



TERVISEAMET

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
tlpa@tallinnlv.ee
Vabaduse väljak 7
15198, Tallinn

Teie 29.08.2025 nr 3-2/2294-1

Meie 25.09.2025 nr 9.3-1/25/6761-2

Lagedi tee 11, 11a ja 11c kinnistute detailplaneering

Esitasite Terviseametile (edaspidi amet) planeerimisseaduse § 127 lg 1 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ tulenevalt kooskõlastamiseks Lagedi tee 11, 11a ja 11c kinnistute detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritaval maa-alal asuvate Lagedi tee 11, 11a ja 11c kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmine ja jagamine kokku kuni 20 krundiks: 4 kuni 9 äri- ja tootmismaa, 6 transpordimaa, 3 üldkasutatav maa ja 2 tootmismaa. Planeeringu eesmärk on moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine kuni 4- korruseliste äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Lisaks määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrad, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted. Planeeritava maa-ala suurus on 9,75 ha. Planeeritava ala kaguküljel kulgeb raudteetrass. Planeeritavat ala läbivad kõrgepinge õhuliinid (kaitsevööndiga 10+10m), keskpinge kaablid (kaitsevööndiga 1+1m), madalpinge õhuliin (kaitsevööndiga 2+2m). Planeeringuala lõunaosas asub ligikaudu 1,6 ha ulatuses keskkonnaregistri maardlate nimistus arvel oleva Vao lubjakivimaardla ehituslubjakivi passiivsel tarbevarul. Maardlal asuv planeeringuala külgneb lõunast ja idast olemasoleva raudtee, olemasoleva tee ja Tallinna ringteega. Planeeringu lahendusettepanek on välja töötatud lähtudes planeeritava maa-ala kontaktvööndisse jäävate ettevõtlus- ja tööstusalade planeeringutest. Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav maa-ala kahe erineva juhtotstarbega maa-alale: ettevõtlusala, tootmis-, laondusettevõtlusala kõrvalotstarve ning roheala. Käesolev planeering on vastavuses kehtestatud „Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu“ lahendusega. Planeeritavale alale on kavandatud äri-ja tootmishooned ning Pirita jõe äärne ala on jäetud hoonestamata rohealaks.

Detailplaneeringu materjalid sisaldavad muuhulgas:

- Lagedi tee 3b, 9a, 11, 11a, Tallinn radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang (Radoonitõrjekeskus, 23.07.2012). Mõõtetulemuste põhjal ulatub radoonitase kuni 80 kBq/m³, paiknedes kõrge radooniriskiga piirkonnas.

Detailplaneeringu seletuskirjas on muuhulgas välja toodud järgnev:

- Piirkond Lagedi tee ja Pirita jõe vahel jääb müra mõju tsooni, mida tekitavad autotransport maanteedel ja ristmikul, rongiliiklus Muuga sadamasse suunduval raudteelõigul ja lennuliiklus.

- Mõra suhtes tundlikke sotsiaalobjekte ei ole mõra tsooni kavandatud.
- Planeeringu realiseerimisel on kohustus tulenevalt riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest võtta tarvitusele meetmed mõra normtasemete tagamiseks. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajal.
- Arvestada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva mõra normtasemed ja mõrataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.
- Kinnistu välisterritooriumil leviva tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevusega kaasneva mõra piirväärtusena rakendatakse tööstusmõra sihtväärtust vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva mõra normtasemed ja mõrataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 sätestatud mõra normtasemetele.
- Hoonete projekteerimisel arvestada radooniohuga ning kasutada komplekslahendust, s.o. vundamendi tuulutussüsteeme ning radoonikilet. Vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Ruumidesse projekteerida hea ventilatsioon. Hoonete projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes".
- Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Arendajal ja planeeringu kehtestajal tuleb hinnata olemasolevat olukorda ning vajadusel leevendavaid meetmeid rakendada. AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi keskkonnaparameetrite (mõra, vibratsioon) leevendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajal või planeeritud kruntide igakordsetel omanikel.
- Tööstushoonete laoplatside ja ärihoonete vahele rajada haljastusega puhvertsoonid.
- Alajaamad kavandada võimalusel äri- ja laohoonete mahtu, tagades neile ööpäevaringse juurdepääsu avalikult tänavalt.
- Avalikele kinnistutele kavandatud sõidu- ja kõnniteed valgustatakse. Valgustamiseks kasutatakse LED-lampidega valgusteid, millised paigaldatakse 8-10 m kõrgusele. Valgustid peavad olema energiasäästlikud ning ei tohi tekitada valgusreostust.
- Planeeringuala jääb kavandatava Rail Baltic trassikoridori puhveralasse.
- Arendajal on kohustus järgida nõudeid Ehitusseadustiku §73 sätestatud raudtee kaitsevööndi ulatuses ning raudtee kaitsevööndis kehtivaid piiranguid.
- AS-il Eesti Raudtee on perspektiivses plaanis kavandatud Lagedi-Maardu raudteeharul teise peatee ehitamine olemasolevast teest 10 meetri kaugusele (planeeringuala poole) koos uue raudteesillaga üle Pirita jõe, millega seoses laieneb perspektiivis raudtee kaitsevöönd 10 meetri võrra. Kaitsevöönd ulatub planeeringualal olemasolevast raudtee teljest perspektiivselt 40 meetri kaugusele.
- Raudteeveeremist tingitud mõra ja vibratsiooni leevendavate meetmete tagamiseks piirneval raudteemaa kinnistul tuleb arvestada võimalikku raadamise vajadust tulevikus, et tagada tehniliste- ja ohutusnõuete täitmine.
- Planeeritavat ala läbib Elektrilevi 10 kV õhuliin (Aiaotsa fiider), milline asendatakse 10 kV 10 kV kaabelliiniga kogu ümbertõstetava liini ulatuses.

Amet on tutvunud Tallinna planeeringute registris asuvate detailplaneeringu materjalidega ning kooskõlastab detailplaneeringu. Lisaks juhib tähelepanu järgnevale:

- Detailplaneeringu seletuskirja punktis 7.1 *Nõuded hoonete ehitusprojektide koostamiseks* on kirjutatud: „Äri- ja tootmismaade planeerimisel käesolevasse piirkonda, tuleb arvestada, et sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42, § 5, „Välismõra normtasemed hoonestatud ja hoonestamata aladel“ lõige 5 punkt 2 alusel ei või kavandatavate ettevõtete tegevusest tingitud mõratase kinnistute välisterritooriumitel ületada 60 dBA päevasel ajal ja 45 dBA öisel ajal ning naabrusesse jäävatel linnade ja asulate looduslikel puhkealadel (näit. pos 20) ei või ettevõtete tööst

tingitud müratase ületada 55 dBA päeval ja 40 dBA öösel.“ Samas punktis on välja toodud veel järgnev: „Ärihoonete planeerimisel olemasoleva elamumaa (pos 34) kõrvale tuleb tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada, et SM 04.03.2002.a määrus nr 42 § 7, „Tehnoseadmete müra normtasemed hoonetes ja hoonete välisterritooriumil“ punkt 1.2 alusel ei või elamu välisterritooriumil tehnoseadmete tööst põhjustatud müra ületada 50 dBA päeval ja 40 dBA öisel ajal.“ Detailplaneeringu seletuskirjas viidatakse sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (edaspidi SoM määrus nr 42). Amet juhib tähelepanu asjaolule, et tänaseks päevaks reguleerib välisõhus levivat müra atmosfääriõhu kaitse seadus ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, mis jõustus 01.02.2017 (edaspidi KeM määrus nr 71). SoM määruses nr 42 olid toodud müra normtasemed siseruumidele. Amet juhib tähelepanu asjaolule, et SoM määrus nr 42 on tänaseks päevaks kehtetu. Edasisel planeerimisel arvestada rahvatervise seaduse alusel kehtestatava uue siseruumi füüsiliste ohutegurite nõudeid seadva määrusega.

- Detailplaneeringu seletuskirja punktis 7.1 Nõuded hoonete ehitusprojektide koostamiseks on kirjutatud: „Elanike häirivuse riski vähendamiseks tuleks ärihoonete ja elamumaa vahele näha kõrghaljastusega puhverala.“. Amet on seisukohal, et peamiseks mürahäiringute ennetamise meetmeks on müraallika ja müratundliku objekti vahele võimalikult suure puhverala jätmine. Sellest tulenevalt märgib amet, et esmajoonel on oluline müraallikate paigutamine müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Kaitsehaljastuse mürahäiringuid leevendavat toimet ei ole võimalik täpselt hinnata ning see võib olla sõltuv aastaajast.
- Planeeringuala läheduses asub elamumaa. Arvestada, et planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Vajadusel rakendada müra leevendusmeetmed.
- Amet juhib tähelepanu, et detailplaneeringuga rajatavate hoonete ja tegevusest põhjustatud müra ja vibratsiooni kohta on käesolevas etapis vähe andmeid, mistõttu müra ja vibratsiooni levikut ning leevendavate meetmete tõhusust ei ole võimalik hinnata. Tähelepanu tuleks pöörata asjaolule, et planeeritavas keskkonnas tekitavad lisaks tehno- ja tööstusseadmetele müra ka laadimisaladel toimuv sh seisva mootoriga veokid külmemal ajal, teenindava transpordi liikumise müra, kaubavedamise seadmete müra, töökeskkonna ohutussignaalid ning muu äri- ja tootmistevõimega seonduv. Detailplaneeringu elluviimisel ning tegevuse alustamisel tuleb hinnata kujunenud olukorda ning kaaluda vajadusel täiendavaid leevendusmeetmeid (müratõkete rajamist). Parima müra leevendava efekti annab müra tekitavate seadmete mõju suunamine müratundlikest aladest eemale, kasutades muuhulgas madala müratasemega tehnoloogilisi lahendusi, müraallika ehituslike meetmetega varjestamist või müratõkke rajamist, mis asub vahetult müraallika või müratundliku objekti läheduses. Igasuguse müra leevendava meetme rajamisega või kasutusele võtmisega peaks kaasnema ka selle leevendava mõju tõhususe hindamine, näiteks modelleerimise või müra mõõtmise kaudu.
- Projekteerimisel ja materjalide valikul lähtuda standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Detailplaneeringu seletuskirja punktis 7.1 Nõuded hoonete ehitusprojektide koostamiseks viidatakse ka välisõhu kaitse seadusele. Amet juhib tähelepanu, et välisõhu kaitse seadus on alates 01.01.2017 kehtetu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karmen Põld
vaneminspektor (keskkonnatervis)
Põhja regionaalosakond

Karmen Põld
54840193 karmen.pold@terviseamet.ee