



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

04.10.2016 nr 992

Väike-Tähe tn 20 ehitusloa väljastamine ja hoonele aadressi määramine

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud Väike-Tähe tn 20 ehitusloa taotlus ja eelprojekt koos eriosade projektidega, millega nähakse ette 3-korruselise, lamekatusega ja gaasiküttel ärihoone püstitamine. Hoone esimese korruse mahus on projekteeritud avatud iseteeninduslik autopesula, bürooruumid ja toitlustuspind, teistel korrustel bürooruumid ja abiruumid. Alal kehtib Tartu Linnavalitsuse 31. juuli 1997. a korraldusega nr 1716 kehtestatud Riia, Väike-Tähe ja Era tänavatega piirneva ala detailplaneering. Lisaks on väljastatud üldnõuded projekteerimiseks Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna 23. aprilli 2015. a kirjaga nr 7-12.2/PTH-15-106.

31. juulil 1997. a kehtestatud detailplaneeringuga on Väike-Tähe tn 20 hoonele ette nähtud gaasiküte, kuid Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga määrati ala kaugküttepiirkonnaks, mille järgi on nõutav hoone kütmine kaugküttega. Esitatud ehitusprojektis on aga ette nähtud hoone kütmine gaasiga, kuna kinnistul on juba varasemalt rajatud gaasiga liitumine. Samuti asub hoones iseteeninduslik autopesula, mille prognoositav soojusenergia vajadus on tehnoloogiliseks otstarbeks 105 kW ning kütmisele kuluv soojusenergiavajadus on maksimaalselt 100 kW. Vastavalt üldplaneeringu p 9.2.3.1 alampunktile 4 planeeritakse ehitis kaugküttevõrku liidetavana, välja arvatud juhul, kui äri- ja tootmismaa sihtotstarbega hoonel tarvitatakse soojusenergiat ka tehnoloogiliseks otstarbeks vähemalt samas mahus kütmisele kuluva soojusenergiaga.

Seoses üldplaneeringus määratust erineva kütteliigiga esitati ehitusprojekt kooskõlastamiseks Tartu linnas kaugküttepakkujale ASile Tartu Keskkatlamaja, kelle 12. augusti 2016. a kirjaga nr Tkkm/881 keeldub AS Tartu Keskkatlamaja ehitusprojekti heaks kiitmast, kuna tegemist on Tartu linna üldplaneeringust tuleneva kaugküttepiirkonnaga ning automaatpesulas maagaasi kasutamise tehnoloogiline protsess kujutab endast vee soojendamist nagu gaasikateldes ja gaasiveesoojendites. Seega on AS Tartu Keskkatlamaja seisukohal, et üldplaneeringu p 9.2.3.1 alampunktis 4 toodut ei saa kohaldada kaugküttega liitumisest loobumiseks ning automaatpesulat on võimalik tellida ka kaugküttelahendusega.

22. augustil 2016. a laekus Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale Väike-Tähe tn 20 omaniku esindajana advokaadibüroo Varul ASi seisukoht, milles tuuakse välja, et kehtiva detailplaneeringu punktis 9.4 on ette nähtud soojusega varustamiseks lokaalselt elektri ja gaasiga küte ning Tartu Linnavalitsuse 23. aprilli 2015. a kirjas nr 7-12.2/PTH-15-106 on nõustatud

kliendi projekteerimistingimuste taotluses näidatud kütteliigiga „lokaalne küte, gaasikatlamaaja“. Kliendi projekteeritava ja ehitatava automaatpesula prognoositav soojusenergia vajadus on tehnoloogiliseks otstarbeks 105 kW ning kütmisele kuuluv soojusenergia vajadus on maksimaalselt 100 kW (teine katel on võimsusega u 80 kW). Eeltoodust lähtuvalt on klient esitanud ehitusloa taotluse ning aktsiaselts Eesti Gaas on välja ehitanud kuni liitumispunkti gaasitorustiku (ehitusteatis ehitise laiendamiseks nr 11611203/00208). Samuti on klient omandanud automaatpesula seadmete müüjalt EHRLE EU Baltija ostu-müügi lepingu nr 06/15 (28.12.2015) alusel autopesula tehnoloogilised seadmed, mille juurde kuulub ka gaasikatel, mis on spetsiaalselt välja töötatud vastavalt EHRLE autopesula parameetritele ja tehnilistele nõuetele. Väike-Tähe tn 20 kinnistuomanik ei soovi ega pea võimalikuks antud kinnistu liitmist kaugküttevõrku, sest see ei ole kohustuslik ning lisaks on kinnistu soojusega varustamisel otstarbekas kasutada muud viisi. Kinnistuomanik märgib, et nimetatud nõue kaugküttepiirkonnaga liitumiseks ja kaugküttepiirkonna vastava soojusvarustuse projektlahenduse kohta on ülemäärane. Kinnistu ei ole olnud liidetud kaugküttevõrku ega olnud seda ka üldplaneeringu kehtestamise ajal. Kaugkütteseaduse § 5 lg 3 kohaselt ei ole isikud, kes kaugküttepiirkonna määramise ajal ei kasuta kaugkütet, kohustatud liituma võrguga. Kuid isegi juhul, kui tegemist oleks kaugküttepiirkonnas asuva võrguga ühendatud tarbijagaigaldisega, siis seda võib kaugkütteseaduse § 5 lg 4 kohaselt võrgust eraldada ja ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamisel kasutada muud viisi, kui on kaugküte kohaliku omavalitsuse volikogu määratud tingimustel ja korras.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et Väike-Tähe tn 20 püstitatava ärihoone kütteliigina võib kasutada gaasikütet, kuna kehtiv detailplaneering nii sätestab. Lisaks leiab linnavalitsus, et taotlejale oleks ebaproportsionaalselt koormav kaugkütteks vajaliku süsteemi väljaehitamise nõudmine. Linnavalitsus nõustub advokaadibüroo Varul ASi seisukohtadega ja leiab, et ehitusloa väljastamisest keeldumise alused käesolevaga puuduvad.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2 ja ehitusseadustiku § 3 lg 3, § 39 lg 1, ruumiandmete seaduse § 48 lg-d 1 ja 4, § 51 lg 1, § 54 lg-d 1 ja 2, § 55 lg-d 1 ja 3, Vabariigi Valitsuse 8. oktoobri 2015. a määruse nr 103 "Aadressiandmete süsteem", Tartu Linnavolikogu 19. jaanuari 2012. a määruse nr 55 "Volituste andmine ruumiandmete seaduses sätestatud ülesannete täitmiseks" § 3, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal väljastada ehitusluba Väike-Tähe tn 20 ärihoone püstitamiseks.
2. Määrata püstitatavale hoonele aadressiks Väike-Tähe tn 20.
3. Korraldus jõustub ehituslubade taotlejatele teatavastegemisest.
4. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas
linnapea

Jüri Mölder
linnasekretär