



Lillo & Partnerid  
ADVOKAADIBÜROO LAW OFFICE

Terviseamet  
Paldiski mnt 81, 10614 Tallinn  
[info@terviseamet.ee](mailto:info@terviseamet.ee)

19.02.2026

VASTUVÄITED R.TOBIASE 8 KINNISTU DETAILPLANEERINGULE (DP046810),  
TERVISEAMETI SEISUKOHA KÜSIMINE

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 Terviseameti 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 on suure tõenäosusega vastuolus tervisekaitse- ja insolatsiooninõuetega. Kuna nimetatud kirja ei ole avaldatud planeeringute registris, samas on teadlikkus selles kirjeldatud asjaoludest Terviseametile kõnealuse küsimuse lahendamisel oluline, esitan selle teile käesoleva kirja lisana (**Lisa 2 - 20251124 T8 DP0406810 T10 vastuväited**).
3. Taotleme, et Terviseamet annaks hinnangu, kas praegusel kujul esitatud DP046810 on kooskõlas kohalduvate nõuetega ning et te võtaksite 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 kvartalisise läänefassaadi ette, millise paigutusega T10 hoone projekteerimisel ei arvestatud. Ruumiline olukord on eripärane ja nõuab seetõttu individualiseeritud lahendust. Hetkel on T10 võrdlemisi pikk kvartalisise peamiste korteriakendega kvartalisise läänefassaad avatud ning tagab piisava insolatsiooni. Arendaja soovitud T8 hooneasetuse ümberpaigutusega aga T10 ning tulevase T8 hoone vastastikku asetsevad fassaadid suletaks, jättes kahe ligi 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 T10 krundipiirini ulatub betoonist maa-aluse garaaži vundament. T8 hoone seina äärde on aga planeeritud võrdlemisi kitsa jalakäijate läbikäigutee, millest vabaks jäävale alale peaks mahtuma kõrghaljastus ja selle juurestiku kasvuruum. 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 küsimused, mida on täpsemini kirjeldatud juurdelisatud T10 30.01.2026 TLPA-le saadetud kirjas (Lisa 2):

- 4.1. Arendaja poolt TLPA-le esitatud materjalide läbitöötamisel on tekkinud põhjendatud ja tõsised kahtlused arendaja poolt 31.10.2025 TLPA-le esitatud insolatsioonianalüüsi õigsuses. Esialgsed arvutused meie poolt kaasatud asjatundja poolt näitavad, et nendes arvestustes on suure tõenäosusega sees oluline viga<sup>1</sup>. Kuna ka arendaja enda poolt esitatud analüüsi kohaselt väheneb vaatlusaluse korteri osas insolatsioon 5 h 5 min pealt 2h 30 minutini ehk minutipealt absoluutse miinimumini, on mistahes võimalikul veal määrav tähtsus küsimuses, kas DP vastab selles osas miinimumnõuetele või mitte (Lisa 2 p. 21).
- 4.2. Ka T8 arendaja enda esitatud insolatsioonianalüüsi kohaselt väheneb kõnealuses postitsioonis insolatsioon üle 50%. Juhendi kohaselt insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas ruumis. Samas on esitatud järeldus, et „*planeeritav hoone mõjutab naaberhoonete korterite insolatsiooni minimaalselt.*“ Neid asjaolusid ja sellele antud ebaadekvaatset hinnangut kõrvutades süvendab kahtlust, kas analüüsi muid osasid, mida ei ole veel üle kontrollitud, saab usaldada (Lisa 2 p. 21).
- 4.3. Puudub analüüs T8 hoone T10 suunas jäävate korterite vastavuse kohta insolatsiooninõuetele. Kuna T8 nimetatud sein on kirdesuunaline, saaks seal eelduslikult insolatsioon olema veelgi oluliselt väiksem kui T10 läänesuunalise vastasseina korteritel (Lisa 2 p 21).
- 4.4. Täiendavalt vähendaks mõlema kortermaja insolatsiooni oluliselt nende vahelisele kitsale alale privaatsuse leevendamiseks pakutud kõrghaljastuse rajamine, mis on ka muus osas selleks olemuslikult sobimatu meede (Lisa 2 p 8, 18, 21)
- 4.5. Oleme TLPA-le saadetud kirjas esile toonud, et T8 arendaja poolt esitatud joonis T8 hoone kõrguse kohta on ilmselgelt eksitav, näidates T8 hoone 5 korruselise osa ca 1 meetri võrra madalamana kui seda tegelikult soovitakse teha. See omakorda võis täiendavalt mõjutada ka insolatsiooniarvutuste õigsust (Lisa 2 p 13).
- 4.6. T10 taotles 30.01.2026 TLPA-le saadetud kirjas, et kuni nimetatud asjaolude ülekontrollimiseni ei oleks lubatav menetluse jätkamine olemasoleva insolatsioonianalüüsi põhjal. Seetõttu on meie hinnangul Terviseametilt kooskõlastamise taotlemine käesoleval hetkel ennatlik.
- 4.7. Hetkel tegeleb T10 poolt kaasatav valdkonna ekspert T8 arendaja poolt esitatud analüüsi õigsuse ülekontrollimisega ning eelnevalt kirjeldatud asjaolude tõttu ei oleks õige kuni selle töö valmimiseni minna edasi menetlusega ja anda kooskõlastus olemasolevate DP sellekohastele materjalidele tuginedes.
- 4.8. Palume teie kaasabi hindamaks ka muid meie 30.01.2026 TLPA-le saadetud kirjas esiletoodud ohte, osas mis on teie pädevuses (17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 p 12)
5. Kuna kooskõlastus 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. Kuna praegusel kujul kooskõlastamiseks esitatud DP

---

<sup>1</sup> Muuhulgas vajab ülemõõtmist ja ülekontrollimist ka mõõtmise koht ja meetoodika: Juhendi kohaselt Insolatsiooni kestuse hindamisel on vaatluspunkt seina välispinnal akna keskel 90 cm kõrgusel ruumi põrandast. Insolatsioon toimib, kui akna pinnast vähemalt pool on otsese päikesevalguse käes.

materjalide põhjal ei ole võimalik tuvastada algatatud detailplaneeringu nõuetele vastavust, tuleb seaduse kohaselt jätta planeeringu projekt kooskõlastamata.

6. Käesolevale on juurde lisatud:

6.1. Lisa 1 - TLPA 12.02.2026 kooskõlastuse küsimise PA TA;

6.2. Lisa 2 - 20251124 T8 DP0406810 T10 vastuväited;

6.3. Lisa 3 - T10 T8 fasaadide paiknemine;

6.4. Lisa 4 - T10 ja T8 kuja;

6.5. Lisa 5 - vaade T10 garaažiteelt;

6.6. Lisa 6 -20250618 volikiri Poska 5 MH.

Lugupidamisega

*allkirjastatud digitaalselt*

Martin Hirvoja

vandeadvokaat, Tobiasse 10 KÜ lepinguline esindaja

[martin.hirvoja@advokaat.ee](mailto:martin.hirvoja@advokaat.ee) , +372 52 19 273