



Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
kommunaal@tallinnlv.ee

Teie 25.09.2026 nr 10-11/2472 - 1

Meie 27.10.2026 nr 9.3-4/26/7469-2

**Madara tn 31 kinnistu
detailplaneeringu KSH algatamise
vajalikkuse seisukoht**

Küsisite tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikest 6 Terviseameti (edaspidi amet) seisukohta Madara tn 31 kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Madara tn 31 kinnistu kehtivat detailplaneeringut ning kavandada kinnistule multifunktsionaalne äri- ja elamukvartal, määra-tes selleks vajaliku ehitusõiguse ja maakasutustingimused. Planeeringuga luuakse eeldused kinnistu terviklikuks ja otstarbekaks arendamiseks, muutes vajadusel kehtivat Kristiine linnaosa üldplaneeringut kinnistu osas ning lahendades hoonestuse, juurdepääsude, parkimise, haljastuse ja tehnovõrkude põhimõtted. Planeeritava maa-ala suurus on 0,91 ha. Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu ala ettevõtlus- ja tootmisala. Alale võib kavandada põhiliselt tootmis-, laondus-, veondus- ja ärifunktsioonilisi ehitisi, samuti ühiskondlikke hooneid (v.a lasteasutusi). Uusi elamuid üldplaneeringu kohaselt alale kavandada ei tohi, sest vahetult raudteega külgnev piirkond on määratud monofunktsiooniliseks ettevõtlus- ja tootmisalaks. Detailplaneeringu lahendus on Kristiine linnaosa üldplaneeringut muutev.

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet on kaalunud Madara tn 31 detailplaneeringu KSH algatamise vajalikkust keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4 ja lõigete 3-5 alusel ning leidnud, et KSH läbiviimine ei ole vajalik.

Amet on tutvunud esitatud materjalidega (sh Tallinn planeeringute registris asuvate materjalidega) ning ei esita vastuväidet KSH algatamata jätmisele, kuid peab detailplaneeringu edasisel koostamisel vajalikuks arvestada järgnevaga:

1. Planeeringuala paikneb märkimisväärse liiklus- ja raudteemüra mõjualas. Hoonestus on kavandatud suures ulatuses ka raudtee kaitsevööndisse. Lisaks piirneb detailplaneeringu ala äri- ja tootmismaaga. Planeeritavate müratundlike alade välisõhus levivad müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 sätestatud normtasemeid. Liiklusmüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dBA ja öösel 75 dBA ning

tööstusmüra maksimaalne helirõhutase päeval vastava mürakategooriaga alal müra liigile kehtestatud normtasel rohkem kui 10 dBA. (KeM määrus nr 71 § 6 lg-d 2 ja 3).

2. Materjalides mainitakse keskkonnamüra ja vibratsiooni hinnangut (Kajaja Acoustics OÜ, 20.08.2026). Esitatud dokumendid ega Tallinna planeeringute registris asuvad materjalid ei sisalda eelnevalt nimetatud hinnangut, seega ei ole ametil võimalik nimetatud hinnangule anda oma arvamust.

KSH eelhinnangus ei ole märgitud, millised on müratasemed detailplaneeringu maa-alal ega seda, kas on mõõdetud raudteelt lähtuvaid maksimaalseid müratasemeid. Lisaks puudub informatsioon naaberaladelt põhjustatud müra osas (sh maksimaalsed tööstusmüra tasemed).

3. Materjalidest ei selgu üheselt planeeringuala kavandatav maakasutuse juhtotstarve. Atmosfääriõhu kaitse seaduse (edaspidi AÕKS) § 57 kohaselt määratakse mürakategooriad üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe alusel. Planeeringu koostamisel tuleb seetõttu määratleda kavandatavast juhtotstarbest lähtuv mürakategooria ning hinnata müraolukorra vastavust sellele kohalduvatele normtasemetele. Seejuures tuleb arvestada AÕKS § 56 lõikes 2¹ sätestatud müra sihtväärtuse kohaldamise tingimustega, mille kohaselt müra sihtväärtust kohaldatakse müratundliku ala planeeringu koostamisel, kui muudetakse maakasutuse juhtotstarvet ja planeeringualal ei ole sihtväärtus juba ületatud.
4. Detailplaneeringuga kavandatakse müratundlikku elamufunktsiooni alale, kus seda kehtiva üldplaneeringu järgi praegu ette nähtud ei ole. Detailplaneeringu menetluses tuleb tagada müraolukorra piisav ja terviklik hindamine. Lisaks auto- ja raudteeliikluse ekvivalentsetele müratasemetele tuleb arvestada ka lähiümbruse äri- ja tootmisaladelt, sh tehnoseadmetest lähtuvat müra. Samuti tuleb välja selgitada raudteeliikluse ning tööstusmüra maksimaalsed helirõhutasemed, arvestades, et KeM määruses nr 71 on neile sätestatud eraldi nõuded. Müraolukorra terviklik hindamine on vajalik ka kavandatavate hoonete välispiirete piisava heliisolatsiooni määramiseks.
5. Arvestada, et 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ (edaspidi SoM määrus nr 61) lisas 1 on magamistubades ööseks sätestatud liikluse müra normtase tingimusel, et öö jooksul leiab aset vähemalt 5 liiklusuhtumit, kus müra maksimaalne tase L_{pAmax} on ületatud.
6. Planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete ja müratundlike ruumide paiknemisega, vältimaks võimalikke mürahäiringuid. Arvestama peab, et tehnoseadmete müra ei tohi müratundlikel aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi.
7. Raudteeliiklusest põhjustatud vibratsiooni mõju vajab projekteerimisel eraldi tähelepanu. Eelhinnangus viidatud 2011. aasta mõõtmised ei kirjelda otseselt kavandatavate hoonete vibratsioonitasemeid ning neid ei saa kavandatavale hoonestusele otse üle kanda. Hoonete konstruktiivse lahenduse väljatöötamisel tuleb seetõttu hinnata raudteevibratsiooni mõju kavandatavatele ruumidele ning vajaduse korral teha täpsustavad mõõtmised ja/või arvutused. Sotsiaalministri 01.10.2025 määruse nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ (edaspidi SoM määrus nr 54) nõuetega tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.
8. Planeeringuala asub lennukoridori mõjualas, mistõttu tuleks hoonete heliisolatsiooni projekteerimisel arvestada lennuliiklusest tuleneva müraga.
9. Tähelepanu tuleks pöörata sellele, et äripindadelt levivad müratasemed ei ületaks müratundlikes ruumides SoM määrus nr 61 lisas 1 välja toodud normtasemeid. Välisõhus

levivate äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

10. Tagada tuleb piisav insolatsioon nii naabruses paiknevates kui ka detailplaneeringuga kavandatavates hoonetes, võttes aluseks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi insolatsiooni kestuse arvutamise juhendi ning EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ asjakohased põhimõtted.
 11. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel müratundlikel aladel ajavahemikus 21.00–07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00–19.00.
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks SoM määrus nr 54 toodud normtasemeid.
12. Arvestada tuleb asjaoluga, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Asjakohaste radoonikaitsemeetmete kavandamiseks on soovitatav detailplaneeringu alal teostada radoonitaseme mõõtmised. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tagada radoonihutu sisekeskkond, lähtudes EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ põhimõtetest.
 13. Välisvalgustuse kavandamisel tuleb arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäära valgustamist. Vajaduse korral tuleb ette näha leevendusmeetmed.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karmen Pöld
vaneminspektor (keskkonnatervis)
Põhja regionaalosakond

Karmen Pöld
54840193 karmen.pold@terviseamet.ee