



TERVISEAMET

Nõmme Linnaosa Valitsus
nomme@tallinnlv.ee

Teie 26.01.2026 nr 6.2-1/376 - 2

Meie 23.02.2026 nr 9.3-1/26/713-3

**Teemeistri tn 2 ja lähiala
detailplaneeringu eskiislahenduse ja
lähtedokumentide avalik väljapanek**

Teavitasite Terviseametit (edaspidi amet) Teemeistri tn 2 ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) eskiislahenduse ja lähtedokumentide avalikust väljapanekust.

Planeeringuala suurus on 9,79 ha ning detailplaneeringu eesmärk on kujundada endisest tööstusalast kaasaegne, mitmekesine ja rohelust väärtustav elamu- ja äripiirkond. Detailplaneeringuga kavandatakse moodustada kuus krunti, sealhulgas elamu-, äri- ja elamumaa, üldkasutatava maa ning transpordimaa krundid. Planeeringuga määratakse ala hoonestus- ja maakasutustingimused ning antakse põhimõtteline lahendus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise kohta. Alal asuvad olemasolevad ärihooned, mida kasutatakse kontori-, tootmis- ja äripindadena. Ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega, kuid suurem osa territooriumist moodustab asfaltkate ja hooned. Planeeringulahendus näeb ette, et lõunaossa rajatakse 3–4-korruselised punktmajad, mis koos rohke haljastusega loovad sujuva ülemineku ümbritseva eramute piirkonnaga. Kesk- ja põhjaossa kavandatakse kaks kvartalilaadset elamugruppi, lääneossa jääb aga rekonstrueeritav olemasolev hoone, mis jääb piirkonna peamiseks ärihooneks. Kokku moodustatakse kolm eriilmelist elamukvartalit, kus on selgelt eristatud privaatne, poolprivaatne ja avaliku kasutusega ruum. Nõmme üldplaneeringu kohaselt on ala määratud segahoonestusalaks. Kavandatav lahendus vastab Nõmme linnaosa üldplaneeringule.

Kavandatu muudab kehtivate detailplaneeringute lahendusi, asendades tootmis- ja ärimaa segahoonestusalaga, kus põhirõhk on elamufunktsioonil koos äripindade ja avaliku ruumiga. Kehtivas planeeringus lubatud tootmishoonete asemel kavandatakse 3–4-korruselised korterelamud ja elamu-ärihooned, kruntide sihtotstarbed ning piirid korrigeeritakse vastavusse üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu algatamise käskkirjas on muuhulgas välja toodud järgnev:

- Planeeringuala Pärnu maantee pool kavandada hoonete esimesele korrusele kaubandus- ja teeninduspinnad.
- Keskkonda mittehäiriv väiketootmine on lubatud.
- Uue hoonestatava ala kaugus planeeringuala lõunapiirist määratakse naaberhoonestuse iseloomu ja valgustingimuste põhjal – see peaks olema vähemalt võrdne hoone kõrgusega, kuid mitte alla 4 meetri. Eesmärk on tagada piisav vahemaa olemasoleva hoonestuse ja uushoonestuse vahel.

- Planeeringu koostöö ja koostamise käigus arvestada võimaliku Külvi tn lasteaia juurdeehituse kavandamisega. Planeeringu koostamisel leida lahendus lasteaia juurdepääsuks kergliiklejate (aga ka operatiivsõidukite) ning autoliiklusele.
- Detailplaneeringule koostamise käigus lisada kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatused ning vajadusel reostusuuringute aruanded. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada ka planeeritava alal varem toimunud tegevusi, prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks. Keskkonnaseisundi ülevaatused võib teha selleks vajalikku kogemust ja tegevuslube omav ettevõtte. Jääkreostusega objektid tähistada tugiplaanil ning näha ette reostuse likvideerimine enne ehitustööde algust.
- Hinnata vajadust mürauuringu koostamiseks.

Detailplaneeringu algatamise tingimuste hulgas on muuhulgas välja toodud järgnev:

- Vajadusel teha insolatsiooni kestuse muutumise analüüs lähialale jäävate eluruumide kohta. Tagada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi kohane insolatsiooni kestus olemasolevates eluruumides.
- Planeeringuala välisõhus levivad müratasemed ja planeeringualalt levivad müratasemed peavad vastama 16. detsembri 2016 määruses nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemetele.
- Tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust. Planeerides nt laadimisala, siis tuleb arvestada läheduses paiknevate elamualadega. Tehnoseadmete paigaldamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele.
- Siseruumides vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määruses nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval 07.00-19.00.
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt Eesti standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Meetmete valikuks tuleb teostada ehitusprojekti koostamise staadiumis radoonitaseme mõõtmised.

Amet on tutvunud esitatud materjalidega ning juhib lisaks tähelepanu järgnevale:

- Detailplaneeringu algatamise käskkirjas on kirjutatud: „Planeeringu koostamise käigus arvesta busside lõpp-peatuse ja seisuplatsiga ning Teelise tn lahendusega.“ ja „Detailplaneeringu koostamise käigus kirjeldada seletuskirjas planeeringuala lähikümbrusesse jäävate tööstus- ja tootmisettevõtete mõju detailplaneeringu alale.“. Ameti hinnangul tuleks arvestada ning vajadusel ka hinnata busside lõpp-peatuse ja seisuplatsi ning lähikümbrusesse jäävate tööstus- ja tootmisettevõtete põhjustatud müra, tagamaks müra normtasemetele vastavus.
- 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“ lisas 1 toodud normtasemeid.
- Ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 01.10.2025 määruse nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ lisas toodud piirväärtuseid.
- Valgustuse paigutusel arvestada kavandatavate ning läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karmen Põld
vaneminspektor (keskkonnatervis)
Põhja regionaalosakond

Karmen Põld
54840193 karmen.pold@terviseamet.ee