



Lillo & Partnerid
ADVOKAADIBÜROO LAW OFFICE

Martin Karro, ameti juhataja
Kristi Grišakov, teenistuse juht
Eneli Kleemann, arhitekt
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn
Kristi.Grisakov@tallinnlv.ee
Eneli.Kleemann@tallinnlv.ee
tlpa@tallinnlv.ee

29.01.2026

FASTUVÄITED JA MUUTMISTAOTLUSED R.TOBIASE 8 KINNISTU
DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE ETTEPANEKULE (DP046810)

Austatud Martin Karro

I Sissejuhatus

1. Täna TLPA vastuse eest meie (vahetu naabri ehk R.Tobiase 10 korterelamu KÜ, edaspidi lühendatult nimetatud T10) 12.07.2025 vastuväidetele ja ettepanekutele, milles kinnitasite, et T8 arendaja detailplaneeringu (DP046810, edaspidi nimetatud lühendatult DP) algatamisettepanek on esialgne ning see tähistab maksimaalseid võimalikke ehitusmahte, kuid alles menetluse käigus selgitatakse välja tegelikud ruumilised võimalused, arvestades erinevaid osapooli, õiguspäraseid huve ja seadusest tulenevaid piiranguid. Praeguseks ongi menetlus jõudnud selleks ettenähtud 3-ndasse etappi ehk „koostöö ja koostamise faasi“.
2. Paraku T8 arendaja poolt 31.10.2025 esitatud DP ettepanek ei arvesta mitte ühegi meie poolt 12.07.2025 tehtud ettepanekuga ega kõrvalda ühtegi selles kirjeldatud vastuolu seaduse ja T10 õigustega, mistõttu jääb T10 täies mahus 12.07.2025 esitatud seisukohtade juurde ja taotleb, et TLPA neid planeeringu edasisel menetlemisel arvesse võtaks. Alljärgnevalt esitan parema jälgitavuse huvides T10 12.07.2025 seisukohtade ja lahendusettepanekute lühikokkuvõtte.
3. T10 on 2025 aastal mitmel erineval arendaja OÜ Kawe Tobiase nii ametlikul üld- kui ka isiklikul kontaktaadressidel saadetuna korduvalt teinud T8 arendajale ettepaneku omavaheliseks koostööks ja nõupidamiseks meie 12.07.2025 pakutud kompromisslahendusvariantide arutamiseks, kuid T8 arendaja meie pöördumisi ignoreerinud, esitades selle asemel 31.10.2025 DP dokumendi, millest siiski nähtub, et nad on T10 12.07.2025 ettepanekutest teadlikud. Kuna T8 arendaja seni on keeldunud koostööst ja isegi mistahes suhtlemisest T10-ne ehk oma naabriga, pole vahetut koostööd

T10 pingutustele vaatamata T8 arendajaga toimunud. Seda keskem on TLPA roll osapoolte huve tasakaalustatult arvestava lahenduse leidmiseks.

II T10 12.07.2025 lahendusettepanekute lühikokkuvõte

4. Lühidalt on meie pakutud kompromisslahenduse peamised ettepanekud (T10 12.07.2025 kirja punkt 50, selle lahenduse selgitused ja põhjendused punktides 43-48) T8 DP osas järgmised:

- 4.1. **Hoone maksimaalne lubatud absoluutkõrgusena kehtestada 24.9 meetrit ning kuni 5 maapealset korrust.** (arendaja soovitud 29.6 meetri asemel, jättes ära arendaja soovitud 6. korruse *penthouse*-i ning vähendades 5-korruselise osa kõrgust kokku 1 meetri võrra). Ka ainuüksi see muudatus vähemalt osaliselt leevendaks kahjulikke mõjusid T10-le mis tuleneksid olemasoleva 2.5 korruselise hoone asemele 5 korruselise hoone rajamisest, samas võimaldaks see jätta T8 arendaja soovitud ehitusmahu ruutmeetrites peaaegu sama suureks (6 korruse penthouse ehk 256 m² võrra vähendamine tähendaks 4 484.6m² mahu korral ehitusõiguse mahu vähenemist vaid ca 5.7% võrra, vt 12.07.2025 kirja punkt 44.3) ning muus osas oleks ainsaks mõjukuks 5 korruselises osas korruste kõrguse vähendamine ca 20cm võrra, mis võimaldaks ka sel juhul jätkuvalt T8 korterite lagedele ebastandardset suurt kõrgust.
- 4.2. **Hoonestusala, maapealse hoonealuse pindala, ehitusjoone ja hoonestuslaadi määramisel kinnistul lähtuda olemasoleva T8 asuva hoone paigutusest** (s.t. säilitada T8 kinnistul praeguse hoone maapealne hoonestamata ala R.Tobiase tänava poolses küljes ning T8 diagonaalselt eenduv fassaadiasetus, säilitamaks olemasolevat vahemaad rajatava T8 hoone ja T10 kortermaja T8 suunas avanevate elutubade akende ja rõdude vahel, jättes T8 eskiisis Kollase tn äärde ümberviimise asemel haljasala ja linnaväljaku R.Tobiase tänava äärde samale kohale kus asub praegu maapealse hoonestuseta ala ehk parkla, mitte tuues T8 hoone põhimassiivi T10 elutoa akendega läänefassaadi ette seda paušaalselt blokeerivalt nagu on pakutud praeguses eskiisis. Nimetatud lahendus võimaldaks arendajale sama suurt ehitusmahtu, kuid ei oleks omaaegset T10 DP kehtestamise otsust arvestades sõnamurdlik ja õiguskindluse põhimõtet rikkuv, samuti oleks selline lahendus arhitektuurselt keskkonda palju paremini sobituv ja parema linnakeskkonna arendamise huve oluliselt rohkem arvestav.

III T10 12.07.2025 põhjenduste ja vastuväidete lühikokkuvõte koos täiendavate selgitustega

5. **Varasemad haldusaktid ja väljakujunenud olukord:** Käesoleval juhul on tegemist planeeringuga, mis tulenevalt T10, T8 ja TVK kvartali väljakujunenud hoonestuse ja varem kehtestatud planeeringute eripäradest nõuab individualiseeritud lähenemist. Stamplahendused käesoleval juhul ei toimiks, sest need rikuksid nii T10 kui ka T8 seadusega kaitstud huve ning oleksid õigusvastased, aga ka linnaehituslikult sobimatud. Nimelt projekteeriti T10 lähtudes T8 krundile suhteliselt hiljuti enne seda ehitatud 2.5 korruselisest modernsest, maa-aluse parklaga büroohoonest (nn EKE Sadolin büroohoone) – ennekõike lähtudes selle kõrgusest ja paiknemisest krundil. See oli peamine põhjus, miks planeeriti T10 elutubade peamised aknad ja rõdud avanema justnimelt läänesuunalisele T8 poole jäävale laiale fassaadile, mis ulatub läbivalt Tobiase tänavalt kuni Poska tänavani. T10 ehitamise aluseks olnud DP005980 kehtestas Tallinna Linnavolikogu 18.04.2002 otsusega nr 185 ning sellega kiitis Tallinna linn selliselt väljaehitatava T10 arhitektuurilahendus heaks. Seejuures on T10 kehtestatud DP-s T10

ehitusjoonte määramisel sõnaselgelt lähtunud T8 EKE Sadolini kontorihoone ehitusjoonest (T 10 12.07.2025 kirja punkt 5, edaspidi alljärgnevas kokkuvõttes viidatud sama kirja asjakohasele punktile vaid punkti numbrile viidates). T10 korterelamu arhitektuurse lahenduse ja selle lähtealuse on seega Tallinna linn varasema haldusaktiga sõnaselgelt heaks kiitnud. Seda avaliku võimu otsust usaldades ja sellele tuginedes on inimesed ostnud T10 hoonesse korterid, tasudes seejuures nende eest keskmisest märkimisväärselt kõrgemat hinda tuginedes põhjendatud eeldusele, et hiljuti T10 ja T8 rajatud linnaehituslik ansambel jääb vähemalt oma põhiolemuselt samaks (vt järgnevalt täpsemini T8 arendaja pakutud eskiisist tulenev kardinaalne ning paušaalne privaatsuse, vaadete, insolatsiooni jm. kinnistu omaduste halvendamine ja kahjustamine). Korterite valgustingimused, vaated, ja privaatsus mõjutavad korteri turuhinda olulisel määral, Hoone projekteerimise aluseks olnud haldusakti ja selle alusel rajatud ja väljakujunenud hoonestuse hilisem paušaalne mitteamvestamine pärast T10 hoone selle alusel valmishitamist oleks sõnamurdlilik ja Riigikohtu praktika kohaselt lubamatu (p 37.1. kohtulahend). Samuti tekitaks see suurt kahju, sealhulgas varalist kahju T10 korteriomanikele. Olukord oleks olnud teistsugune, kui Tallinna linn oleks T10 DP kehtestamisel seadnud tingimuseks näiteks selle, et T10 elamu T8 suunas jääv sein tuleb võimaliku varasemaga võrreldes hoopis teistlaadi perspektiivset naaberhoonet arvestades ehitada näiteks tumma ehk ilma akendeta – sellisel juhul poleks mingi probleem rajada T8 naaberelamu sädalinlikult kasvõi T10 korterelamuga külgepidi kokku ehitatuna. (p 4, 5 + vt lisatud fotod). Tavapärase planeerimispraktikas käesoleval juhul tekkinud olukorda ei teki, sest juba DP kehtestamisel võetakse arvesse ka võimalikke perspektiivseid naaberhooneid – näiteks on Kollane 9 Laulupeo tn poole külge juba algselt planeeritud tummana arvatavasti tulevast võimalikku naaberhoonet arvestades. Juhul kui haldusorgan omaaegses planeerimisotsuses sellise võimalusega ei arvestanud või pidas võimalikuks, kuid jättis sellele vaatamata tähelepanuta, ei saa sellest tulenevaid kahjulikke mõjusid panna täies ulatuses varem ehitatud maja heausksetele korteristjatele. Praegusel juhul aga kirjeldatud erandlik olukord on tekkinud ning sellisel juhul tuleb leida eriti hoolikalt osaliste huve arvestav rätsepalahendus, mis ei paneks varasematest planeerimisotsustest tingitud negatiivseid mõjusid ainuüksi või valdavas osas selles menetluses mitteosalenud T10 korteriomanike kanda.

6. **Kõrgus:** Ka juhul kui eelmises punktis kirjeldatud asjaolud oleksid olnud teistsugused ning nende tõttu ei oleks tekkinud linna varasemate T10-ne ja T8 kohta tehtud haldusaktide tõttu usaldusvastutust (HMS § 67¹), on T8 arendaja taotletud eskiis praegusel juhul vastuolus PlanS nõuetega ja ka senise linna planeerimispraktikaga. Juhul kui T10-l puuduks õiguspärane ootus, et T8 krundil jääks püsima praegune 2.5 korruselise hoone, võiks kvartali senise planeerimispraktika kohaselt ka siis kõne alla tulla maksimaalselt kuni 5 maapealse korrusega hoone abs kõrgusega mitte üle 24.9 meetri. Kõnealuses TVK kvartalis hiljuti valminud Kollane 7, 9 5 korruseliste kortermajade puhul on Tallinna linn järjepidevalt kehtestanud maksimaalseks hoonete abs kõrguseks 24.9 meetrit, sama nähtub ka R.Tobiase 6 DP algatamisettepanekust (p 10). T8 arendaja soovib aga ka hoone 5 korruselise osa ehitada oluliselt kõrgemana ehk abs 26 meetrit, millele võivad lisanduda veel tehnoseadmed, mis naabrite seisukohast on sama mõjuga. Selline lahendus tähendab sisuliselt T10 akende ja rõdudega peamise läänefassaadi paušaalselt kinnimüürimist, mille tagajärjel kaovad kuni T10 7-korruseni väljakujunenud vaated tervikuna ja täielikult, drastiliselt vähenevad ka insolatsioon ja privaatsus. Lisaks sellele taotleb T8 arendaja veel ka 6-nda korruse ehk nn *penthouse* ehitusõigust abs kõrgusega 29.6 meetrit. Kuna T8 T10 poole kavandatud sein on kavandatud erinevalt praegusest T8 hoonest akendega ning erinevalt praegusest T8 diagonaalis eenduvast paigutusest T10

¹ HMS § 67 usalduse arvestamine ei hõlma PlanS olemusest tulenevalt mitte üksnes kitsalt T10 kohta tehtud haldusakti püsijäämist, vaid ka T8 osas varasema DP ja/või ehitusluba. Juhul kui see on põhjendatud ülekaaluka avaliku huviga, tuleb HMS § 67 lg 3 kohaselt sellest tekkinud usalduskahju hüvitada ka lg 4 p 2 juhul, vt selle kohta lähemalt RKL 09.06.2023 nr 3-20-2247 p 19,20,21, samuti T10 12.05.2025 kirja punktides 37.1, 37.2, 37.4, 37.5, 37.6, 37.7 viidatud kohtulahendid.

seinaga paraleelselt vastastikku ning sellele väga lähedale, tähendab see piltlikult öeldes seda, et kummagi maja elanikud saaksid vaadata naabermaja korteris muna praadimist justkui kõrvaltoast. T8 arendaja pakutud ülemäärane hoone kõrgus irdub väljakujunenud linnaehituslikust tavast ja on ka arhitektuutselt sobimatu (p 6, 8,9, 10). Praegusel kujul pakutud lahendus on mõneti võrreldav olukorraga, kus näiteks Tallinna Linnavalitsuse Vabaduse väljaku suunas jääva fassaadi ette ehitataks 8-10 meetri kaugusele sellega paraleelselt kogu selle laiust ja kõrgust kinnikattev müür, mis sarkofaagina mõjudes rikuks ka hoone väljaspoolt vaadeldavust (p 40). T10 pole kordagi tuginenud sellele, et olukord naaberkinnistutel peaks jääma igaveseks muutumatuks, sealhulgas hoonete paigutuse, vaadete, insolatsiooni ja privaatsuse osas. Kuid kohtupraktikas on paika pandud piirid millise määraneni on ülekaalukatel põhjustel võimalik naabrite olukorda nende parameetrite osas halvendada, kohus on seejuures asunud seisukohale, et arendaja huvi ei kaalu üles korteriomaniku valgustingimuste halvenemist. (nt p 37.2 viidatud kohtulahend). Oleme pakkunud välja ka kompromisslahenduse, mille kohaselt praeguse 2.5 korruselise hoone asemel võiks olla aktsepteeritav koguni 5 korruseline hoone, kui vähendada selle kõrgust 1 meetri võrra ehk vaid 20 cm võrra iga korruse kohta, mis jätkuvalt võimaldaks igale korrusele kõrguseruumi 3.18 meetrit 3.38 meetri asemel. Pakutud lahendus ei mõjutaks arendaja ehitusõiguse mahtu ruutmeetrites ning võimaldaks T8 arendajal jätkuvalt pakkuda standardist märksa kõrgemate lagedega kortereid. Kuid arendaja soov ehitada ebastandardiselt kõrgete lagedega kortereid sellest veelgi kõrgemadena on toreduslikku laadi ega kaalu üles T10 õigustatud huvi, mis saaksid oluliselt vähem kahjustatud mõnevõrra vähem kõrgemate lagedega korterite ehitamisel. Praegusel juhul ei ole T8 soov ehitada 20cm võrra kõrgemate lagedega kortereid õiguslikult kaitsmisväärne, võrreldes sellest arendaja poolt saadava võimalikkude kasu ning sellest T8-le tekitatavat kahju – eriti olukorras kus on olemas mõistlik alternatiiv mis märkimisväärselt T8 õigustatud huvi ei riiva. Samal seisukohal on ka EAL (p 44.4). T10 pakutud kompromisslahendus on seega pigem isegi T10 arvelt T8 huvide eelistamise poole kaldu (p 44.5).

7. **Paiknemine:** Olemasolevad T8 ja T10 hooned paiknevad selliselt, et T8 hoone R.Tobiase tänava poolne fassaad on T10 suhtes diagonaalselt eenduv ning T10 läänefassaadiga on paraleelselt vastakuti vaid T8 2.5 korruselise hoone kitsas ilma akendeta otsasein Lauupeo tänava pool. R.Tobiase tänaval on T8 ja T10 hoonete seinte vaheline kaugus ca 30 meetrit ning praegusest paigutusest lähtuvalt ei sulge T8 hoone ka T10 hoone madalamate korruste korterite eluruumide aknaid (vt. T10 12.07.2025 kirjale lisatud fotod). T8 arendaja pakutud lahendus aga kujundaks põhimõtteliselt ümber praeguse T8 hoone paiknemise, tuues T8 hoone põhimassiivi T10 läänefassaadi ette seda paušaalselt kinnikatval moel ning 30 meetri asemel 11.8 m (tegelik 9.2 m rõdupiirdest) – 12.6 (tegelik ca 11.6 m rõdupiirdest) kaugusele ehk ligi 3 korda lähemale (tuleohtutusnõuetest tuleneva absoluutsele miinimumile läheneva kujani) seejuures paraleelselt vastakuti, mitte diagonaalselt eenduvalt nagu praegu. Nimetatud lahendusvariant on T10 korteriomanikele kõigist mõeldavatest alternatiividest halvim ning maksimaalselt nende õigusi ja huvi kahjustav, ega ole kooskõlast Tallinna T8-t ja T10-t puudutavate varasemate planeerimis- ja ehitust puudutavate haldusaktidega – pöörates nende alusel loodud hoonestusliku olukorra kardinaalselt ümber T10 kahjuks. Lahendus ei ole kooskõlas ka vahetu lähiümbruse teiste hoonete rajamisel kasutatud planeerimispraktikaga:

- 7.1. Samasse TVK kvartalis hiljuti rajatud **Kollane 7 ja Kollane 9 on üksksteise suhtes paigutatud vaheliti** moel, et hiljem rajatud hoone ei sulge varem rajatud hoone akendega fassaadi seda kinnimüüri moel (p 14).
- 7.2. Sarnaselt on üksksteise suhtes **vaheliti** paiknema planeeritud ka naaberkvaratli uued korterelamud aadressidel **Kollane 4,8 ja 12** (p 14).
- 7.3. Naaberkvartali R.Tobiase 7,9,11 (edaspidi T7/9/11) maa-aluse parklaga ühendatud kolme maja ühisarenduses on majade vaheline vahemaa diagonaalselt eenduv paljuski sarnaselt nagu T8 ja T10 majade vahemaa praegu, moodustades

kortermajade akendega sisekvartali fassaadide vahele piisava vahemaa mis tagab uusarenduse naabermajade elanikele nii piisava insolatsiooni, privaatsuse ja mingil määral ka vaadete säilimise. Seejuures on **T7/9/11 hoonete fassaadide vaheline distantis ca 26.5 meetrit**. Samas suurusjärgus distantis on jäetud ka T7/9/11 ning F.R.Faehlmanni tn asuvate majade hoovipoolsete fassaadide vahele – see tähendab et arendaja ei ehitanud kortermaju vastu naabermajade sisehoovides asuvaid fassaade, vaid jättis ka nende vahele mõlemaid austava vahemaa. (p 13). Astlanda poolt enda krundile T7/9/11 korterelamute fassaadide asetamine vastastikku ca 9 meetri kaugusele, nii nagu on taotletud T8 planeering algatamisettepanekus, oleks küll võimaldanud oluliselt suurendada äriprojekti ruutmeetrite arvu ja esmapilgul ka äriprojekti kasumlikkust, kuid olnuks tegelikult lõpuks ka majanduslikult lühinägelik, sest selliselt arendatud elukeskkond ei oleks vastanud kõrge hinnaga tulevaste koduostjate õigustatud huvidele, samuti kaasnenuks sellega Astlandale oluline mainerisk. Astlanda järeltulekult ei pidanud seega ei majanduslikult ega mainekujunduslikult mõistlikuks ega võimalikuks pakkuda oma klientidele kortereid, mille akende vahemaa on üle kolme korra väiksem ehk ca 9 meetrit, nii nagu Kawe on näinud ette oma esialgses planeerimisettepanekus T8 ja T10 fassaadide akende vahel.

- 7.4. Isegi **Lasnamäel** on kortermajade akendega fassaadide ning sellega paralleelselt vastastikku paikneva naabermajade vahele jäetud piisav ja enamasti suuremgi vahemaa - näiteks on Paekaare 58 ja 60 kortermajade vaheline kuja koguni 56 meetrit. Juhul kui kesklinna tingimustes ei ole võimalik jätta sama suurt vahemaad hoonete vahele nagu Lasnamäel, võimaldamaks selles aspektist vaadatuna sama head elukeskkonda kui Lasnamäel, tuleks sel juhul lähtuda minimaalselt vahetute naabrite T9 ja T11 kujast. (p 13).
- 7.5. Ka Raua asumisse nõukogude ajal rajatud staliniaegsete majade, hruštovkade ning ka 80-ndatel rajatud korterelamute akendega fassaadide kujad on tunduvalt suuremad kui planeeritud T10 ja T8 vahemaa (p 13 **Lisad 23, 24, 26,29 fotod**) – praegusel kujul **pakutud lahendust ei peetud Raua asumis seega võimalikuks isegi hruštovkade puhul** ehk ajastul mille planeerimisstandardid ja nõuded elukeskkonnale pidanuksid olema justkui nõrgemad kui aastal 2026.
- 7.6. Praegusel juhul on T8 arendaja ajanud kardinaalselt segamini nn südalinliku hoonestuslaadi, kus hooned ehitatakse külgepidi kokku, ning TVK kvartalis ning ka naaberkvartalis valitseva hoonestuslaadi, kus aknad asuvad sageli ka eluhoonete külgefassaadidel ning kuhu T8 pakutud kujul arendus on sobimatu nii naabermajade huvidest lähtudes kui ka linnaehituslikust aspektist.
- 7.7. Et praegusel kujul pakutud T8 planeeringule vastavat hoonestruktuuri näidet ei õnnestunud leida isegi mitte Lasnamäelt, siis **lähim vaste õnnestus leida Hiinast**, kus kortermajade vastastikku paiknevate akendega fassaadide 8 meetrist kuja kanjoni laadset mõju illustreerib juurdelisatud foto (p 13 Lisa 25 - foto Hiina kortermajad 8 m kujaga).
- 7.8. Asjaolule, et kinnistu piirist vahetult piirnevana akendega fassaadi kavandamine **ei ole kooskõlas hea ehitustavaga**, on T8 DP menetlemisel tähelepanu juhtinud 12.06.2026 ka Tallinna Strateegiakeskuse juht Jaak-Adam Loovere (p 14). Päikesevalguse tagamise vajadusele on tähelepanu juhtinud ka Tallinna strateegiakeskus (p 18.9).
- 7.9. Eelnevalt kirjeldatud fassaadide vahelise või diagonaalse paiknemise põhimõttest kinnipidamist on TLPA senises praktikas järgitud isegi südalinna kõrghoonete kavandamisel (vt selle kohta alljärgnevalt eraldi punkt koos lisatud visuaalidega).

- 7.10. Praegusel kujul T8 pakutud variant on halvim võimalikest – sisuliselt müüritakse sellega kinni nii T10 läänesuunaline põhifassaad kui ka T8 kavandatava „eksklusiivsena“ reklaamitud maja enda kirde-idasuunaline akendega fassaad.
- 7.11. Ometi on olemas mõistlik alternatiiv, mis võimaldaks T8 arendajal sama suurt hoonealust pinda ja sellest tulenevalt sama suurt ehitusõiguse mahtu ruutmeetrites – mitte muuta T8 olemasoleva hoone paigutust ja jalajälge. Nimetatud lahenduse oleme välja pakkunud ka 12.07.2025 kompromissettepanekus (punktid 43-48, 50), kusjuures selline lahendus oleks ka linnaruumi seisukohast parem. Sel juhul ei viidaks T8 planeeritud mini-linnaväljakut, kavandatud kohviku terrassi ning laste mänguväljakut R.Tobiase tänava äärest T8 Laulupeo suunda jäävasse Gonsiori tänava liiklusrumale avanevasse tagahoovi, vaid see jääks T8 olemasoleva maapealse parkla alale. Samuti võimaldaks see vältida R.Tobiase tänava monofunktsionaalsust ning nn kanjoni efekti – pidades silmas et T8 praegune parkla on ainus R. Tobiase tänava äärne vaba ala mis võimaldaks monotoonset hoonetefronti liigendada ning tekitada sinna roheala. Samuti on oluline, et Kollane tn ääres juba asub roheala ehk Kadrioru kogukonnaaed, samas kui R.Tobiase tänaval rohealad puuduvad ning viimase selleks vaba platsi kaotamine T8 hoone R.Tobiase tn äärsest osast muudaks R.Tobiase tänava tervikuna nn linnakõrbeks. T10 pakutud kompromisslahendus on kooskõlas ka TLPA varasemate seisukohtadega (p 45.5), võimaldaks teha T8 arenduse T10 huve oluliselt vähem riivaval moel isegi ehitusõiguse mahu olulisel suurendamisel võrreldes olemasoleva T8 hoonega ega piiraks T8 arendaja soovi krundi ehitusõiguse mahtu mitmekordistada T8. Praegusel hetkel oleks selleks vaja ainult T8 eskiis ringi teha.
8. Asjaolule, et T8 eskiis selle praegusel kujul on põhimõtteliste puudustega ja muuhulgas problemaatiline ka privaatsuse ja insolatsioon aspektist, on tähelepanu juhtinud ka Tallinna strateegiakeskus (p 18.9) ja EAL (p 18.10). Kuid arendaja poolt selle probleemi lahenduseks pakutud **kõrghaljastuse** rajamine on nende probleemide lahendamiseks olemuslikult täiesti kõlbmatu:
- 8.1. Kõrghaljastus saaks teoreetiliselt lahendada privaatsuse probleemi osaliselt ning sedagi alles aastakümnete pärast, kui istutatavad puud on kasvanud T10 ja T8 majade kõrguseks (p 19). Seega vähemalt lähiaastakümnetel pakutud kõrghaljastus probleemi kuidagi ei lahenda.
- 8.2. Aastakümnete pärast võib kõrghaljastus lahendada privaatsusprobleemi vaid osaliselt, sest puutüvi seda ei taga, puu võra ja lehestik hakkab täiskasvanud puul pihta reeglina alles kõrgemal asuvate korterite kõrguselt.
- 8.3. Osas, kus aastakümnete möödumisel kõrgemal asuvate puude võra osaliselt hakkab leevendama T 10 ja T18 privaatsusprobleemi, tekib sellest vastupidine probleem – sest kõrghaljastus kitsal kahe maja vahelisel alal süvendab drastiliselt veelgi insolatsiooniprobleemi. Praegusedki insolatsiooniarvutused – mille õigsuse osas osas on tekkinud tugevad kahtlused (vt all eraldi punkt selle kohta) – on minuti täpsusega absoluutse miinimumi peal, järelikult kõrghaljastus päris kindlalt vähendab päikesevalgust alla miinimumi.
- 8.4. Kõrghaljastuse nõuetekohasekt rajamiseks - selliselt et puud saaksid turvaliselt juurduda - puudub T8 ja T10 hoonete vahel piisav ruum. Kuna puu juurestiku jaoks on nõutav vähemalt 3 meetri laiune vaba ala, T10 krundipiirini ulatub aga betoonist maa-aluse garaazi vundament, siis T10 krundil puude juurdumiseks vajalikku ruumi ei ole. Puudele ainult ühest küljest juurdumise ruumi võimaldamine võib tuua kaasa puude ühekülgse või ebapiisava juurdumise ja sellest tulenevalt tormiga puu ümberkukkumise ohu. Kui aga nihutada puude istutamisala T8 krundipiirist kuni hoonestuseni jääva ala (ca 6 meetrit) keskele, ei jääks enam ruumi linna nõutud avalikule jalakäijate läbikäigule. Mõlemal juhul paikneks puu võra kummagi maja

seintele lähemal kui 5 meetrit, mis tekitab omakorda probleeme ja ei vastaks nõuetele (vt selles küsimuses allolev eraldi punkt viitega TTÜ ehituse ja arhitektuuri instituudi eksperdile).

- 8.5. Puude võrade paiknemine hoonete fassaadidele lähemal kui 5 meetrit tekitab mõlema maja fassaadidele hõõrdumisest mehhaanilisi-, niiskus- ning tormikahjustusi. Samuti on niivõrd lähedal asuva puuvõra tõttu paratamatu, et sellest hakkab mõlema maja korteritesse avatud akende kaudu lenduma puulehti ja muud prahti. Lahendus võib olla ka ohtlik majaelanikele, juhul kui näiteks puude otsas pesitsevad linnud poegimise perioodil hakkavad akent avavat või rõdudel viibivaid korterielanikke enesekaitseks ründama. Viimane stsenaarium on täiesti tavapärane igal kevadel ja seda mitte ainult kajakate puhul.
- 8.6. Eraldi probleem on vahetult vastu fassaade paiknevatest puudest lähtuv potentsiaalne tuleoht, kui näiteks põuaperioodil mingil põhjusel kuivanud puuksad peaksid süttima
- 8.7. T8 ja T10 vahele kavandatud kõrghaljastus võib olla ka muudel põhjustel vastuolus tuleohutuse nõuetega (p 35). Näiteks võivad kahe maja üsna laiade vastakuti asetsevate fassaadide vahel paiknevad puud takistada nõutavat päästemeeskonna juurdepääsuteed ning evakutatsiooniteed, iseäranis juhul kui on vaja redeltõstukiga päästa tulelõksu sattunud inimesi kummagi korterelamu fassaadi keskel asuvate akende kaudu. T8 seletuskirjas on samut tõdetud et evakuatsioonivõimalus ja selles tõstukauto ligipääs peab olema tagatud ning et kohtades, kus ei ole tõstukautole ligipääsu, tuleb hädaväljapääs kavandada näiteks avatavate luukidega rõdu põrandas ja redelitega.² T10 korterelamul kirjeldatud erandlikud evakuatsiooni võimaldavad arhitektuurilis - tehnilised erilahendused puuduvad.
9. Ka TLPA 26.11.2024 arendajale saadetud seisukoht, et arendaja soovitus madalama hoonestustiheduse (TLPA määratud hoonestustiheduse 2 asemel soovis T8 arendaja 2.5) põhjuseks on ka vajadus tagada korterite planeerimisel piisava päevavalgusega eluruumid - otseselt haakub T10 lahendusettepanekutega ning on nende abil saavutatav. Samuti EAL ettepanekud mitmes osas riimuvad T10 vastuväidete ja lahendusettepanekutega (p18). T8 eskiisis nendega arvestatud ei ole.
10. T10 seisukohtade õiguslikud alused on detailsemalt käsitletud juba T10 12.07.2025 kirjas (p 22-37), seejuures on markeeritud AÕS alusel võimalik lammutamismõue ka juhul kui hoone sellisel kujul ehitataks DP alusel (p 38), praeguse T8 eskiisiga tekitatava rahalise kahju suurus T10 korteriomanikele summas vähemalt € 594 000 (p 39), praegusest lahendusest tulenevad tuleohutusprobleemid (p 35), PS §-de 32, 26 riive ja Euroopa Inimõiguste Kohtu sellekohane praktika (p 37.8), autoriõiguste rikkumine (p 40).

IV Täiendavad põhjendused

11. T8 DP SK-s on arendaja taotletud absoluutkõrgust 29.6m põhjendanud kõrvalkvartalis asuva T7/9/11 arenduse näitega, kuid hoonestustiheduse ja hoonetevahelisest kauguse osas seevastu T7/9/11 arendust eeskujuks ei võeta, taotledes selles osas arendaja poolt näiteks valitud arendusega võrreldes tunduvalt suuremat hoonestustihedust. T7/9/11 hoonestustihedus 1.9, T8 soovib aga hoonestustiheduseks 2.5. Lisaks on T7/9/11 hoonetevahelised akendega fassaadid üksteisest diagonaalselt eenduvad ning nendevaheline vahemaa on ca 26.5 meetrit ehk ligi kui 2.5 korda suurem kui T8 arendaja soovitud T8 ja T10 vahemaa 11.8 (9.2m rõdudest) kuni 12.6 meetrit (11.6 m rõdudest) (vt detailsemalt 12.07.2025 kirja p 13). Arendaja on kasutanud põhjendusena tervikust

² T8 DP SK p 6.2.2. kohaselt tuleb tagada kõikidele korteritele hädaväljapääs. Kohtades, kus ei ole tõstukautole ligipääsu, tuleb hädaväljapääs kavandada näiteks avatavate luukidega rõdu põrandas ja redelitega.

väljarebituna selektiivselt üksnes ühte, endale kasulikku naaberarenduse parameetri näidet, mis võimaldaks maksimaalselt suurt hoonekõrgust ning -mahtu. T8 poolt näiteks valitud sama arenduse hoonestustiheduse ja hoonetevahelise kauguse parameetrite osas aga samast näitest ei lähtuta. T7/9/11 näitele tuginemine abs kõrguse osas võiks olla mingilgi määral arvestatav juhul, kui lähtutaks samal ajal ka sama eeskujuks võetud arenduse hoonestustihedusest ja hoonetevahelisest kaugusest - mis tähendaks T8 ehitusõiguse mahu olulist vähendamist võrreldes eskiisiga. Praegusel juhul on T8 pakutud lahendusega jäetud täielikult kõrvale T10 õigustatud huvid ning linnaehitusliku ja arhitektuurse sobilikkus.

12. T8 hoone absoluutkõrguse määramisel T7/9/11 näitest lähtumine ei teeni ka tänavafrondi ühtlustamise eesmärki, sest ka teisel pool R.Tobiase tänavat kõrvalkvartalis on ülejäänud tänavaäärsed hooned madalamad kui T7/9/11 hoonetekompleks. TVK kvartalis (kvartal kuhu soovitakse püstitada T8 hoonet, vt 12.07.2025 kirja p 4) aga tekitaks T8 arendaja taotletud abs. kõrgus 29.6 meetrit vastupidiselt täieliku linnaehituslikult sobimatu eklektika, sest ning T8 vahetus naabruses kvartali keskosas on hiljuti planeeritud Kollane 7 ja 9 hoonete puhul lähtutud järjepidevalt, rangelt ja ühtlaselt absoluutkõrgusest 24.9 meetrit ning samast kõrgusest on lähtutud ka T8 tänavaäärse naaberhoone R.Tobiase 6 planeerimisel (vt 12.07.2025 kirja punkt 10). Sealt edasi TVK kvartali alguses on aga eelnevatest madalam hoone. Seega on „*tänavafrondi ühtlustamise*“ põhjendus täiesti eksitav ja asjakohatu. Juhul aga kui T8 pakutud eskiis tegelikkuses „*ühtlustaks*“ tänavafronti, oleks see käesoleval juhul asjakohatu põhjendus (vt 37.4 kohtulahend Võru kesklinna 4 korruselise ärihoone ehitusloa tühistamise kohta, kuna see varjaks naabri vaate ja valguse, kohus ei pidanud õiguspäraseks argumenti, et naabri huvide kahjustamist õigustab tänavafrondi ühtlustamise vajadus).
13. 31.10.2025 DP illustreeriv joonis illustreeriv joonis (DP046810_DP_IJ_002) on eksitav – T8 5 korruse absoluutseks kõrgusjoonena on visuaalselt esitletud justkui see jääks sama kõrge kui Kollane 7 ja 9 korterelamud (abs 25 meetrit) – tegelikult on aga 5 korrus planeeritud sellest ligi 1 meetri võrra kõrgemana (abs 26 meetrit), nimetatu nähtub ka samalt jooniselt endalt T10 ja T8 5-ndate korruste kõrguste kõrvutamisel. Juhul kui valeandmeid on esitatud teadlikult ehitusõiguse mahu suurendamise eesmärgil, on tegemist varalise õiguse saamise eesmärgil toimepandud kelmusega (KarS § 209), mis on kuriteona karistatav juba tegelikest asjaoludest ebaõige ettekujutuse loomisest ehk ebaõigete andmete esitamisest ametiasutusele esitatud taotluses, sõltumata sellest, kas see taotlus hiljem rahuldatakse (kahju tekitamine on põhistatud 12.07.2025 kirja punktides 9, 24, 39). Ei ole eluliselt usutav, et professionaalne arhitekt saaks nii jämeda vea teha kogemata. Ka juhul kui eksitavat teavet on esitatud muudel asjaoludel, on tegemist äärmise ebaprofessionaalsusega, mille tõttu tuleks kogu T8 DP taotletud jooniste ja seletuskirja omavaheline kooskõla ja vastavus TLPA seatud tingimustele tervikuna ka kõigi muude parameetrite osas üle kontrollida. Eelnevaga on T8 arendajal juba õnnestunud viia ka TLPA eksitusse, muuhulgas selles osas, justkui praegune 31.10.2025 esitatud eskiislahendus säilitaks T10 nurgakorterite vaate piki R.Tobiase tänavat.
14. T8 hoone 5 korruselise osa tegelik kõrgus koos sellele lisanduvate võimalike tehnoseadmetega ulatuks seega T10 6 korruse akende ülemise piirini. Sinna otsa soovitakse lisada kõrgust veel ka 6 korruse nn *penthouse* võrra. Katusele soovitakse SK kohaselt paigaldada ka tehnoseadmed ja katusehaljastus, mis suurendab hoone tegelikku kõrgusmõju veelgi.
15. 31.12.2025 T8 DP SK kohaselt peaks olema hoone põhimaht „*mitte rohkem*“ kui 5 korrust, millele võib lisada „*tugeva tagasiastega*“ 6 korruse, mis ei tohi jääda domineerima ja peab sobituma keskkonda. Tegelikult T8 DP PJ kohaselt katab 6 korrus väga olulise osas 5

korruse pinnast, hoone põhimahtu soovitakse R.Tobiase tänava pool tegelikult 6 korruselisena ning vähemalt R.Tobiase tänava pool on tagasiaste väike, mistõttu planeering ei vasta nimetatud nõudele. Sellele lisaks on nn *penthouse* planeeritud T10 vaatest selleks kõigist mõeldavatest variantidest kõige ebasobivamasse kohta (vt ka 12.07.2025 kirja punkt 18.9 EAL seisukoht samas küsimuses).

16. Naabrite huve ja linnakeskkonda arvestavate planeerimisprintsipi, mida TLPA on seni järjekindlalt rakendanud, kuid mida T8 DP ettepanek rikub (12.07.2025 kirja punktides 8, 13, 14 toodud näited Tobiase kvartali hiljutised uusehitiste, Lauupeo-Poska kvartali, Raua asum, Lasnamäe, kohta), on järgitud TLPA poolt ka hilisemalt ning seda veelgi tihedama hoonestusega aladel ning isegi südalinna kõrghoonete puhul:

16.1. Swissoteli naaberkrundile senise Stockmanni kaubamaja kohale kavandatud 37 korruseline kõrghoone (DP047070 Liivalaia tn 49 // 53 // Maakri tn 25 kinnistu detailplaneering) ei ole paigutatud Swissoteli suhtes selle fassaadi kinnimüüri vahel moel nii nagu seda teeks seda praegune T8 DP ettepanek, vaid ka seal on kavandatud uus kõrghoone paigutatud Swissoteli hoone suhtes diagonaalselt eenduvalt, ehk siis naaberhoonet arvestavalt, mitte krundipiirist paralleelselt vastakuti naaberhoone akendega fassaadiga kinnimüüri vahel moel (nii nagu on olemasolev T8 hoone paigutus T10 suhtes ja nii nagu oleme lahendusena taotlenud välja ka 12.07.2025 kirjas) (**Lisa 1 - Swissoteli naaberhoone DP047070_DP_AE_IL_001**).

16.2. Ka CityPlaza2 (DP042070 A. Laikmaa tn 11 // Tartu mnt 1 kinnistu detailplaneering) kõrghoone on paigutatud senise LHV kõrghoone suhtes mitte lähtudes et naaberkõrghoone tuleks tihkelt vastakuti senist LHV kõrghoonet selle akendega fassaadi pausalselt blokeerival moel, mida üksnes krundipiirist lähtudes saaks teha, vaid järgitud on nn vahelisi paigutusi, mis on ühtlasi ka mõlema kõrghoone parema toimimise huvides (**Lisa 2 - citify-laikmaa paigutus LHV**).

17. Eesti kohtupraktika kohaselt on naaberkinnistute omaniku õigus, et planeering nende vaadet pausalselt ei blokeeriks, õigushüvena kaitstud ka ilma vaateservituudita (vt 12.07.2025 punkt 37), seejuures võib ka ainuüksi selle õiguse rikkumine tekitada muuhulgas olulist rahaliselt mõõdetavat kahju. Eesti kohtupraktikas on eelnevat korduvalt ja korduvalt üle kinnitatud (vt nt 12.07.2025 p 37,1, 37,2, 37,4, 37,5, 37,6, 37,7 käsitletud kohtulahendid Tartu, Võru, Haapsalu, Tallinna Rävala ärikvartali, jne kohta). Ka privaatsus on õiguslikult kaitstud, seda koguni õigushüvede hierarhias kõrgeimal võimalikul tasemel ehk põhiseaduse sätestatud põhiõigusena ning iseäranis Euroopa Inimõiguste Kohtu praktikas, sealhulgas ka planeerimisõiguse valdkonnas (vt 12.07.2025 p 37,8). Privaatsus on alati subjektiivne, kuid on määratletav objektiivsete kriteeriumide kaudu. Praegusel kujul rikub eeskis nimetatud õigusi pausalselt ja niivõrd suurel määral, mis väljub talumiskohustuse piiridest ka tiheasustusalas kontekstis. T10 12.07.2025 kirjas viidatud õigusaktide ja kohtulahendite kohaselt on praegune eeskis ka nendel põhjustel õigusaktidega vastuolus. Vaadete ja privaatsuse vähendamine eeskisis pakutud määral ei ole käesoleval juhul ka paratamatu, seda enam et T10 on oma kompromissettepanekutes pakkunud välja lahendused, kuidas minimaalsete muudatustega on võimalik leida lahendus mis säilitaks T8 arendajale praktiliselt sama suure ehitusõiguse mahu ruutmeetrites, kuid mis oluliselt leevendaks 2.5 kordse hoone asemele 5 korruselise hoone ehitamisest tulenevaid kahjulikke mõjusid naabrile. Nimetatud õiguste eiramine, eriti olukorras kus on olemas arendaja huve praktiliselt samaväärselt võimaldavad alternatiivid, võivad kaasa tuua ka avaliku võimu teostaja varalise vastutuse ning muud õigusjärelmid selletõttu tekitatud kahjust tulenevalt.

18. 31.12.2025 T8 SK kohaselt on planeeritud haljastuseks suurekasvulised puud. SK punktis 6.2.1. on kajastatud ka keskkonnaalast nõuet, et suurekasvulistele puudele oleks tagatud nõutav kasvuum, sealhulgas peab kasvupinnase ühe külje pikkus olema minimaalselt 3 meetrit. DP ettepanek neid nõudeid tegelikkuses ei taga ja pakutud lahendus objektiivselt ei võimaldagi neid tagada. Praegusel kujul pakutud ebasobiva T8 hoonekõrguse, läheduse ja paigutuse leevendamiseks pakutud ainsa meetme – T10 ja T8 vahele kõrghaljastuse rajamise – sobimatust on käsitletud põhjalikult juba T10 12.07.2025 kirja punktides 18.10, 19, 35. Kuid lisaks sellele ei ole T8 arendusettepanekus pakutud kujul kõrghaljastuse nõuetekohane rajamine T10 ja T8 vahele ka objektiivselt võimalik. Tallinna Tehnikaülikooli ehituse ja arhitektuuri instituudi lektor Tiina Tuulik on selgitanud, et maja ja puu vahele peaks vähemalt viis meetrit ruumi jääma, et puu ja maja vähelt käiks õhk korralikult läbi. Kui on teada, et puu kasvatab väga laia võra, siis tasuks istutuskoht majast veelgi kaugemale planeerida. *«Kui puuksad hakkavad ühel hetkel vastu maja kasvama, siis on see kahelt poolt halb. Kui puu peksab okstega vastu seina või katust, teeb ta endale haiget. Ja teiselt poolt, kui puu peksab okstega vastu seina või katust, siis kannatavad ka sein või katust,»* selgitab Tuulik.³ Lisaks tuleb arvestada, et T10 krundi piirini ulatub betoonist keldrigaraazi sissesõidutee, mis ei võimalda suurekasvulisel puul turvaliseks juurdumiseks üldse kasutada T10 krundi maapinda. T8 krundipiirist kuni hooneni jäävale alale peaks aga lisaks puu kasvupinnasele mahtuma ära ka avalik läbikäigutee. Kui istutada puud vähemalt 5 meetri kaugusele T8 fassaadist siis peaks need ka Laulupeo tänava poolt 3 meetri võrra pikendatud kujaga alal - kus T8 hoonest kuni krundipiiril oleva betoonseinani jääks sel juhul ca 6 meetrit - olema istutatud vahetult T10 maa-aluse betoongaraazi vundamendi kõrvale, mis tähendaks, et vähemalt T10 suunas puutüvest betoonini peaaegu mitte mingit ruumi puu juurte tarbeks ei jääks. Ebapiisavalt juurdunud puu võib olla eluohtlik selle läheduses kõnniteedel viibivatele inimestele ning ümber kukkudes tekitada suurt varalist kahju ka kõrvalolevatele hoonetele ning sõidukitele. Kirjeldatud probleeme ei lahenda ka T10 ja T8 vahelise algse tuleohutusnõuetest tuleneva absoluutselt minimaalse kuja suurendamine ca 1-3 meetri võrra. R.Tobiase tänava poolt on kuja suurendatud vaid ca 1 meetri võrra ning sedagi on arvestatud T10 hoone seinast, mitte aga rõdust mis ulatub seinast 2.6 meetri võrra kaugemale T8 poole, mistõttu sellest arvestatuna on tegelik vahemaa hoonete vahel mitte 11.8, vaid 9.2 meetrit, mis ei võimalda nõuetekohaselt kõrghaljastust rajada ka R.Tobiase tn poolses osas.
19. T8 DP eskiis praegusel kujul halvendab kõikide T10 puudutatud korterite vaateid, insolatsiooni ja privaatsust ega parenda selles osas mitte ühegi T10 korteri olukorda. Asjaolu, et J.Poska tn pool on T8 fassaadi nihutatud 3 meetri võrra, ei muuda ka selles osas asuvate T10 korterite olukorda paremaks, vaid kogumis nimetatud kriteeriumide osas selgelt ja oluliselt halvendab seda, sest 2.5 korruselise hoone asemel 5 korruselise (rääkimata 6 korruselisest hoonest) rajamine ning T8 praeguse tumma seina asemele akendega fassaadi rajamisest tingitud negatiivset mõju ei kompenseeri ka hoonetevahelise vahemaa suurenemine mõne meetri võrra ja seda ka J.Poska tänava poole jäävate T10 korterite osas. Palume teil veelkord vaadata 12.07.2025 T10 kirjale juurdelisatud fotosid, millest nähtub, et ka J.Poska poolsete T10 korterite madalamate korruste elutubade akendest on hetkel tagatud vaatekoridor diagonaalselt R.Tobiase tänava suunas, mille pakutud eskiis kaotaks, müürides selle kinni (asjaolu et kesklinna tornidele T8 olemasoleva hoone tõttu neist korteritest vaade puudub on selge ja keegi ei eeldagi, et see peaks tekkima). Samuti väheneb ka nende korterite insolatsioon oluliselt 2.5 kordse hoone asemele sellest mitu korda kõrgema hoone rajamisel. Kahjustatud saab ka nende korterite privaatsus, millist riivet hetkel üldse ei ole kuna T8 olemasoleva hoone T10 poole jäävas

³ <https://kodu.postimees.ee/8366825/hoiatus-seda-puud-ei-tohiks-maja-lahedale-istutada>

seinas ei ole erinevalt eskiisis pakutust aknaid. Kõikide ülejäänud T10 korterite suhtes on nimetatud parameetrite osas kahjulik mõju veelgi suurem. T8 5 korruseline osa selle praegusel taotletud abs kõrgusega on oluliselt kõrgem kui T10 5 korrus ning ka üksnes T8 5 korruseline osa blokeerib täielikult kõik vaated kogu hoone laiuses kuni T10 7-nda korruseni. T8 nn penthouse ehk 6 korrus on aga kavandatud kujul peaaegu sama kõrge kui T10 olemasolev 7-s korrus, jäädes T10 kõrgeimast osast vaid ca 1 meetri võrra madalamaks ehk pigem on tegemist T10-ga võrreldes 7 korruselise hoonele vastava kõrgusega.

20. PlanS kohaselt tuleb kõigi õigustatud isikute huvidega tasakaalustatult arvestada, mitte lähtuda esmajoones või üksnes planeeringu algatamist taotlenud isiku algsest maksimaalsest soovist (T10 12.07.2025 kirja punktid 24, 25, 28, 30, 37.1., 37.3). Seda põhimõtet arvestamata kaotaks planeerimismenetlus sellele seadusega ettenähtud mõtte.
21. 31.12.2025 DP materjalide juurde on lisatud ka uus insolatsiooni analüüs, mille ülekontrollimiseks on vajalik T10 poolt sõltumatu eksperdi kaasamine, see töö ei ole tänaseks veel valminud. Muuhulgas vajab insolatsiooni arvutus põhjalikku ülekontrolli J.Poska 5 (R.Tobiase 10) 2 korruse korteri osas (POS 3), kus hetkel on näidatud insolatsiooni vähenemine enam kui 2 korda 5h5min pealt 2h30 minutini ehk minuti täpsusega ülinapilt absoluutse miinimumini, samuti erineb sellest joonisel märgitud sama korteri insolatsiooni kestvus 2h 45min (fail: DP046810_ISLOATSIOONI_ANALÜÜS_001). Sellega on vastuolus insolatsioonianalüüsi järeldus, et „*planeeritav hoone mõjutab naaberhoonete korterite insolatsiooni minimaalselt*“. Kui insolatsiooni vähenemine enam kui kaks korda on analüüsi koostajate hinnangul „*minimaalne*“, on tegemist kas teadliku eksitamise või tõsise kognitiivse tajumishäirega - mõlemal juhul tekib tõsine kahtlus, kas ka ülejäänud sama analüüs järeldusi on võimalik usaldada. Materjalidest ei nähtu ka, kas T8 kavandatava uue hoone enda eluruumid vastaksid minimaalsetele insolatsiooninõuetele – tulenevalt T8 fassaadi kirdesuunalisest fassaadist saab selle insolatsioon eelduslikult olema praeguse eskiislahenduse korral veelgi väiksem kui T10 vastasseina oma. Insolatsioonianalüüsist ei nähtu ka, et oleks arvestatud T8 DP planeeringus T10 ja T8 korterite privaatsuse rikkumise leevendamiseks pakutud abinõuga – kõrghaljastuse mõjuga insolatsioonile. Et nimetatud abinõu on olemuslikult sobimatu selle probleemi lahendamiseks, oleme tähelepanu juhtinud juba 12.07.2025 kirjas ning ka käesolevas kirjas eelpool. Praegune eskiislahendus on sobimatu ning seda ei kõrvalda ka selle lahendamiseks pakutud sobimatu abinõu ehk kõrghaljastuse rajamine. Kuid lisaks sellele vähendab DP-s ettepanud kõrghaljastus täiendavalt veelgi T10 ja T8 korterite insolatsiooni võrreldes T8 poolt esitatud arvutustega. Nimetatud asjaolude, samuti ka muude tervisekaitsenõuete ülekontrollimisega T10 kavandab töö jätkamist ja soovime teid selle tulemustest teavitada esimesel võimalusel niipea kui need on valminud. Paraleelselt on põhjendatud, et ka TLPA vahepeal omalt poolt samu asjaolusid üle kontrolliks. Kuna T10 poolt täiendava analüüsi käigus võib saada kinnitust kahtlus, et lisaks arvukatele muudele kaalukatele põhjustele on T8 DP 31.10.2025 eskiisivariant vastuvõetamatu ja õigusvastane ka ainuüksi insolatsiooninõuetest tulenevalt, on praeguse eskiisi alusel menetluse jätkamine enne nende asjaolude väljaselgitamist lubamatu ka sel põhjusel.
22. Kordame taas T10 poolt juba 12.07.2025 tehtud ettepanekut, et soovime pärast seda, kui olete jõudnud käesoleva materjaliga tutvuda, teiega kohtuda ja nõu pidada võimalike lahendusvariantide suhtes. Meile on oluline sisuline kaasatus, mitte niivõrd formaalne vastus. Taotleme, et te ei formuleeriks oma vastust enne, kui olete saanud asja üle sisuliselt arutada.
23. T10 korteriühistu Poska 5 KÜ korraline üldkoosolek toimub iga aasta juunis, mistõttu T8 arendust ei ole seni olnud võimalik korteriühistu üldkoosolekul arutada. Järgmine korraline

Üldkoosolek on planeeritud toimuma 2026 juunis. Juhul kui selleks ajaks on toimunud sisuline arutelu ning lähenemine kompromisslahendustele, oleks järgmisel üldkoosolekul võimalik vastuväidete arutamise asemel tutvustada juba võimalikke lahendusvariante. Palun andke meile teada, milline on T8 DP menetlemise edasine võimalik ajakava ning kas T8 DP arutamine 2026 suvel toimuval korralisel üldkoosolekul on sellega kooskõlas või esineb vajadus kutsuda kokku KÜ erakorraline üldkoosolek T8 planeeringu küsimuse arutamiseks enne seda.

24. Käesolevale on juurde lisatud:

- 24.1. Lisa 1 - Swisshoteli naaberhoone DP047070_DP_AE_IL_001;
- 24.2. Lisa 2 - citify-laikmaa paigutus LHV;

Lugupidamisega

allkirjastatud digitaalselt

Martin Hirvoja

vandeadvokaat, Tobiasi 10 KÜ lepinguline esindaja
martin.hirvoja@advokaat.ee , +372 52 19 273