



Õiguskantsler

Hr Mihhail Kõlvart  
Tallinna Linnavolikogu  
[infopunkt@tallinnlv.ee](mailto:infopunkt@tallinnlv.ee)

Meie 13.11.2017 nr 6-11/171292/1705086

## **Tallinna kaugküttepiirkonna määramine ja liitumiskohustus**

Austatud linnavolikogu esimees härra Kõlvart

Pöördun teie poole seoses Tallinna Linnavolikogu 18. mail 2017 vastu võetud määrusega nr 9 „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus](#)“. Mõned selle määruse sätted võivad olla vastuolus [kaugkütteseadusega](#) (KKütS).

Küsimusi tekitavad eelkõige määruse lisad 1 ja 2, millega linnavolikogu kehtestas kaugküttepiirkonna piirid. Nimelt ei selgu määrusest ega ka selle [seletuskirjast](#), kas ja kuidas arvestas volikogu kaugküttepiirkonna piiride määramisel üldplaneeringut.

Määrusega määratletud kaugküttepiirkonna ja üldplaneeringu pistelisel võrdlemisel tekib kahtlus, et lisades ei ole järgitud [Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringut](#) (2017). Üldplaneeringu [seletuskirja](#) kohaselt ei ulatu Tallinna kaugküttepiirkond Lasnamäe tööstusaladele (välja arvatud üksikutes Peterburi tee äärsetes kohtades). Määruse lisa 2 järgi hõlmab kaugküttepiirkond aga kogu Lasnamäe tööstusala. On võimalik, et üldplaneeringut eiravalt on määrusega kaugküttepiirkond määratud ka Tallinna teistes piirkondades.

KKütS § 5 lõike 1 kohaselt on kaugküttepiirkond „üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet“. Sellisest sõnastusest ei saa ühemõtteliselt järeldada, et kaugküttepiirkond tuleb tingimata määratleda üldplaneeringus. Samas oleks see asja olemust arvestades mõistlik – tegemist on planeeringulise küsimusega, mis realiseerub lõplikult ehitusloa menetluses. Kuna planeeringu menetlus on avatud menetlus, tagab see ulatuslikumalt ja paremini huvitatud isikute kaasamise kui määruse andmise menetlus.

Kaugküttepiirkonna määramist käsitleb ka KKütS § 5 lõige 2. Ei ole üheselt selge, kas see säte lubab kohalikul omavalitsusel määrata kaugküttepiirkonda muu aktiga kui üldplaneering. Igal juhul tuleb kaugküttepiirkonna määramisel arvestada üldplaneeringuga. Seda tuleb teha ka siis, kui kaugküttepiirkond määratakse KKütS § 5 lõike 2 alusel muu aktiga kui üldplaneering. See tuleneb nii KKütS § 5 lõikest 1 kui ka lõike 2 viimasest lausest, mis sätestab, et

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. [info@oiguskantsler.ee](mailto:info@oiguskantsler.ee) [www.oiguskantsler.ee](http://www.oiguskantsler.ee)

kaugküttepiirkonna määramise otsus peab lähtuma KKütS § 5 lõikes 1 põhimõtetest. Üheks selliselt viidatud põhimõtteliseks nõudeks on nõue määrata kaugküttepiirkond üldplaneeringu alusel.

Kaugküttepiirkond saab hõlmata üksnes maa-ala, kus üldplaneeringu kohaselt kaugküttevõrk asub või kuhu see on planeeritud ehitada. Niisiis ei saa kaugküttepiirkond olla laiem kui üldplaneeringus määratud ala. Kaugküttepiirkonna määramisest tulenevat liitumiskohustust ei saa rakendada seal, kus kaugküttevõrk puudub. Samas on kaugküttevõrgu ehitamine võimalik ainult sinna, kuhu see on üldplaneeringuga ette nähtud. [Planeerimisseaduse](#) (PlanS) § 75 lõike 1 punktile 3 on üldplaneeringuga lahendatavaks ülesandeks tehnovõrkude ja –rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Kaugküttevõrk on kahtlemata tehnovõrk ja –rajatis ning sellega seonduv liitumiskohustus on omandi kitsendus. Kaugküttevõrgu ehitamiseks tuleb [ehitusseadustiku](#) kohaselt taotleda ehitusluba ja ehitamisel lähtuda planeeringust (EhS § 12 lõige 2).

Küsimusi tekitab ka määruse § 2 lõige 2. Selle kohaselt on isik, kes ei kasuta kaugkütet kaugküttepiirkonna määramise hetkel, kohustatud võrguga liituma kaugküttepiirkonnas hoonet rekonstrueerides või ehitades. KKütS § 5 lõike 3 kohaselt ei pea kaugküttega liitma neid hooneid, milles ei kasutata kaugküttepiirkonna määramise ajal kaugkütet. Seega peab kaugküttepiirkonna määramise ajal kaugküttevõrku ühendatud hoones jätkuvalt kasutama kaugkütet. Kaugkütet tuleb kasutada ka pärast kaugküttepiirkonna määramist ehitatavas hoones. Samas ei seosta seadus kaugküttega liitumist hoone rekonstrueerimisega.

KKütS § 5 lõige 4 lubab ka erandeid. Kohaliku omavalitsuse volikogu võib otsustada, millistel tingimustel ja juhtudel võib kaugküttevõrgust eralduda või võrguga mitte liituda. See säte hõlmab nii olemasolevaid kaugküttevõrguga ühendatud hooneid kui ka uusi hooneid. Küll aga ei hõlma see säte KKütS § 5 lõikes 3 nimetatud hooneid ehk olemasolevaid ja võrguga ühendamata hooneid.

Määruse § 2 lõikes 2 kehtestatakse kohustus kaugküttega liituda ja KKütS § 5 lõikes 4 sätestatakse õigus eralduda hoonet ehitades või rekonstrueerides. Neis sätetes määratletakse kohustus kaugküttega liituda ja õigus kaugküttest eralduda terminite „ehitamine“ ja „rekonstrueerimine“ abil. Mõlemad terminid tulenevad EhS-ist ja varem kehtinud [ehitusseadusest](#). Ehitamise ja rekonstrueerimise tähendus on väga lai: EhS § 4 lõike 1 kohaselt on ehitamine mistahes tegevus, mille tulemusel ehitise tekib või muutuvad selle füüsilised omadused; EhS § 4 lõike 3 kohaselt on rekonstrueerimine selline ehitamine, mille käigus ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ehitamine on näiteks õnnetuse tagajärjel kannatada saanud hooneosa parandamine, rekonstrueerimine aga näiteks ka hoone akende vahetus jmt.

Kui määruse § 2 lõiget 2 käsitleda kooskõlas EhS-i terminitega, muutub säte ehitise omanikule ebaproportsionaalselt koormavaks. Kohustus liituda kaugküttevõrguga kaasneb määruse järgi mistahes ehitamisega, sealhulgas igasuguse rekonstrueerimisega.

Eeltoodut arvestades selgitage palun:

1. Kas linnavolikogu lähtus määruse lisade 1 ja 2 kehtestamisel kehtivast üldplaneeringust? Millega seletada erisusi – näiteks Lasnamäe tööstusalal ei ole üldplaneeringu kohaselt enamikus kohtades kaugküttevõrku, kuid määruse lisa 2 kohaselt on Lasnamäe tööstusala tervikuna kaugküttepiirkond?

2. Kui linnavolikogu ei lähtunud määruse lisade 1 ja 2 puhul kehtivast üldplaneeringust, siis kas ja mis põhjusel on kaugküttepiirkonda laiendatud või kitsendatud?
3. Kui määruses on võrreldes üldplaneeringuga kaugküttepiirkonda laiendatud, siis kuidas saab kaugküttevõrguga liituda, kui üldplaneering kaugküttevõrku ette ei näe? Palun tooge konkreetsed näited.
4. Kuidas tuleks järgida määruse § 2 lõiget 2, kui KKütS § 5 lõigete 3 ja 4 kohaselt võib kaugküttevõrguga mitte liituda ja võrgust lahkuda? Palun selgitage, kas Teie hinnangul on määruse § 2 lõige 2 seadusega kooskõlas.
5. Millised vaidlustamise võimalused on isikul vaidlustada kaugküttevõrguga liitumist?
6. Mis ajaks viite määruse seadusega kooskõlla?

Ootan Teie selgitusi hiljemalt 30. novembriks 2017.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise

Ago Pelisaar 693 8407  
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee