



Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
kommunaal@tallinnlv.ee

Teie 15.01.2026 nr 10-11/97 - 1

Meie 29.01.2026 nr 9.3-1/26/409-2

**Järvevana tee 11 kinnistu
detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise programmi
ettepanekud**

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet esitas Terviseametile (edaspidi amet) lähtudes planeerimisseaduse § 81 lõigetest 1 ja 2 ettepanekute esitamiseks Järvevana tee 11 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) programmi. Amet on 01.04.2024 kirjaga nr 9.3-1/24/2568-2 detailplaneeringu algatamise kohta seisukoha esitanud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Järvevana tee 11 kinnistu 50% äri- ja transpordimaa sihtotstarve 75% ärimaaks ja 25% elamumaaks ning ehitusõiguse määramine kuni 4 maapealse korrusega lahtise fassaadiga parkimishoone ning 14 ja 18 maapealse korrusega hoone ehitamiseks, mis ühendatakse kuni 2 maapealse korruselise hoonemahuga. Maksimaalne hoone absoluutkõrgus on 99,5 m. Lisaks määratakse üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted. Planeeritava maa-ala suurus on 0,92 ha.

Amet on tutvunud KSH programmiga ja Tallinna Planeeringute Registris olevate materjalidega ning märgib järgmist:

- KSH programmis on välja toodud järgnev: „*Ööpäevase mõõtmisega selgitatakse planeeringualal lennu- ja rongiliiklusest tulenevad maksimaalsed müratasemed. - Liiklusmüra ulatuse levikut planeeringualal (sh hoonete fassaadidel) hinnatakse arvutuste teel, koostatakse müra levikut iseloomustavad mürakaardid ning liiklusmüra tasemete vastavust hinnatakse keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruses nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" kirjeldatud normtasemetele. -Juhul kui müratasemed hoone fassaadil ületavad kehtestatud piirväärtuseid, kirjeldatakse meetmeid selle vältimiseks või vähendamiseks.*“ Mürahinnangu koostamisel saab lähtuda keskkonnaministri 03.10.2016 määruse nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ § 3 lg 3 põhimõtetest. Amet juhib tähelepanu, et helirõhutasemete mõõtmiste puhul on oluline, et mõõdetud keskmised müratasemed oleksid hinnatud.
- Vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ kehtestatud normtasemeid.
- Eskiislahenduse seletuskirjas on välja toodud järgnev: „*Kinnistule, elamufunktsiooniga hoone mahust lõunasse on planeeritud kompaktne haljastus millel paikneb mänguväljal. Tänavamaa Järvevana tee 9c ja Järvevana tee 9a ja mänguväljaku vahele*

on planeeritud haljastatud vall mis töötab müraseinana, (vt kinnistu lõige ja illustreerivad renderpildid)“ Amet palub mürahinnangus hinnata planeeritava haljastatud valli (müraseina) tõhusust veendumaks selle efektiivsuses.

- Eskiislahenduse seletuskirjas on välja toodud, et lõuna poolsesse hoone mahtu on projekteeritud korterid. Amet palub võimaluse korral, kui korterite asukohad on teada, need mürahinnangus näiteks eraldi värviga tähistada. Arvestades planeeringuga kavandatud mahtu ning asjaolu, et vaid 25% kavandatust on elufunktsiooniga, oleks see abiks müratasemete hindamisel fassaadil.
- Tallinna üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala ettevõtluse segahoonestusala juhtotstarbega alal, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus v.a. ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine, alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Amet palub edaspidises planeerimises täpsustada, kas planeeringuga muudetakse maakasutuse juhtotstarvet või mitte.
- KSH programmis on välja toodud järgnev: „*Rajatud hoone kiirguse allikaks ei ole. Küll aga on planeeringuala näol tegu alaga, kus radoonirisk pinnases on kõrge. Käesoleva detailplaneeringu ega KSH programmi koostamise käigus ei ole radooni sisaldust pinnases mõõdetud. Planeerimise käigus määratakse DP alale ehitusõigus ning mahud, kuid ei kirjeldata hoone rajamise kõiki tehnilisi detaile. Kuna hoone rajamise käigus on võimalik rakendada efektiivselt ehituslikke meetmeid radooni leviku takistamiseks hoonesse, siis ei ole antud planeeringualale hoonete rajamine välistatud. Selleks, et välistada võimalik risk radooni lekkeks hoonesse ja tagada ohutu radoonisisalduse hoones, tuleb DP ja KSH algatamise korralduse järgi rakendada projekteerimisel radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel tuleb viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised.“* Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised, kuna radoon ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristiina Seiton
vaneminspektor
Põhja regionaalosakond

51966484
kristiina.seiton@terviseamet.ee