



TERVISEAMET

Veiko Rakaselg  
K-Projekt  
veiko.rakaselg@kprojekt.ee

Teie 30.03.2026

Meie 29.04.2026 nr 9.3-1/26/2609-2

## Suur-Sõjamäe tn 48 ja 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering arvamus

Esitasite Terviseametile (edaspidi amet) koostöö tegemiseks ja arvamuse avaldamiseks Tallinna linna Lasnamäe linnaosa Suur-Sõjamäe tn 48 ja 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) materjalid.

Planeeritud maa-ala asub Lasnamäe linnaosa lõunaosas Sõjamäe asumis Suur-Sõjamäe tänava ja Tallinna lennujaama maandumisraja vahelise ala tööstuspiirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on Suur-Sõjamäe tänavalt ja Tallinna Lennujaama territooriumilt. Planeeringuala suurus on 4,25 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Suur-Sõjamäe tn 48 ja Suur-Sõjamäe tn 50 kinnistute ümberkruntimisel moodustada kaks ärimaa sihtotstarbega krunti, üks tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunt ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Eesmärk on ka ärimaa sihtotstarbega kruntidele määrata ehitusõigus kokku kuni nelja kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus kuni kolme kuni 2 maapealse ja maa-aluse korrusega lennukite hooldusangaari ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu järgi paiknevad Suur-Sõjamäe tn 48 ja 50 kinnistud tootmisala juhtotstarbega maa-alal, millel on ettevõtlusala kõrvalotstarve (T+B). Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus Tallinna lennujaama ruleerimisraja ja perrooni äärde lennukite hooldusangaaride ning Suur-Sõjamäe tänava äärde piirkonda teenindavate ärihoonete ehitamiseks, mis vastab üldplaneeringu põhimõtetele.

Detailplaneeringu seletuskirjas on muuhulgas välja toodud järgnev:

- Tallinna linna välisõhu strateegilise mürakaardi maanteeliikluse valdkondliku mürakaardi kohaselt ulatub planeeringuala Suur-Sõjamäe tänava poolsele osale päevasel ajal 55-60 dB müratase ning lennuliikluse valdkondliku mürakaardi kohaselt ulatub planeeringuala Tallinna Lennuvälja poolsele osale päevasel ajal 55-60 dB müratase. Mürakaardi alusel jääb müratase allapoole III kategooria (keskuse maa-alade) liiklusmüra piirväärtust (65 dB ja 70 dB müratundliku hoone teepoolsel küljel) ning sihtväärtuse (60 dB) piirile.
- Detailplaneeringu alalt lähtuvad müratasemed ei tohi läheduses paiknevatel elamualadel ületada Keskkonnaministri määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud normtasemeid. Vajadusel tuleb rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Tehnoseadmete paigutamisel tuleb jälgida, et need asuksid elamualadest võimalikult kaugel ja nende müratasemed peavad elamualadel vastama Keskkonnaministri määruse

nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtustele ning ehitusmüra tasemed peavad lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 vastama Keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemetele. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemet. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

- Tuleb tagada, et hoones ei ületataks sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid, sest Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ülenormatiivse müratasemega piirkonna piirile. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Projekteerimisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks detailplaneeringu alal teostada radoonitaseme mõõtmised. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017.
- Läbi viidud reostusuuringu (LISA 4.2) kohaselt on ehitusprojekti koostamisel vajalik reostuse leviku ulatuse määramiseks läbi viia reostusuuringu III etapp, mille raames tuleb analüüsida ühendeid, mis ületasid elumaale kehtestatud piirarvu.
- Pinnasetöodel jälgida pinnase omadusi organoleptiliselt (hinnata lõhna ja visuaalsuse alusel). Kui väljakaevatavas pinnases on tunda kütusele iseloomulikke lõhna või näha pinnasekihtides selgesti eristuvat naftasaaduste reostust, tuleb sellest teavitada koheselt Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonda (6404610, jaatmed@tallinnlv.ee). Reostuskolde likvideerimiseni tuleb muu reostuse levikut soodustav tegevus peatada. Pinnasereostuse ilmnemisel tuleb kaasata töödessa keskkonnaspetsialist, kes võtab pinnaseproovid ning analüüsitulemuste põhjal otsustatakse pinnase edasine käitlemine.
- Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks
  - Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemet. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemet. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
  - Tolmu- ja mürahäiringu maksimaalseks vähendamiseks tuleb lammutustöodel kasutada vähese vibratsiooniga ja müraga lammutusmehhanisme ning töövõtteid.
  - Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.
- Kuna planeeringuala lähipiirkonnas on peamiselt äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud ning vaid mõni üksik elamu, ei too detailplaneeringu elluviimine (sh planeeritud ehitiste ehitamine ja nende hilisem kasutamine) kaasa olulisi mõjusid piirkonnas elavatele inimestele. Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) on ajutiselt lähialal oodata eelkõige uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsealustest.
- Kokkuvõtvalt saab öelda, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiohutuskordade

tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis.

**Amet on tutvunud esitatud materjalidega ning juhib tähelepanu järgnevale:**

- Kavandatavast lennukite hooldusangaarist lähtuv müra ei tohi müratundlikel aladel ületada kehtestatud normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisel ja tegevuse alustamisel tuleb hinnata tegelikku müraolukorda ning vajaduse korral kaaluda täiendavaid leevendusmeetmeid. Müra leevendavate meetmete kavandamisel või kasutusele võtmisel tuleb hinnata ka nende meetmete tegelikku tõhusust, näiteks müramodelleerimise või mõõtmiste abil.
- Detailplaneeringu seletuskirjas on kirjutatud: „*Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määruses nr 12 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.*“. Amet juhib tähelepanu asjaolule, et eksitud on määruse numbriga. Ilmselt on mõeldud sotsiaalministri 12.11.2025 määrust nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ (edaspidi SoM määrus nr 61). SoM määrus nr 61 kohaldatakse elamutele ja ühiskasutusega hoonetele, mistõttu tuleb hinnata, millises ulatuses on see kohaldatav kõnealustele äriruumidele ning vajadusel tuleks kasutada asjakohaseid standardeid või muid nõudeid.
- Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud „*Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks*“, mille all on kirjutatud: „*Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.*“. Nimetatud punkt võiks olla välja toodud ka üldise detailplaneeringu lahenduse teostamise osas, mitte ainult ehitustööde nõudena.
- Seletuskirjas viidatakse sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Amet juhib tähelepanu sellele, et viidatud määrus on tänaseks päevaks kehtetu. Hetkel kehtib hoonesisese müra osas SoM määrus nr 61.
- Seletuskirjas viidatakse sotsiaalministri 17.05.2002 määrusele nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Amet juhib tähelepanu sellele, et viidatud määrus on tänaseks päevaks kehtetu. Hetkel kehtib vibratsiooni osas sotsiaalministri 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“.
- Detailplaneeringu seletuskirjas viidatakse aegunud radooni puudutavale standardile. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karmen Pöld  
vaneminspektor (keskkonnatervis)  
Põhja regionaalosakond

Karmen Pöld  
54840193 karmen.pold@terviseamet.ee