



Lillo & Partnerid
ADVOKAADIBÜROO LAW OFFICE

Päästeamet
Raua 2, 10124 Tallinn
info@paasteamet.ee
pohja@paasteamet.ee

19.02.2026

VASTUVÄITED R.TOBIASE 8 KINNISTU DETAILPLANEERINGULE (DP046810),
PÄASTEAMETI SEISUKOHA KÜSIMINE TULEOHUTUSE JA
MUUDE ÕNNETUSRISKIDE KOHTA,

1. Tallinna Linnaplaneerimise Amet (TLPA) on algatanud R.Tobiase 8 (T8) kinnistu detailplaneeringu (DP046810) ning on 12.02.2026 kirjaga nr 3-2/25/1692 – 12 pöördunud Päästeameti poole selle kooskõlastamiseks (**Lisa 1 - TLPA 12.02.2026 kooskõlastuse küsimise PA TA**).
2. R.Tobiase 10 (T10) naaberkorterelamu on esitanud nimetatud DP kohta oma seisukohad TLPA-le 29.01.2026 kirjas ning on selles välja toonud, et praegusel kujul arendaja poolt väljapakutud planeeringulahendus võib olla vastuolus tuleohutusnõuetega ja suurendaks ka muude päästesündmuste tekkimise riski. Kuna nimetatud kirja ei ole avaldatud planeeringute registris, samas on teadlikkus selles kirjeldatud asjaoludest Päästeametile kõnealuse küsimuse lahendamisel vajalik, esitan selle teile käesoleva kirja lisana (**Lisa 2 - 20251124 T8 DP0406810 T10 vastuväited**).
3. Taotleme, et Päästeamet annaks hinnangu, kas praegusel kujul DP046810 on kooskõlas tuleohutusnõuetega ning parimal võimalikul moel tagab tuleohutus- ja muude päästesündmuste riskide maandamise ja õnnetuse korral päästetööde toimepidevuse. Samuti taotleme, et Päästeamet võtaks käesolevas kirjas toodut arvesse planeeringu kooskõlastamise otsustamisel.
4. Kokkuvõtlikult on asjaolud järgmised: T8 arendaja soovib olemasoleva T8 hoone asemele ehitada oluliselt kõrgema hoone ning tuua hoone põhimassiivi vahetult T10 kvartalisisesse läänefassaadi ette, millise paigutusega T10 hoone projekteerimisel ei arvestatud. Ruumiline olukord on eripärane ja nõuab seetõttu individualiseeritud lähenemist ja riskihindamist ka tuleohutuse aspektist. Hetkel on T10 võrdlemisi pikk kvartalisisene peamiste korteriakendega kvartalisisene läänefassaad avatud ja võimaldab pääste- ja evakuaatsioonitehnika takistamatut juurdepääsu sellele. Arendaja soovitud T8 hooneasetuse ümberpaigutusega aga T10 ning tulevase T8 hoone fassaadid suletakse, jättes kahe lgi 30 meetri kõrguse korterelamu vahele vaid tuleohutusliku miinimumkuja lähedase vahemaa. Et tagada sellise paigutuse vastavus hea ehitustava minimaalsetele nõuetele, on leevendusabinõuna algataja pakkunud kahe hoone vahelisele kitsale ribale kõrghaljastuse rajamise. Seejuures kõrghaljastuse ehk suurekasvuliste puude turvaliseks

juurdumiseks T10 kinnistul selleks vajalik ruum puudub, kuna krundipiirini ulatub betoonist maa-aluse garaaži vundament. T8 hoone seina äärde on aga planeeritud võrdlemisi kitas jalakäijate läbikäigutee, millest vabaks jäävale alale peaks mahtuma kõrghaljastus. Samuti on T8 uus hoone, erinevalt olemasolevast, kavandatud T10 suunas avanevate akendega. Ülevaate olukorrast saab kõige hõlpsamini juurdelisatud fotodelt (**Lisa 3 - T10 T8 fassaadide paiknemine, Lisa 4 - T10 ja T8 kuja, Lisa 5 - vaade T10 garaažiteelt**). Eelneva põhjal on tõusetunud muuhulgas vähemalt järgmised tuleohutusnõudeid puudutavad küsimused:

- 4.1. Kas DP eskiislahenduses pakutud hoonete paigutus tagab tule- või muu õnnetuse korral evakuatsiooninõuete täitmise (sealhulgas näiteks vajadusel redeltõstuki juurdepääsu T10 ja T8 korterelamute vastastikku asetsevate fassaadide keskosas asuvatele kõrgemate korruste hädaväljapääsuna kasutatavatele akendele, juhul kui inimene on jäänud hoone keskel paiknevasse eluruumi tulelõksu? Kas T8 ja T10 vaheline vaba ala ehk kõnnitee laius tagab vajadusel päästetehnika sissesõidu võimaluse kahe hoone vahelisele alale)?
- 4.2. Kas T10 ja T8 vahele kõrghaljastuse rajamine koosmõjus planeeritud hoonetevahelise kuja väiksusega tagab evakuatsiooninõuete täitmise (s.h. näiteks kui puude tüved ja võrad külgnevad vahetult kummagi korterelamu seintega ning sulgevad või täidavad nende vahelise ruumi, kas oleks füüsiliselt võimalik või tagatud evakuatsioonijuurdepääs hädaväljapääsudele, s.h. eritehnikaga)?
- 4.3. Kas T10 ja T8 vahele pakutud kujul kõrghaljastuse rajamine kujutab endast tuleohtu ja on kooskõlas ohutusnõuetega (näiteks kui korterelamute akende ja seinteni ulatava puu võra peaks süttima või kas selliselt hoonete seinteni ulatuvad puud võivad soodustada tule levikut ühest hoonest teise)?
- 4.4. Kas T10 ja T8 vahele planeeritud kõrghaljastust on hoonetevahelise kuja suurusest tuleneva ruumilise piiratuse tõttu võimalik rajada ohutult (näiteks kui puu juurdumiseks puudub T8 hoone ja krundipiiri vahelisel alal selleks piisav ruum, kas ühepoolse või ebapiisava juurestiku tõttu võib tekkida suurekasvulise puu ümberkukkumise oht ja sealtläbi oht inimeste elule, tervisele või varale)?
- 4.5. Kuna T10 ja T8 vahelist kuja on arvestatud hoonete seintest, mitte T10 eenduvate ning osaliselt põlevmaterjalist rõdude välisservast, siis kas planeeringu praegusel kujul esitatud materjalides on kuja suuruse arvutamise metoodikat õigesti kohaldatud?
- 4.6. Kas pakutud T8 planeeringulahendus, mille kohaselt soovitakse T8 hoone T10 fassaadiga vastastikku asetsev sein rajada akendega, vastab ohutusnõuetele (olemasolev T8 sein, mis paikneb vastastikku T10 korterelamuga, on tumm ehk ilma akendeta, aknad algavad T10 hoonest diagonaalselt eenduvas osas. Vahetus läheduses hiljuti planeeritud Kollane 9 korterelamu puhul nõuti 10 meetrise kuja puhul tuletõkkeseina – vt T 10 12.07.2025 kirja punktid 35, Kollane) DPSK p 4.2.2.)?
- 4.7. Kas pakutud DP eskiislahendus muus osas vastab ohutusnõuetele?
- 4.8. Kuna T10 on pakkunud välja DP lahendusvariandi, mille puhul eelnevalt kirjeldatud riske ei teki (ennekõike näiteks suurem hoonetevaheline kuja sarnaselt R.Tobiase 7 ja 9 korterelamute vahelise vahemaaga) ning mis võimaldaks T8 arendajale peaaegu sama suurt ehitusõiguse mahtu võrreldes tema taotletuga, võivad olla asjakohased ka Päästeameti hinnangud ja soovitused täiendavates või muudes küsimustes, mis aitaks leida parima võimaliku lahenduse.

5. Eelnevalt esile tõstetud küsimused on kajastatud põhjalikumalt T10 29.01.2026 TLPA-le saadetud kirjas (Lisa 2, ennekõike selle punktides 8, 11, 18) ning T10 12.07.2025 TLPA-le saadetud vastuväidetes ja ettepanekutes (punkt 35).
6. Esialgsel hinnangul on küsimuste lahendamisel asjakohased on ennekõike TuOS §-d 5 (ehitise tuleohutuspõhised), § 6 (evakuatsioonipõhised) ning Siseministri 30. märtsi 2017. a määruse nr 17 määruse „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised“ § 3 lg 2 p 4 (ohutu evakuatsiooni tagamine), § 3 lg 2 p 5 (päästemeeskonna ohutuse ja tegutsemisvõimaluse tagamine), § 22 lg 3 (kuja arvestamine eenduva põlevmaterjalidest osa välisservast (rõdud), mitte hoone välisseinast), § 41 lg 2 (evakuatsioonil kasutajate arvu ja nende liikumisvõimekuse arvestamine), § 42 lg 4 (ühe evakuatsioonipäasu korral hädaväljapääsu nõue), § 43 (hädaväljapääs), § 44 (evakuatsioonipääsude arv), § 45 (evakuatsioonitee), § 50 (päästemeeskonna juurdepääsutee, sh. hädaväljapääsudele). Nimetatud nõudeid on täpsustatud Päästeameti ruumilise planeerimise käsiraamatus,¹ mille kohaselt tuleb planeeringu koostamisel hinnata ümbruskonnast planeeritavale ruumilahendusele tulenevaid riske, selle mõju päästetöö toimepidevusele ja päästetöö teostamise võimalikkust, sealhulgas päästetehnika ligipääsetavust. Koostamisel tuleb samuti tuvastada, kas esitatud materjalidest selgub planeeringu menetlemiseks vajalik info (punkt 3.5). Käsiraamatu lisa 4 kohaselt peab planeeringulahendus vältima tule levimist ning tagama inimese elu, tervise vara ja keskkonna ohutuse. Seejuures peab olema planeeritud piisaval hulgal erinevatel suundadel juurdepääsuvõimalusi, arvestades, et päästetöödeks ebasobiva tuulesuuna korral oleks võimalik läheneda objektile teiselt poolt või eri suundadelt. Samuti tuleb hinnata ehitiste vahelisi kauguste ja kõrguste mõju päästetehnika ohutule paigutamisele. Päästeameti korterelamu välise tuleohutuse juhendi kohaselt² ei tohi olla päästetööd takistavat haljastust ega piirdetara ning juurdesõidutee peab olema vähemalt 3,5 meetri laiune ning hoone seinast 5-8 meetri kaugusel. Kohtupraktikas on üle kinnitatud, et juurdepääsutee laius peab olema vähemalt 3.5 meetrit.³ Redeltõstuki puhul on vajalik lisaks ka ruumi tugikäppade jaoks. Kui hädaväljapääs asub kõrgemal kui 8 meetrit, tuleb Päästeameti ehituslike tuleohutuspõhiste punkt 6.2 kohaselt tagada redel- või tõstukautele juurdepääs⁴ ning punkt 7.1. kohaselt peab päästetehnikaga pääsema hädaväljapääsude vahetusse lähedusse, kõrgema kui 4 korruselise hoone korral mitte vähem kui 5-8 m kaugusele hädaväljapääsust ehk korterelamu aknast.⁵
7. Kuna koostajast on HMS tähenduses haldustoiming või teatud juhtudel eelhaldusakt, mis puudutab T10 õigusi (s.h. vahetult T10 elanike ohutuse küsimusi), taotleme et täiendavate küsimuste tekkimisel kuulataks T10 esindaja ära HMS § 40 lg 2 kohaselt. Samuti oleme valmis nõupidamiseks-kohtumiseks kui see aitaks kaasa käesoleva küsimuse õigele lahendamisele. Kui praegusel kujul koostajast esitatud DP

¹ <https://www.rescue.ee/et/ruumiline-planeerimine>

² <https://www.rescue.ee/files/2021-03/pa-kortermaja-koos-est.pdf>

³ TrtRnKm 26.10.2021, 2-20-11640/64 p 15 Siseministri 30. märtsi 2017. a määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised“ § 50, § 2 p-i 34 ning Eesti Standardi EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus: Ehitiste esitatavad tuleohutuspõhised“ kohaselt peab juurdepääs võimaldama päästetehnika ja -varustusega takistamatut ligipääsu territooriumile ning seal asuvatele ehitistele ning olema vähemalt 3,5 meetrit lai. Sama ka TlnRnKm 19.05.2023, 2-21-19112/80 p 46

⁴ Päästeamet. Ehituslike tuleohutuspõhiste kokkuvõte 2020 p 6.2. <https://www.rescue.ee/files/2020-09/est-rgb.pdf?9867bcada1>

⁵ Kortelamute tuleohutusinsidentide kokkuvõte 12.11.2021

https://www.tja.ee/sites/default/files/documents/2021-11/6_P%C3%A4%C3%A4steamet_Jaak%20Jaanso_Kortelamute%20tuleohutus.pdf



materjalide põhjal ei ole võimalik üheselt veenduda algatatud detailplaneeringu nõuetele vastavuses, tuleb seaduse kohaselt jätta planeeringu projekt koostööstamata.

8. Käesolevale on juurde lisatud:

8.1. Lisa 1 - TLPA 12.02.2026 koostööstuse küsimise PA TA;

8.2. Lisa 2 - 20251124 T8 DP0406810 T10 vastuväited;

8.3. Lisa 3 - T10 T8 fasaadide paiknemine;

8.4. Lisa 4 - T10 ja T8 kuja;

8.5. Lisa 5 - vaade T10 garaažiteelt;

8.6. Lisa 6 -20250618 volikiri Poska 5 MH.

Lugupidamisega

allkirjastatud digitaalselt

Martin Hirvoja

vandeadvokaat, Tobiasse 10 KÜ lepinguline esindaja

martin.hirvoja@advokaat.ee , +372 52 19 273