



Viimsi Vallavalitsus
info@viimsivv.ee

Teie 11.06.2026 nr 10-6/2292

Meie 07.07.2026 nr 9.3-1/26/4738-2

Randvere tee 9b detailplaneeringu kooskõlastamine

Viimsi Vallavalitsus esitas Terviseametile (edaspidi amet) lähtudes Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punktist 12 kooskõlastamiseks Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Randvere tee 9b detailplaneeringu. Amet on 18.03.2026 kirjaga nr 9.3-2/26/1424-2 detailplaneeringu eskiislahenduse avalikule väljapanekule seisukoha esitanud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Randvere tee 9b katastriüksusel, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks üldkasutatavate hoonete maast osaliselt äri- ja büroohonete maaks, säilitades osaliselt üldkasutatavate hoonete maa juhtotstarbe ja ehitusõiguse määramiseks ärihoonete ja ühiskondliku hoone ehitamiseks. Lisaks on planeeringus määratud üldised maakasutustingimused ja antud heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuivõrd detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks üldkasutatavate hoonete maast valdavalt äri- ja büroohonete maaks.

Amet on tutvunud esitatud materjalidega, kooskõlastab detailplaneeringu ning juhib tähelepanu järgnevale:

1. Põhijooniselt nähtub, et Sõpruse tee 9 kinnistu ja selle kõrvale asuva planeeritava majutushoone maa lähedusse on planeeritud lühiajalised parkimiskohad (kullerid, taksod jms), lisaks on ala kõrvale planeeritud segaliikluse ala/teenindava transpordi juurdepääs. Detailplaneeringu seletuskirjas tuuakse välja, et kaubavedu toimub määratud ajal näiteks hommikuti kella 7.00-9.00 vahemikus. Viimsi Vallavalitsus toob 11.06.2026 saadetud kirjas nr 10-6/2292 välja, et Sõpruse tee 9 katastriüksusel asuv majutusasutus võidakse ümber ehitada eakatekoduks, kuid ametile teadaolevalt on Sõpruse tee 9 kinnistule 21.11.2024 väljastatud tegevusluba väljaspool kodu osutatavale üldhooldusteenusele (https://mtr.ttja.ee/taotluse_tulemus/639424#osutatavad_teenused), mistõttu saab seda juba praegu käsitleda kui eakatekodu.

Amet juhib tähelepanu, et müratundliku hoonega ala, laadimisalad ning teenindav transport on planeeritud väga lähestikku, hoonete vahel on minimaalne puhverala ning oht nn kõlakoja tekkeks. Lisaks on kaubavedu planeeritud ajavahemikku 07.00-09.00, mis langeb kokku inimeste puhke/ärkamise ajaga. Arvestades eeltoodut on ameti hinnangul **mürahäiringute teke üsna tõenäoline**. Häiringuid võivad tekitada nii liikuvad kui ka seisvad sõidukid, nt seisva mootoriga veokid külmemal ajal, teenindava transpordi liikumise müra,

kaubavedamise seadmete müra, töökeskkonna ohutussignaalid ning muu äritegevusega seonduv. Seetõttu soovitab amet üle vaadata teenindava transpordi ja laadimisalade asukohad, planeerida need müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale ning kaaluda ennetavalt leevendavate meetmete rakendamist. Äri- ja kaubandustegevuse müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid.

2. Planeeringu materjalides on insolatsioonianalüüs (ConArte OÜ, 05.05.2026, töö nr 446). Töö eesmärgiks on selgitada detailplaneeringu realiseerimise mõju Sõpruse tee 9 kinnistul paikneva hoone insolatsiooni kestusele. Kokkuvõte: analüüsi tulemustest selgub, et juhul kui toimub muudatus hoone sihtotstarbes on tagatud standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 soovitudele vastav insolatsiooni kestus (säilib minimaalselt 1h 56min).

Amet juhib tähelepanu, et insolatsioonianalüüsis ei ole arvestatud, et Sõpruse tee 9 kõrvale Pos 7 (majutushoone maa) kinnistule kavandatava hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 200m². Pos 7 krunt on moodustatud Sõpruse tee 9 omaniku ettepanekul ja see on ette nähtud liitmiseks Sõpruse tee 9 krundiga. Pos 7 asub kavandatavatele hoonetele lähemal ning juba praeguse kavandatava olukorraga on insolatsiooni kestus piiripeale (min 1h 56min), mistõttu on amet kahtleval seisukohal, kas Pos 7 kavandatava võimaliku eakatekodu juurdeehituses on insolatsiooni kestus tagatud vastavalt standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“. Amet soovitab esimesel võimalusel teostada insolatsioonianalüüs, kus oleks arvestatud, et Pos 7 tuleb eakatekodu. Siis jõuab vajadusel planeeringualal asuvaid hooned paigutada nii, et võimalikus eakatekodus oleks piisav insolatsioon tagatud.

3. Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud järgnev: „*Ehitusaegsed müratasemed peavad läheduses paiknevatel müratundlikel hoonetel ajavahemikul 21.00-07.00 vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemetele. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemet.*“

Arvestada, et ka ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ toodud piirväärtuseid.

4. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristiina Seiton
vaneminspektor (keskkonnatervis)
Põhja regionaalosakond

Kristiina Seiton
51966484 kristiina.seiton@terviseamet.ee