



Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
kommunaal@tallinnlv.ee

Teie 10.03.2026 nr 10-11/531-1

Meie 02.04.2026 nr 9.3-1/26/2091-2

Seebi tn 22 kinnistu detailplaneeringu KSH algatamise vajalikkuse seisukoht

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikest 6 küsisite Terviseameti (edaspidi amet) seisukohta Seebi tn 22 detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on anda Seebi tn 22 kinnistule ehitusõigus viie kuni neljakorruselise äriruumidega korterelamu rajamiseks ning sätestada maakasutuse põhimõtted, sealhulgas heakorra, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise üldised lahendused. Planeeritava maa-ala suurus on 0,86 ha. Senisele ärimaale otsitakse varasemaga võrreldes efektiivsemaid võimalusi maakasutuse suunamiseks. Soovitav lahendus näeks ette seniste tootmishoonete ja kõvakattelise ala likvideerimise. Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneering segahoonestusala juhtotstarbega alal, kuhu võib kavandada elamuid, nende naabruse sobivaid äri- ja ühiskondlikke hooned jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Alale ei tohi rajada tööstusettevõtteid. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu algatamise tingimuste juures on muuhulgas välja toodud järgnev:

- Planeeringuala välisõhus 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 müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruses nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust. Tehnoseadmete paigaldamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale.
- Arvestades sotsiaalministri 1. oktoobri 2025 määrust nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“, ei tohi ehitusaegsed ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ületada määruse lisas 1 toodud piirväärtuseid.
- 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 tööpäevadel 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.
- Hoonete kavandamisel ja projekteerimisel tuleb tagada normikohane päevavalguse osakaal (insolatsioon) nii planeeringualal asuvatele kavandatavatele hoonetele kui ka naaberhoonetele (sh olemasolevatele). Päevavalguse osakaalu (insolatsiooni) nõuete täitmist tuleb kontrollida ja tõendada vastavalt kehtivatele ehitusnormidele ja standarditele.

Detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise käskkirja eelnõus on muuhulgas välja toodud järgnev:

- Viia läbi uuringud:
 - keskkonnaseisundi ülevaatus ning vajadusel reostusuuring. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada ka planeeritaval alal varem toimunud tegevusi, prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks. Keskkonnaseisundi ülevaatus võib teha selleks vajalikku kogemust ja tegevuslube omav ettevõtte. Jääkreostusega objektid tähistada tugiplaanil ning näha ette reostuse likvideerimine enne ehitustööde algust;
 - planeeringuala asub suure liiklusrumuga piirkonnas, vahetusse lähedusse jääb ka raudtee. Planeeringualal teostada mürauuring. Hinnata rongiliiklusest ning läheduses olevate äri- ja tootmisaladelt tulenevaid müratasemeid planeeringualal.
- Kavandatav tegevus ei põhjusta olulist mõju inimese tervisele ja heaolule. Võimalikud ajutised häiringud võivad tekkida ehitustööde ajal (nt müra ja tolmu), kuid need on ajutised ning neid on võimalik leevendada kehtivate normide ja töökorralduslike meetmete abil. Detailplaneeringu koostamisel nähakse ette mürauuringu läbiviimine ning vajadusel meetmed müra mõju vähendamiseks.
- Hoonete projekteerimisel tagatakse nõuetele vastavad insolatsiooni- ja sisekliimatingimused ning järgitakse energiatõhususe põhimõtteid, sealhulgas hoonete arhitektuurne ja tehniline lahendus ning tehnosüsteemide valik kavandatakse energiasäästlikult. Siseruumides radooniohutuse tagamiseks teostatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis radoonitaseme mõõtmised ning vajaduse korral rakendada sobivaid leevendusmeetmeid vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Detailplaneeringu KSH eelhindangus on muuhulgas välja toodud järgnev:

- Hetkel on Ehitisregistris (EHR) selle ala osas kümme kannet, mh järgnevad objektid:
 - olmehoone/lao- ja müügihoone (kaks korrust), registrikoodid (EHR kood) 101028151 ja 120222208;
 - kaarhall-laohoone (üks korrust), EHR kood 101028581;
 - kaarhall (puidutöökoda; kaks korrust), EHR kood 101028152;
 - tsüklonite torn (üks korrust, erihoone), EHR koodid 101028580;
 - raamhall-kütusehoidla (viilhall, kaks korrust), EHR kood 101028582;
 - tuletõrje veevõtukoht (sh hüdrant), EHR kood 900005677.
- Eesti pinnase radooniriski kaardi (Eesti Geoloogiateenistus, 2023) kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk klass kõrge või väga kõrge, kuid tegelike mõõtmiste alusel saadud teave hindab riskitaset DP kava ala tsoonis madalaks ehk 30-50 kBq/m³ (mõõtmiste arv 5-10, viimati 2011).
- Lähtudes strateegiliste (2022. a) mürakaartide (Maa- ja Ruumiameti, 2025) andmetest, siis Seebi tn 22 kinnistule ei ulatu olulistest müra allikatest, sh raudteest, müra tasemeid (päeval ja öösel), mis ei võimaldaks ptk 2.1 esitatud ÜP maakasutuslike eesmärgi (ptk 1 esitatud DP kava ka neid järgib) ellu viia. Lisaks on ptk 1 sätestatud, et DP lähteseisukohad annavad müra uuringu kohustuse (DP menetluse algatamisel), mis eelnevaid eeldusi vajadusel täpsustavad.

- DP lähteseisukohad on andnud suunise läbi viia ka müra uuring (vt ka ptk 2.2), tagamaks, et nt raudteest tulenevad müraeeldused (seniste üldiste andmete alusel) ei mõjutaks tulevast maakasutust oluliselt negatiivselt. Vastava mürauringu alusel saab vajadusel seada ka leevendustingimusi (mh raudtee poolsete hooneosade funktsionaalsuse täpsustamine).
- Kavandatavatest hoonetest jäävad lähimad elamud ca 13 m kaugusele. Ehitusaeg võib esile kutsuda siiski lühiajalisi mürahäiringuid lähimate elamute juures kui töid teostatakse öhtusel ja öisel ajal (21.00-7.00-ni). Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 alusel tuleb ehitusmüra piirväärtusena rakenda ajaperioodil 21.00-7.00 ja vastavas piirkonnas (elamud, II mürakategooria) 45 dB(A) taset. Kehtivate nõuete (müratasemete tagatavuse osas) täitmine on vägagi tõenäoline, kuid teatavaid ja lühiajalisi häiringuid ei saa täielikult välistada.
- Kavandatava tegevuse korral ei ole ei ehitusperioodil ega ka ala võimalikul kasutusajal ette näha vibratsiooni või valgusreostuse tegureid inimestele, mis võiksid kaasa tuua olulist ehk leevendamist vajavaid negatiivseid mõjusid (käsitletud piirkonnas).

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet on detailplaneeringu algatamisettepaneku läbivaatamise käigus kaalunud 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 ning ei esita KSH algatamata jätmise osas vastuväiteid, kuid juhib tähelepanu järgnevale:

- Tallinna 2022. aasta siseriikliku mürakaardi kohaselt asub Seebi tn 22 kinnistul tööstusmüra allikas ning müratasemed ulatuvad päeval ajavahemikul kinnistul kuni 69 dB ja öisel ajal kuni 64 dB. Juhul kui detailplaneering viiakse ellu etapiviisiliselt ning planeeringualal säilib tootmistegevus (mille käigus tekitatakse müra), tuleb jälgida, et tagatakse keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ning mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) sätestatud normtasemete täitmine.
- Planeeringuala asub lennukoridori mõjualas, mistõttu tuleks hoonete heliisolatsiooni projekteerimisel arvestada lennuliiklusest tuleneva müraga.
- Arvestada sotsiaalministri 12.11.2025 määrusega nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Esitatud materjalidest selgub, et detailplaneeringu alal on plaanis teostada mürauring. Tähelepanu tuleks pöörata ka maksimaalsetele raudteelt tulenevatele liikluse müra tasemetele, et oleks võimalik paremini valida eluhoone heliisolatsiooni, arvestades, et sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ lisa 1 on magamistubades ööseks sätestatud liikluse müra normtase tingimusel, et öö jooksul leiab aset vähemalt 5 liiklusjuhtumit, kus müra maksimaalne tase L_{pAmax} on ületatud.
- Liikluse müra maksimaalne helirõhutaseme müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3)
- Arvestades, et olemasolevas olukorras paiknevad raudtee ja detailplaneeringu ala vahel garaažid, mis toimivad teatud määral müratõkkena, võiks mürahinnangus võimaluse korral käsitleda ka olukorda, kus garaažid puuduvad. Heliisolatsiooni valikul on soovitatav arvestada ka võimalusega, et tulevikus garaažid likvideeritakse ning nende müraleevendav toime kaob.
- Tagada piisav isolatsioon, tuginedes Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi insulatsioon kestuse arvutamise juhendile ning EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karmen Pöld
vaneminspektor (keskkonnatervis)
Põhja regionaalosakond

Karmen Pöld
54840193 karmen.pold@terviseamet.ee