



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

04.12.2018 nr 1360

**Vaideotsus Tartu Linnavalitsuse 2.10.2018. a korralduste nr 1021 ja 1022 ning ehituslubade nr 1812271/24397, 1812271/24399 ja 1812271/24393 peale esitatud vaide kohta**

#### **I Asjaolud ja menetluse käik**

1. Tartu Linnavolikogu 06.10.1999. a määrusega nr 99 kehtestati Tartu linna üldplaneering ja Tartu Linnavolikogu 18.10.2001. a määrusega nr 88 "Supilinna linnaosa üldplaneering 2001", millega kooskõlas kehtestati Tartu Linnavalitsuse 04.09.2003. a korraldusega nr 3043 "Kauna t, Herne t ja Piiri t vahelise kvartali detailplaneering". 06.10.2005. a kehtestas Tartu Linnavolikogu määrusega nr 125 Tartu linna üldplaneeringu.
2. Tartu Linnavalitsuse 26.07.2016. a korraldusega nr 748 määrati Kapsa tn 6 ja Kapsa tn 8 projekteerimistingimused.
3. Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestati Tartu linna üldplaneering, mille jõustumisel muutusid kehtetuks nii Supilinna linnaosa üldplaneering kui varasem Tartu linna üldplaneering.
4. Tartu Linnavalitsuse 20.03.2018. a korraldusega nr 255 määrati Kapsa tn 4 projekteerimistingimused korterelamu püstitamiseks.
5. Tartu Linnavalitsuse 02.10.2018. a korralduse nr 1021 alusel anti välja Kapsa tn 4 ja Kapsa tn 6 ehitusload nr 1812271/24397 ja 1812271/24399 ning 02.10.2018. a korralduse nr 1022 alusel Kapsa tn 8 ehitusluba nr 1812271/24393.
6. AS Tartu Keskkatlamaja esitas 01.11.2018. a vaide Tartu Linnavalitsuse 02.10.2018. a korralduse nr 1021 ja selle alusel välja antud Kapsa tn 4 ja Kapsa tn 6 ehituslubade nr 1812271/24397 ja 1812271/24399 ning Tartu Linnavalitsuse 02.10.2018. a korralduse nr 1022 ja selle alusel välja antud Kapsa tn 8 ehitusloa nr 1812271/24393 tühistamiseks.
7. Vaidemenetluse käigus kuulas Tartu Linnavalitsus ära asjast huvitatud isikute seletused. Kapsa Arenduse OÜ ja FTS KV OÜ andsid oma arvamuse 22.11.2018.

#### **II Vaide esitaja seisukohad**

8. AS Tartu Keskkatlamaja leiab, et Tartu Linnavalitsuse 2.10.2018. a korraldused nr 1021 ja 1022 ning nende alusel antud ehitusload ei ole õiguspärased. Kapsa tn 4, 6 ja 8 ehituslubadest tulenevalt on Kapsa tn 4, 6 ja 8 korterelamute soojusvarustuse liigiks lokaalküte ning

energiaallikaks küttegaas. Korraldustes on tuginetud Tartu Linnavalitsuse 04.09.2003. a korraldusega nr 3043 kehtestatud Kauna, Herne ja Piiri tänavate vahelise kvartali detailplaneeringule.

9. Vaide esitaja möönab, et nimetatud detailplaneeringus on elamute kütteliigina lubatud lokaalkütet, kuid siinkohal tuleb aga arvestada, et võrreldes 04.09.2003. a detailplaneeringu kehtestamise ajaga on asjakohane regulatsioon muutunud. Kui 2003. a ei kuulunud Kapsa tn kaugküttepiirkonda, siis alates 14.09.2017. a, mil kehtestati kehtiv Tartu linna üldplaneering, kuulub Kapsa tn kaugküttepiirkonda.

10. Üldplaneeringu punkt 13.4.3.1 sätestab üldreegli, mille kohaselt ehitis planeeritakse ja projekteeritakse kaugküttevõrku liidetavana. Nimetatud nõue ei kohaldu üksnes siis, kui esinevad üldplaneeringu punktis 13.4.3.1 loetletud erandid. Käesoleval juhul neid ei esine.

11. Vaide esitaja on seisukohal, et kuna rajatavad Kapsa tn 4, 6 ja 8 korterelamud kuuluvad vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kaugküttepiirkonda ning nende elamute puhul tuleks üldplaneeringust lähtuvalt kasutada kaugkütet, siis on korraldused nr 1021 ja 1022 ning nende alusel antud ehitusload üldplaneeringuga vastuolus. Tulenevalt EhS § 44 p 1 ja Riigikohtu halduskolleegiumi 16. detsembri 2016. a otsuse nr 3-3-1-87-16 seisukohtadest oleks Tartu Linnavalitsus pidanud osundatud haldusaktide andmisest keelduma põhjusel, et kavandavates korterelamutes ei kasutata üldplaneeringuga ette nähtud kütteliiki. Seda vaatamata asjaolule, et 15 aastat tagasi kehtestatud detailplaneering nägi sellise kütteliigi ette.

12. Vaide esitaja juhib tähelepanu asjaolule, et sellest, et Tartu linna üldplaneeringuga on kaugküttepiirkonda laiendatud, tulenevad vaide esitajale olulised kohustused, millega kaasnevad märkimisväärsed kulud. Nimelt näeb üldplaneeringu punkt 13.4.9.1. näeb ette, et võrguettevõtja peab tegevusloa taotlemisel ja võrgu arendamisel arvestama üldplaneeringus määratud soojusvõrkude trasside ja rajatiste asukohtadega ning üldplaneeringuga kavandatud linna ruumilise arenguga. Planeeringud koostatakse koostöös võrguettevõttega optimaalse lahenduse saavutamise eesmärgil. Vaide esitaja märgib siinkohal, et Tartu linna üldplaneeringu kehtestamise eelsete arutelude käigus oli just Tartu Linnavalitsuse soov, et kaugküttepiirkonda saaks kaasatud Supilinna kaugem ääreala, sh kõnealune Kapsa tn.

13. Käesoleval juhul on tekkinud olukord, kus vaide esitaja rajab lähtuvalt üldplaneeringuga kehtestatud kaugküttepiirkonnast trasse ning kannab sellega seoses kulutusi, kuid samasse piirkonda lubatakse ehitada korterelamuid, mis ei kasuta kaugkütet, so kaugküttevõrguga liitujaid ja soojusenergia ostjaid vaatamata kaugküttevõrgu rajamisel ja võrgu olemasolule juurde ei teki. Selline olukord rikub vaide esitaja õigusi ja huve.

14. Vaide esitaja juhib tähelepanu asjaolule, et EhS § 27 lg 1 näeb ette, et detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta,
- 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või
- 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

15. Vaide esitaja leiab, et olukorras, kus detailplaneering on kehtestatud ajal, mil planeeringuala ei kuulunud kaugküttepiirkonda, tuleks linnavalitsusel projekteerimistingimustega püstitava elamu kütteliiki täpsustada ja tagada selle kooskõla üldplaneeringuga. Vaide esitaja märgib siinkohal, et selline tegevus oleks nii asjakohaste kinnistute omanike kui kõigi linnaelanike huvides.

### III Puudutatud isikute seisukohad

16. Puudutatud isikud Kapsa Arenduse OÜ ja FTS KV OÜ sõnul on kinnistutele Kapsa tn 8 ja Kapsa tn 10 sõlmitud maagaasivõrguga liitumisleping 12.09.2016. a. Võrguettevõtte poolt on liitumispunktid välja ehitatud juunis 2017. a. AS Eesti Gaas jaotustorustiku ehituseks ja liitumispunktide rajamiseks kinnistutele Kapsa tn 8 ja Kapsa tn 10 on Tartu LV väljastanud 15.02.2017. a ehitusloa nr [1712271/04221](#). Kinnistutele Kapsa tn 4 ja Kapsa tn 6 on sõlmitud maagaasivõrguga liitumislepingud 03.12.2017. a. Võrguettevõtte poolt on liitumispunktid välja ehitatud mais 2018. a. AS Eesti Gaas jaotustorustiku ehituseks ja liitumispunktide rajamiseks kinnistutele Kapsa tn 4 ja Kapsa tn 6 on Tartu LV ehtisregistris registreerinud 14.05.2018. a ehitusteatise nr [1811201/06551](#). Seega on Tartu LV andnud nõusoleku antud kinnistutele maagaasivõrguga liitumispunktide rajamiseks. Oleks mõistematut, kui nüüd antud kinnistute omanikele maagaasi tarbijapaigaldise ehitamist ei võimaldata. Võrguettevõtte on teinud kulutusi gaasitorustiku rajamiseks liitumispunktideni, et osutada võrguteenust.

17. Kinnistu omanikud on teinud kulutusi maagaasivõrguga liitumiseks. Kinnistu omanikele maagaasi tarbijapaigaldise rajamise mittevõimaldamisel tekitatakse kinnistuomanikele ja võrguettevõttele otsest kahju ning rikutakse Gaasivõrgud AS õigusi ja huve. Detailplaneeringus on antud kinnistutele ette nähtud lokaalküte. AS Tartu Keskkatlamaja praegu ei oma Kapsa tänaval kaugküttetorustikku. Seega palume Tartu Keskkatlamaja AS-il arvestada olemasolevat olukorda – maagaasi jaotustorustik on juba Kapsa tänavale kuni liitumispunktideni ära ehitatud. Uued kaugküttepiirkonnad on üldplaneeringuga 14.09.2017. a kehtestatud ja nn „üleminekuperioodil“ tuleb ikka ette olukordi, kus vajalik arvestada olemasolevat tegelikku olukorda ja eelnevalt juba väljastatud lubadega/dokumentidega.

### IV Linnavalitsuse seisukohad

18. Tartu Linnavalitsus leiab, et vaidlustatud korraldused ja nende alusel välja antud ehitusload on õiguspärased. Linnavalitsus põhjendab oma seisukohti järgmiselt.

19. Tartu Linnavolikogu 06.10.1999. a määrusega nr 99 kehtestati Tartu linna üldplaneering (<http://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/UP-01-004>), mille seletuskirja p 13.1 kohaselt täiendavate kaugkütte katlamajade rajamist ette ei nähta ning nähakse ette gaasivõrgu kesksurve magistraaltrasside väljaehitamine.

20. Samuti ei näinud kaugkütte rakendamist planeeringualal ette Tartu Linnavolikogu 18.10.2001. a määrusega nr 88 kehtestatud Supilinna linnaosa üldplaneering (<http://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/UP-01-005>), mille seletuskirja p 2.8 kohaselt sätestati perspektiivsed kütte- ja elektrivõimsused, gaasivõrkude trassid jt planeeritava kvartali tehnilist infrastruktuuri käsitlevad parameetrid. Hoonete gaasiküttele üleviimiseks nähti planeeritavasse alasse jäävatele tänavatele ette madalsurve gaasitorustiku võrgu rajamine.

21. Tartu Linnavalitsuse 04.09.2003. a korraldusega nr 3043 kehtestati "Kauna tn, Herne tn ja Piiri tn vahelise kvartali detailplaneering" (<http://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-02-031>), mille seletuskirja p 3.7.2 kohaselt on ala vastavalt Tartu linna üldplaneeringule planeeritud lokaalküttena ja võimalikud kütteallikad planeeritaval alal on gaasi-, elektri-, vedel- ja tahkeküte. Detailplaneeringu tehnoorkude koondplaani on projekteeritud kvartali gaasivõrguvarustus.

22. Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu (<http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/%C3%9CP-0065>) seletuskirja p 9.2.2 kohaselt on kaugkütte piirkonna piirid, olemasolevad kaugkütte katlamajad ja soojusvarustuse realiseerimiseks vajalikud soojusvõrgu magistraalide asukohad on toodud kaardil 14 "Olemasolev ja perspektiivne soojusvõrk ning kaugkütte piirkond". Kapsa tänav, mis asub Supilinna linnaosas, selle alusel kaugküttepiirkonda ei kuulunud. Üldplaneeringu seletuskirja p 9.3 kohaselt on

üldplaneeringuga fikseeritud olemasolevad ja kavandatud perspektiivsed maagaasitorustikud, mis on ära toodud kaardil nr 15 "Olemasolev ja perspektiivne gaasivõrk." ning alapunkti 2 kohaselt kavandati uute gaasitorustike ehitamine ka Supilinna piirkonda.

23. Varem kehtinud üldplaneeringute järgselt oli Kauna tn, Herne tn, Piiri tn vahelise kvartali kaugkütte alale määratud gaasivõrguvarustuse arendamine, mis käesolevaks ajaks on suures osas realiseeritud: planeeringuala Herne tänaval on gaasivarustus rajatud juba 2004. aastal, planeeringuala Herne ja Oa tänavale on välja ehitatud gaasitorustik enne 2012, Kapsa tänava gaasitoru on ühendatud olemasolevasse Herne tänava gaasivõrgu torru, planeeringu ala Piiri tänavale on rajatud gaasitorustik 2017. aasta juulis. Kapsa tn 8 ja Kapsa tn 10 liituspunktid on välja ehitatud 2017. a juunis ning Kapsa tn 4 ja Kapsa tn 6 liituspunktid 2018. a mais.

24. Kapsa tn 8 ja Kapsa tn 10 kinnistutele määrati projekteerimistingimused juba Tartu Linnavalitsuse 26.07.2016. a korraldusega nr 748 ning Tartu Linnavalitsuse 20.03.2018. a korraldusega nr 255 ka Kapsa tn 4 detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused. Projekteerimistingimustega ei muudetud soojavarustuse lahendusi, kuna projekteerimistingimuste väljastamise ajal oli planeeringualale välja ehitatud üldplaneeringukohane gaasivõrguvarustus ning detailplaneering nägi ette lokaalkütte.

25. Kuigi vaide esitaja mõnab, et vaidlustatud korraldustes on ehitusubade andmisel tuginetud kehtivale detailplaneeringule, tuleb tema hinnangul arvestada asjaoluga, et võrreldes detailplaneeringu kehtestamisega ajaga on asjakohane regulatsioon muutunud ning alates 14.09.2017. a kuulub Kapsa tn kaugküttepiirkonda.

26. Linnavalitsus nõustub vaide esitajaga selles osas, et alates 14.09.2017. a kuulub Supilinna linnaosa, sh Kapsa tn piirkond, kehtiva üldplaneeringu kohaselt kaugkütte piirkonda, kuid Supilinna piirkonnas on üldplaneeringu p 13.6 kohaselt kavandatud ka gaasitorustike väljaehitamine ja ringistamine nii olemasoleva tarnekindluse tagamiseks kui ka uute tarbijatele võimaluse andmiseks liitumiseks maagaasivõrguga ([https://www.tartu.ee/sites/default/files/uploads/Linnaplaneerimine/ylplaneering2030/12\\_Gaasivarustus\\_kehtiv.pdf](https://www.tartu.ee/sites/default/files/uploads/Linnaplaneerimine/ylplaneering2030/12_Gaasivarustus_kehtiv.pdf)).

27. Linnavalitsus ei nõustu aga vaide esitaja seisukohaga, et linnavalitsus oleks pidanud keelduma vaidlusaluste haldusaktide andmisest põhjusel, et kavandatavates korterelamutes ei kasutata uue Tartu üldplaneeringuga ettenähtud kütte liiki.

28. Vastavalt [ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) §-le 2 kehtivad kõik seni kehtinud planeeringud ka edaspidi nii kaua, kuni pole neid kehtetuks tunnistatud või koostatud uut sama liigi planeeringut. Samuti sätestab 14.09.2017. a kehtestatud Tartu linna üldplaneering p 1.2.2, et enne üldplaneeringu koostamist kehtestatud detailplaneeringud jäävad kehtima ning kehtiva detailplaneeringuga kaetud alal on krundi ehitusõiguse määramise ja katastriüksuse kasutuse sihtotstarbe määramise aluseks detailplaneering.

29. Seega on mõlemad planeeringud (nii detail- kui ka üldplaneering) kehtivad. Kuna aga Eesti planeerimise süsteemi kohaselt eelistatakse maa-ala kohta koostatud detailsemat planeeringut, siis tuleb lähtuda detailplaneeringus kehtestatud nõuetest. Seda toetab ka planeerimisseaduse § 124 lõige 4, mille kohaselt on detailplaneeringu olemasolul või selle koostamise kohustuse korral detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus.

30. Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lõike 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta, detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või muutunud oluliselt planeeringuala või selle mõjuala, mille

tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis oluliselt mõjutavad detailplaneeringu elluviimist.

31. EhS § 27 lõike 4 punkti 4 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke nõudeid. Ehitusseadustiku eelnõu seletuskirja kohaselt peavad ehituslikud, kujunduslikud ja arhitektuursed nõuded põhinema olemasolevatel tingimustel detail- või üldplaneeringus. Täiendavalt ei saa lisada täiesti uusi, varem mainimata nõudeid. Säte ei anna alust lisada uusi tingimusi või tekitada olukorda, kus detailplaneeringu menetluses kokku lepitud lahendus muutub olemuslikult.

32. Väheoluline ei ole ka asjaolu, et Kapsa tn 8 ja 10 projekteerimistingimused on väljastatud ja maagaasivõrguga liitumisleping sõlmitud juba 2016. aastal ning võrguettevõtte poolt on liitumispunktid välja ehitatud 2017. a juunis, s.o enne Supilinna piirkonna kaugküttepiirkonda arvamist. Kapsa tn 4 kinnistule väljastati projekteerimistingimused küll 2018. a märtsis, kuid projekteerimistingimustega ei muudetud küttevarustuse osa, kuna tegemist on detailplaneeringukohase lahendusega ning arvestades asjaolu, et detailplaneeringualale on gaastrassid välja ehitatud. Kapsa tn 6 osas detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi väljastatud pole. Kõik nimetatud kinnistud asuvad ühes kompleksis, millele juurdepääs on tagatud lühikese tupikteeaga. Kuna Kapsa tn 8 ja Kapsa tn 10 projekteerimistingimused ning nende kinnistute liitumine maagaasivõrguga on toimunud enne piirkonna arvamist kaugküttepiirkonda, siis ei pea linnavalitsus mõistlikuks ega otstarbekaks ka samas kompleksis kõrvalasuvate Kapsa tn 4 ja Kapsa tn 6 kinnistutele ehituslubade väljastamisel nõuda kütteleahenduse muutmist, seda enam, et kavandatud lahendus vastab detailplaneeringule ja võimaldab planeeringujärgset ehitusõigust ellu viima hakata koheselt.

33. Seega saab linnavalitsus asuda seisukohale, et vaidlustatud ehitusload on väljastatud õiguspäraselt ja puudub õiguslik alus detailplaneeringu kohase kütteleahenduse muutmise nõudmiseks, arvestades mh ka asjaolu, et planeeringualal on kolmanda isiku (Gaasivõrgud AS) poolt välja arendatud varasemate üldplaneeringute kohane maagaasitorustik ning detailplaneeringukohase kütteleahenduse muutmise nõudmine oleks ebaproportsionaalne nii puudutatud isikute kui ka kolmanda isiku suhtes ning see võib kahjustada nende huve.

34. Lisaks märgib linnavalitsus, et käesoleval ajal puudub vaidlusalustel kinnistutel kaugküttevõrguga liitumise võimalus, vaide esitaja pole kaugkütetetrasside väljaehitamiseks ehitusloa taotlust esitanud ega seega ka käesolevaks ajaks märkimisväärsed kulutusi teinud. Samas jääb linnavalitsus seisukohale, et kuna Supilinna linnaosa on määratud kaugküttepiirkonda, siis tuleb vaide esitajal siiski tagada uutele tarbijatele kaugküttevõrguga liitumise võimalus.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks haldusmenetluse seaduse § 85 punkti 4, Tartu Linnavalitsus otsustab:

1. Jätta Tartu Linnavalitsuse 2.10.2018. a korralduste nr 1021 ja 1022 ning ehituslubade nr 1812271/24397, 1812271/24399 ja 1812271/24393 peale esitatud vaie rahuldamata.

2. Korraldus jõustub ASile Tartu Keskkatlamaja teatavakstegemisest.

3. Käesoleva korralduse peale võib esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Klaas  
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Kristina Aabrams  
õigusteenistuse juhataja asetäitja linnasekretäri  
ülesannetes