



Tallinna Linnaplaneerimise Amet

Edastatud e-kirja teel:

Marica.Sepp@tallinnlv.ee

tlpa@tallinnlv.ee

Terviseamet

Edastatud e-kirja teel:

info@terviseamet.ee

karmen.pold@terviseamet.ee

11.09.2026.a.

Järveotsa tee 1c kinnistu ja lähiala detailplaneering Terviseameti kooskõlastusest

TLPA menetluses on Järveotsa tee 1c kinnistu ja lähiala detailplaneering DP045840 (DP), menetlusetapiks DP kooskõlastamine ja arvamuste küsimine.

Terviseamet on planeeringu jätnud kooskõlastamata kolmel korral (16.05.2024, 14.10.2024 ja 16.04.2025), viimati jättis Terviseamet DP kooskõlastamata 16.04.2025 kirjaga nr 9.3-1/24/4301-8, tuues ainsa põhjenduseks välja, et planeeringualal on ületatud liiklusemäära normtasemed. Terviseameti tegevuse tõttu on DP menetluses olulised viivitused, DP on algatatud 23.08.2023.a. ehk ligi kolm aastat tagasi ning sellele on eelnenud kaks aastat täiendavat algatamiseelset menetlust.

Pärast 16.04.2025 keeldumist on pooled jätkanud kirjavahetust. Terviseamet on kinnitanud, et hoone teepoolsele fassaadil modelleeritud müratase jääb allapoole KeM määruse nr 71 lisas 1 sätestatud hoone-spetsiifilist piirväärtust ning probleemiks on üksnes üldine maa-ala piirväärtuse ületus kinnistu Paldiski mnt poolsele osale. Sellesse piirväärtust ületavasse alasse jäävad DP praeguse lahenduse kohaselt üksnes haljasala, kaks naabermaja parkimiskohta ning kaks kõnniteelõiku – st alad, kus elanikud pidevalt ei viibi. Seda selgitas huvitatud isik 05.02.2026 kirjas ning Terviseamet ei ole 12.02.2026 vastuses seda vaidlustanud, vaid seadis üksnes tingimuse pideva viibimise ala puudumise kohta.

17.12.2025 toimus Terviseameti ja Linnaplaneerimisameti kohtumine, kus ühe punktina oli arutamisel ka Järveotsa tee 1c kinnistu ja lähiala detailplaneering. Koosolekul arutati võimalust muuta hoone asukohta selliselt, et hoone ise blokeeriks liiklusemäära ja sisehoovi jääks seetõttu väiksem müratase. DP-st huvitatud isik ei pea sellist ümberpaigutust otstarbekaks: müraallika suunas oleks veelgi rohkem kortereid, samuti piiraks see naaberkinnistu omaniku planeeritavat järvevaadet, ja üldine müraprobleem ehk müraallikas ühegi hoone ümberpaigutuse tõttu ei laheneks – hooned ega elanikud ise müra allikad ei ole. Samuti ei ole Terviseamet siiani kinnitanud, kas ka hoone uue asukoha korral oleks piirväärtuse ületus kinnistu nurka (analoogsele tumepunasele alale) jäävas osas aktsepteeritav. Senised vastused võimaldavad vaid oletada, milline on Terviseameti seisukoht – Terviseamet on 09.01.2026 ja 12.02.2026 kirjades sisuliselt



käsitlenud ümberpaigutatud lahendust ja seadnud tingimuse: „Juhul, kui sellisele maa-alale tekitatakse ala, kus pidevalt viibitakse (näiteks terrassid), ei ole Terviseametil võimalik taolist lahendust kooskõlastada“. Sellest jäeldub, et kui piirväärtust ületavas ribas pidevat viibimist ei kavandata, ei ole Terviseametil vastuväiteid. Terviseameti pakutud alternatiiv ei kõrvalda seega probleemi sisuliselt, vaid nihutaks sama küsimuse kinnistu teise nurka, ilma et enne kulukat ja ajamahukat ümberprojekteerimist oleks Terviseameti seisukoht selles osas selge.

Soovime käesoleva pöördumisega juhtida erilist tähelepanu Õiguskantsleri 04.05.2026 kirjale nr 7-4/260467/2603702 „Müratasemega arvestamine detailplaneeringu kooskõlastamisel“, mis on saadetud Terviseameti peadirektorile ja milles hinnatakse just Terviseameti senist praktikat detailplaneeringute kooskõlastamata jätmist müranormide tõttu. Palume nii TLPA-l kui Terviseametil Õiguskantsleri kirjas toodud seisukohad arvesse võtta ka Järveotsa tee 1c DP menetluses.

Õiguskantsleri peamised seisukohad olid:

- Detailplaneeringu **kooskõlastamata jätmine pelgalt seetõttu, et selles ei ole esitatud alles projekteerimise käigus leitavaid konkreetseid ehituslikke lahendusi, ei ole põhjendatud** – planeerimiseaduse § 126 lg 1 p 12 näeb ette, et detailplaneering seaks müratingimused ja nõuded, mitte valmis ehituslikud lahendused.
- **Norme ületav müra ei tähenda automaatselt, et uut hoonet ei tohi planeerida ega ehitada.** Kõigepealt tuleb hinnata müra vähendamise kohustust ja võimalusi ning seda, kas planeeringu- ja ehituslahendusega (nt fassaadilahendus, ruumide paigutus) on võimalik tagada elanikele piisav kaitse.
- **Uute hoonete ehitamise täielik keelamine sõidu- ja raudteede äärde ei vasta hea halduse tavale ega omandipõhiõiguse (PS § 32) kaitse põhimõtetele,** mis nõuavad sisulistest eesmärkidest lähtuvat paindlikkust ja tarbetu bürokraatia vältimist.
- Kooskõlastamisest keeldumine peab olema **sisuliselt põhjendatud ja tuginema selgele vastuolule õigusnormi või üldplaneeringuga (PlanS § 133 lg 3);** põhjendused ei tohi olla paljasõnalised, ebamäärased ega hüpoteetilised.
- AÕKS § 58 kohustus tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks müra normtaset, on selgelt **asjakohane olukorras, kus planeeringuga kavandatakse uut müraallikat – mitte olukorras, kus planeeritakse hoonet olemasoleva (nt liiklusest tuleneva) müra piirkonda.**
- **Müra vähendamise kohustus lasub eelkõige müraallika valdajal (nt teeomanikul),** mitte planeeringust huvitatud isikul; ei ole õige, kui müraolukorra lahendamise koorem kantakse detailplaneeringu kooskõlastamata jätmise kaudu üle isikule, kes müraallika eest ei vastuta.
- Müratasest tuleb hinnata suletud akna tingimustes; **viide sellele, et elanikud võivad akna avades sattuda mürarohkesse keskkonda, ei ole asjakohane põhjendus kooskõlastamisest keeldumiseks.**

Terviseameti 16.04.2025 seisukoht läheb eeltooduga vastuollu:

- Seisukoht piirdub tõdemusega, et päevasel ajal on planeeringualal liikluse müra üldine piirväärtus (60 dB) ületatud tasemeni 64 dB, ning selle põhjal keeldutakse kooskõlastusest tervikuna, **ilma edasise analüüsi ega tingimusteta.**



- Terviseamet ei ole hinnanud, kas ja kuidas saab müra planeeringu elluviimisel **vähendada** (nt liikluskorralduslike meetmetega Paldiski maantee poolt), ega kas ehituslike lahendustega – hoone paigutuse, fassaadilahenduse ja ruumide asetusega – on võimalik elanikele tagada piisav kaitse ning kas sellise äärmuslikult kuluka meetme nagu hoone ümberprojekteerimine hoone asukoha muutmiseks on proportsionaalne ja põhjendatud, kui saaks kasutada vähem invasiivseid meetodeid, tavapäraseid ehituslikke lahendusi. **Terviseamet ei viita konkreetsele õigusnormile, mis välistaks planeeringu kehtestamist liiklusrütmiga normtaseme ületamisel, sest sellist õigusnormi ei ole;**
- Terviseamet ei arvesta, et DP materjalides toodud müra hinnangu kohaselt jääb **müra tase määramiseks hoone teepoolsele küljele modelleeritud tase alla KeM määruse nr 71 lisas 1 sätestatud hoone-spetsiifilise piirväärtuse**. Ületatud on üksnes üldine maa-ala piirväärtus (60 dB), mitte hoonele endale kohalduv piirväärtus. See asjaolu toetab otseselt Õiguskantsleri seisukohta, et **olemasoleva müraga saab tegeleda ehitusliku lahendusega, ning ei anna alust kooskõlastusest keeldumiseks;**
- Terviseamet on koostöös Linnaplaneerimisametiga, väljaspool ametlikku menetlust, pakkunud lahendusena hoone asukoha muutmist selliselt, et piirväärtuse ületus jääks jätkuvalt kinnistu ühte nurka – seega **sisuliselt sama tüüpi maa-ala piirväärtuse ületust, mis praeguses lahenduses on kooskõlastamata jäetud**. See viitab sellele, et Terviseamet ise ei pea piirväärtuse ületust planeeringuala osas, kus puudub pidev viibimine, tingimusteta välistavaks asjaoluks, kuid vastavat seisukohta ei ole ametlikult kinnitatud ega põhjendatud, miks samalaadne ületus oleks hoone ühe asetuse puhul aktsepteeritav ja teise puhul mitte;
- Terviseamet ei ole oma seisukohas käsitlenud, kas liiklusrütmiga vähendamiseks on **rakendatud või rakendatavad meetmed (nt Paldiski maantee liikluskorraldus), ega pöördunud müraallika valdaja (tee omaniku) poole** – kuigi seadusest tulenevalt (AÕKS § 56 lg 2 p 1 ning § 59) ja Õiguskantsleri hinnangul lasub müra vähendamise esmane kohustus just müraallika valdajal, mitte planeeringust huvitatud isikul;
- **Kooskõlastamata jätmise üheainsa lausega („Liiklusrütmiga normtasemete ületamise tõttu ei kooskõlasta amet detailplaneeringut“) ei vasta nõutud põhjendamisinõudele** – põhjendus on lühike, ei viita kaalutud alternatiividele ega tingimustele, mille alusel oleks kooskõlastus siiski võimalik.

Eeltoodust lähtuvalt palume Tallinna Linnaplaneerimise Ametil ja Terviseametil:

- jätkata DP menetlust ning vaadata Terviseameti seisukoht üle, arvestades Õiguskantsleri 04.05.2026 kirjas nr 7-4/260467/2603702 toodud põhimõtteid;
- kaaluda DP kooskõlastamist tingimustega, mis võimaldavad müra mõju vähendada ehituslike lahendustega (fassaadilahendus, ruumide paigutus), jättes konkreetsete tehniliste lahenduste väljatöötamise ehitusprojekti ja ehitusloa menetluse etappi, nagu näeb ette planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12;
- vajaduse korral selgitada, milliseid täiendavaid müra vähendamise meetmeid Terviseamet peab planeeringuala kontekstis asjakohaseks ja kelle kohustuseks need meetmed jäävad (viide: AÕKS § 59);
- selgitada, kas ja millistel tingimustel oleks maa-ala piirväärtuse ületus DP praeguses lahenduses (haljasala, parkimiskohad ja kõnniteelõigud kinnistu nurgas, kus



- puudub pidev viibimine) aktsepteeritav**, arvestades et sama laadi ületus näib alternatiivlahenduse (hoone asukoha muutmise) puhul olevat põhimõtteliselt aktsepteeritav – seda selleks, et huvitatud isik ei peaks enne selguse saamist tegema kulukat ja ajamahukat ümberprojekteerimist, mille tulemus võib osutuda sisuliselt samaväärseks. Huvitatud isik ei nõustu hoone asukoha muutmisega, kuna see ei paranda üleüldist müraprobleemi ja on ebaproportsionaalne nõue;
- **võtta vajadusel arvesse KeÜS § 10, mille kohaselt tuleb keskkonnahäiringut taluda, kui tegevus on vajalik ülekaaluka huvi tõttu, puudub mõistlik alternatiiv ja keskkonnoahu või olulise keskkonnahäiringu vähendamiseks on võetud vajalikud meetmed.** Liikluse pidev ja tõrgeteta toimimine on käesoleval juhul ülekaalukas avalik huvi.

Meie ettepanek olukorra lahendamiseks:

Meie hinnangul järeldeb kirjavahetusest Terviseametiga, kui piirväärtust ületavas ribas pidevat viibimist ei kavandata, ei ole Terviseametil vastuväiteid käesolevas teemas. Kui see järelendus vastab tõele, siis saame detailplaneeringu seletuskirja müra peatükki (p. 6.3.2) täiendada alljärgneva piiranguga:

Planeeringuala piiresse jäävale haljasalale, kus päevasel ajavahemikul on liiklusmüratase piirmäärast kõrgem, ei ole lubatud planeerida ala, kus inimesed pidevalt ja pikemaajaliselt viibivad (sh. rekreatsiooni- ja puhkeala, laste mänguväljak, terrassid jms.).

Elanike rekreatsiooni ja puhkeala, laste mänguväljakud, terrassid jms. viibealad tuleb kavandada planeeringualale, kus liiklusmüratase on piirmäärast madalam.

Lugupidamisega,

Reigo Marosov
Fund Ehitus OÜ
Tegevjuht
Mob. 5690 5373
reigo.marosov@fundehitus.ee

Oliver Tarik
Fund Ehitus OÜ
Kinnisvara arendusjuht
Mob. 56 40 265
oliver.tarik@fundehitus.ee