



TERVISEAMET

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
tlpa@tallinnlv.ee

Teie 08.04.2025 nr 3-2/941-1

Meie 09.05.2025 nr 9.3-1/25/2679-2

Sepise tn 5 kinnistu detailplaneering

Esitasite Terviseametile (edaspidi amet) planeerimisseaduse § 127 lg 1 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ tulenevalt kooskõlastamiseks Sepise tn 5 kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering). Terviseamet on varasemalt detailplaneeringu osas esitanud arvamuse 30.08.2022 kirjaga nr 9.3-1/22/6712-2.

Planeeringuala asub Valukoja tänava, Lõõtsa tänava, Ääsi tänava ja Sepise tänava vahelisel maa-alal, Lasnamäe linnaosas, endise tehase Dvigatel territooriumil. Planeeritud maa-ala suurus on 0,26 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Sepise tn 5 kinnistu sihtotstarve tootmismaa-ärimaaks ja määrata ehitusõigus kuni 12-korruselise hotelli või muu ärimaa sihtotstarbega sobituv hoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus haljastuse, juurdepääsude ja parkimise põhimõtteline lahendus. Kavandatud on kuni 12-korruselise hotelli või muu ärimaa sihtotstarbega sobituv hoone, olemasolev laohoone on ette nähtud lammutada. Kavandatud hoone kasutusotstarve on hotell või muu ärimaa sihtotstarbega sobituv hoone. Korteriomandeid ei tohi moodustada. Ei ole lubatud projekteerida kortereid pikaajalisele rendile andmise eesmärgil. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Lasnamäe tööstusala üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu seletuskirjas on muuhulgas välja toodud järgnev:

- Kolmekorruseliste hooneosade katusele tehnoseadmeid mitte kavandada, tehnoseadmed paigutada hoone mahtu.
- Hoone projekteerimisel rakendada radooni leevendusmeetmed vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, et tagada ohutu radoonitase hoonetes, sest Tallinna radooniriski kaardi kohaselt on piirkonna pinnases kõrge radooni sisaldus.
- Siseruumides tuleb sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ § 6 sätestatud müratasemete saavutamiseks kasutada müraleevendavaid meetmeid vastavalt Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Kavandatava hoone tehnoseadmetest ning äri- ja kaubandustegevusest tulenevad müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid.

- Liiklusmüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).
- Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel aladel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Jälgida, et ehitusaegsed (ja kasutusaegsed) vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- Sepise tn 5 kinnistu pinnases reostust ei fikseeritud ja seega võib pinnase seisundi analüüsitud ühendite osas lugeda keskkonnale ja inimese tervisele ohutuks ning saneerimistöid teha ja täiendavaid meetmeid rakendada vaja ei ole.
- Juhul kui uue hoone ehitamise (mullatööde) käigus tuvastatakse visuaalset (nt vedela õli tilku) või olfaktoorse (tugevasti haisvat) pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasise käitlemise osas.

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

- Amet soovib läbi viia liiklusmüra (sh lennuliiklus) mõõtmised, et määrata piisavad müra leevendavad meetmed, tagamaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemed. Tähelepanu tuleks pöörata ka maksimaalsetele tasemetele. Lisaks soovib amet pöörata tähelepanu võimalikele müratasemetele, mis tekivad kõrval asuvast parkimismajast. Projekteerimisel juhinduda standarditest EVS 842:2003 ja EVS-EN ISO 717-1:2021, tagamaks ehituslike võtetega müra normväärtuste täitmine siseruumides.
- Seletuskirja punktis 7.8 *Vastavus Eesti standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“* on kirjutatud: *„Vastavalt standardi punktile 5.3.1 on päikesevalguse kestus ehk insolatsioon siseruumi oluline kvaliteedikriteerium, mis võib aidata kaasa inimeste heaolule. Haiglapalattites, lasteasutuse rühmaruumides ja elamu vähemalt ühes eluruumis peab olema tagatud minimaalne insolatsioon ehk vaatluspäeva vähim aeg tundides, mille jooksul peab otsene päikesevalgus jõudma vaatluspunkti. Eelmainitud otstarbega hooned ei jää planeeritud hoonest tekkiva varju tsooni.“* Arvestades, et kavandatav hoone külgneb vahetult parkimismajaga, soovib amet inimeste heaolu tagamiseks siiski võimalusel jälgida standardi soovitusi.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karmen Pöld
vaneminspektor (keskkonnatervis)

Karmen Pöld
54840193 karmen.pold@terviseamet.ee