate äri- ja kaubandustegevuse tekitatava rüüri piirväärtusena rakendatakse KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusrüüri sihtväärtust.
4. Planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete ja rüüritundlike ruumide paiknemisega, vältimaks võimalikke rüüriärrituste. Arvestama peab, et tehnoseadmete rüüri ei tohi rüüritundlikel aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusrüüri sihtväärtusi.
5. Juhul kui detailplaneering viiakse ellu etapiviisiliselt ning planeeringualal säilib samal ajal tootmisfunktsioon, tuleb tagada KeM määrus nr 71 sätestatud normtasemete täitmine.
6. Hoonestuse rajamisel tuleb tagada, et siseruumide rüürimäärad ei ületaks SoM määrus nr 61 lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada rüüriarvutuste meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse rüüri eest.“
7. Planeeringuala asub lennuliikluse mõjualas, mistõttu tuleb hoonete heliisolatsiooni projekteerimisel arvestada ka lennuliiklusest põhjustatud rüüri.
8. Amet juhü tähelepanu, et ehitusrüüri tasemed ei tohi lähedusse jäävatel rüüritundlikel aladel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssrüüri piirväärtusena rakendatakse asjakohase rüürikategooria tööstusrüüri normtasemeid. Impulssrüüri põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ toodud normtasemeid.

9. Detailplaneeringu seletuskirjas on kirjutatud: „Kavandatud hoonestus ei mõjuta naaberhoonete isolatsioonitingimusi. Kavandatud hoonetes on võimalik tagada piisav isolatsioonikestus vastavalt juhendile.“ Lisaks Majandus- ja

Kommunikatsiooniministeeriumi insolatsiooni kestuse arvutamise juhendile saab tugineda EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

10. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt nähakse planeeringuala elektrivarustus ette 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. Jälgida, et alajaamast levivad müratasemed ei ületaks KeM määruses nr 71 sätestatud normtasemeid. Hoonesisese alajaama projekteerimisel tuleb tagada, et alajaamast lähtuvad müratasemed ei ületaks SoM määrus nr 61 toodud normtasemeid. Lisaks arvestada sotsiaalministri 01.09.2025 määruses nr 45 „Mitteioniseeriva kiirguse ohutuse tagamise nõuded ja hindamise kord“ tooduga.
11. Tallinna planeeringute registris asuvate materjalide all on uuringute hulgas dokument „Radooniuuring“, kuid seal ei asu ühtegi faili. Ka seletuskirja põhjal ei selgu, kas radooniuuring on teostatud. Arvestades, et radoonisisaldus võib pinnases lokaalselt varieeruda, on asjakohaste radoonikaitsemeetmete kavandamiseks soovitatav planeeringualal teha radoonitaseme mõõtmised. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tagada radooniohutu sisekeskkond ning arvestada standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ põhimõtetega.
12. Välisvalgustuse kavandamisel tuleb arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajaduse korral tuleb ette näha leevendusmeetmed.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karmen Pöld
vaneminspektor (keskkonnatervis)
Põhja regionaalosakond

Karmen Pöld
54840193 karmen.pold@terviseamet.ee