

## Hoonestusloa andmine

Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet (edaspidi TTJA) on vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 113<sup>1</sup>-113<sup>20</sup> pädev asutus, kes menetleb hoonestusloa taotlusi ning otsustab hoonestusloa menetluse algatamise ja hoonestusloa andmise üle.

## Asjaolud ja menetluskäik

1. AS Utilitas Tallinna Soojus (registrikood 16791481; edaspidi ka taotleja) õiguseellane AS Utilitas Tallinn (registrikood 10811060) esitas 29.12.2022 TTJA-le hoonestusloa taotluse soojuspumba toimimiseks vajalike mereveetorude trassi paigaldamiseks Tallinna reidile ja Tallinna lahte (edaspidi taotlus). Taotlust täpsustati 09.01.2023, 05.04.2023 ja 19.04.2023. Taotlus ja sellega seotud dokumendid on registreeritud TTJA avalikus dokumendiregistris: <https://jvis.ttja.ee/modules/dokumendiregister/> (registreerimise nr 16-7/22-18228).

1.1. EhS § 113<sup>1</sup> lõike 1 kohaselt on hoonestusloa vajalik, kui soovitakse koormata avaliku veekogu piiritletud osa selle põhjaga püsivalt ühendatud ehitisega, mis ei ole püsivalt ühendatud kaldaga. Lähtuvalt EhS § 104 lõikest 2 loetakse kaldaga püsivalt ühendamata ehitisteks ka veekaabelliine, torujuhtmeid ja muid kaldaga ühendatud tehnovõrke ja -rajatisi, samuti ehitisi, mis on kaldaga ühendatud veekaabelliinide, torujuhtmete või muude tehnovõrkude või -rajatiste kaudu. Seega on kavandatud mereveetorude puhul tegemist kaldaga püsivalt ühendamata ehitistega ning avaliku veekogu koormamiseks vastavate ehitistega on nõutav hoonestusloa.

1.2. Hoonestusloa taotluse kohaselt on kavandatud soojuspumbajaama toimimiseks vajaliku soojuspumba mereveetorude trassi paigaldamine Tallinna reidile ja Tallinna lahte. Soojuspumbajaam hakkab tootma soojus- ja jahutusenergiat Tallinna lahe mereveest. Kavandatud mereveetorude trass koosneb mitmest torust, millest osad on pealevoolutorud ja osad on tagasivoolutorud, mille kaudu kasutatud merevesi suunatakse merre. Taotluse kohaselt kavandati merevee võtt ligikaudu 70 meetri sügavuselt meresüvendist, mis asub kavandatavast soojuspumbajaamast ligikaudu 9–10 km kaugusel.

2. TTJA algatas 27.08.2023 otsusega nr 1-7/23-291 „Hoonestusloa menetluse algatamine ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise“ taotluse alusel hoonestusloa menetluse. Sama otsusega jättis TTJA algatamata keskkonnamõju hindamise (edaspidi KMH), kuna kavandatud tegevusega seoses ei ole ette näha olulist keskkonnamõju.

2.1. TTJA teavitas 01.09.2023 kirjaga nr 16-7/22-18228-027 menetlusosalisi hoonestusloa menetluse algatamise ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise otsusest ning avaldas 01.09.2023 teate Ametlikes Teadaannetes ja TTJA kodulehel keskkonnamõju hindamisega seotud teadete all.

3. Hoonestusloa menetluse käigus ei esitanud menetlusosalised ega avalikkus kavandatava tegevuse kohta ettepanekuid ega vastuväiteid, mistõttu koostas TTJA

## EELNÕU

hoonestusloa andmise otsuse eelnõu ja edastas selle 22.09.2023 kirjaga nr 16-7/22-18228-030 arvamuse avaldamiseks taotlejale, Transpordiametile (edaspidi TRAM), Muinsuskaitseametile (edaspidi MKA), Kliimaministeeriumile (edaspidi KliM) ning AS-ile Tallinna Sadam.

3.1. AS Tallinna Sadam (06.10.2023 kiri nr 2-7/1173-3) ning MKA (06.10.2023 kiri nr 1.1-7/1724-1) esitasid täpsustatud tingimused hoonestusloale seadmiseks.

3.2. TRAM märkis 06.10.2023 kirjas nr 7.2-4/23/1632-5, et ei nõustu hoonestusloa andmisega esitatud kujul, kuivõrd kavandatud uuringud ei käsitle ammendavalt mereveetorude paiknemisega seotud laevaliikluse ja ankrualade riske ega anna piisavat selgust meetmete kohta, millega välditakse torude kahjustamist ning laevaliikluse ohustamist, sh avariiolekorras ankru kasutamisel.

3.3. Lähtudes TRAM-i tagasisidest, esitas taotleja 22.11.2023 e-kirjaga TTJA-le ja TRAM-ile Advokaadibüroo TRINITI OÜ õigusliku arvamuse, kus analüüsiti mereveetorude rajamise õiguspärasusest ankrualade lähedusse ja sadama akvatooriumisse ning riskide jaotumisest erinevate osapoolte vahel vastavates olukordades. Analüüsis järeldati, et sadama akvatooriumis on ehitiste ohutu paigutus eelkõige sadamapidaja kaalutusotsus. Võimalikud, vähese tõenäosusega riskid, nagu laeva triivimine ankrualalt või hädajuhtumil ankurdamine, ei anna alust hoonestusloa andmisest keeldumiseks. Vastavad riskid on mereveetorude omaniku kanda ning need ei kujuta endast keeldumise õiguslikku alust.

3.4. 30.08.2024 e-kirjaga esitas taotleja TTJA-le, TRAM-ile ja KliM-ile tutvumiseks TalTechi 26.08.2024 töö „*Risk Assessment of Ship Anchoring Near Underwater Pipelines.*“ (edaspidi riskianalüüs). Riskianalüüsis modelleeriti suurima piirkonnas liikuva laeva ankru triivimise stsenaariumid nii toruga ristumisel kui sellega paralleelsel liikumisel. Tulemused näitavad, et ankru ja toru vastastikmõju ei takista laeva pidurdamist ega halvenda ankurdamise tõhusust. Ankruahela koormused jäävad kõigis vaadeldud juhtudes alla purunemispiiri ning mõju avaldub üksnes toru ja selle betoonankrute lokaalse kahjustusena. Seega ei kujuta toru paiknemine olulist ohtu laevaliikluse ohutusele. Tuvastatud väheseid riske on võimalik maandada tehniliste meetmetega, nagu täiendava ankru kasutamine või laeva kiiruse vähendamine.

4. Eeltoodud analüüside tulemustest lähtuvalt esitas taotleja 09.09.2024 kirjaga nr 30002-7/223-3 TTJA-le hoonestusloa taotluse muutmise taotluse seoses mereveetorude trassikoridori nihutamisega läänesuunal.

5. Eelmises punktis nimetatud taotluse menetluse käigus saadud tagasisidest tulenevalt esitas AS Utilitas Tallinna Soojus 21.07.2025 kirjaga TTJA-le uue hoonestusloa taotluse muutmise taotluse, mille kohaselt väheneb koormatava ala suurus 96 322 m<sup>2</sup>-ni ning koormatava ala nihutamist ei toimu. Taotlust täpsustati 27.08.2025 ja 03.09.2025.

## EELNÕU

5.1. Seoses 70 m sügavusest võetava anaeroobse ning toitainerikka vee ranniku lähedusse tagasijuhtimisega tekkiva võimaliku mõjuga, otsustas taotleja muuta kavandatava tegevuse tehnoloogilist lahendust ning oluliselt vähendada veevõtu torujuhtme pikkust maksimaalselt 800 meetrile, tuues veevõtu ca 20 m sügavusse vette ning ühtlustades veevõtu ja tagasilaske asukohad. Mereveevõtu toru läbimõõt on eelduslikult 1,2 m, kuid torujuhe võib koosneda ka mitmest väiksema läbimõõduga torust. Torud paigutatakse merepõhja uputamise teel ning neid hoiavad põhjas betoonist raskuskraed. Kasutatud vee tagasivoolutoru rajatakse nii lühikesena kui võimalik (eelduslikult 100-400 m), arvestades, et see ei segaks Vanasadama akvatooriumis toimuvaid tegevusi. Soojuspumbajaama rajatised kavandatakse aadressile Tallinna linn, Logi tn 6.

6. TTJA edastas 05.09.2025 kirjaga nr 16-7/22-18228-066 täiendatud hoonestusloa taotluse muutmise taotluse koos lisadokumentidega, sealhulgas OÜ Hendrikson & Ko 26.08.2025 töö nr 22004324 „Tallinna merevee soojuspumba rajatise ja merevee torujuhtme keskkonnamõju hindamise eelhindang” (edaspidi KMH eelhindang) arvamuse avaldamiseks asjaomastele asutusele ning teistele menetlusosalistele.

6.1. Tallinna Kesklinna Valitsusel (09.09.2025 e-kiri) ja Põhja-Tallinna Valitsusel (08.10.2025 e-kiri) puudusid vastuväited ja ettepanekud muudetud hoonestusloa taotlusele.

6.2. MKA tõi 19.09.2025 kirjas nr 5-14/2185-1 välja, et hoonestusloa tingimustes tuleb ette näha allveearheoloogilise uuringu läbiviimise kohustus projekteerimise faasis, mille vajaduse ja ulatuse määrab MKA. Võimalikest arheoloogilistest leidudest peab MKA-d viivitamatult teavitama. Lisaks rõhutas MKA, et varasemate sonariuuringute kohta ei ole uuringuaruandeid esitatud, mistõttu ei olnud võimalik hinnata, kas uuringute käigus ilmnes võimalikke kultuuriväärtuslikke objekte.

6.3. Keskkonnaamet (edaspidi KeA) leidis 26.09.2025 kirjas nr 6-2/25/17230-2, et KMH eelhindangus esineb vastuolusid tagasivoolutorustiku paiknemise ja laevaliikluse mõju kirjelduse osas ning palus dokumenti täpsustada. Samuti rõhutas KeA vajadust käsitleda soojuspumba süsteemi hooldusega seotud küsimusi, sh võimalikku keemiliste ainete kasutamist ja nende keskkonnamõju ning kliimamõju käsitlust, sealhulgas kasvuhoonegaaside heite kvantifitseerimist. Kuigi pinnaveekogumi seisund ei muutu püsivalt, võib ehitustööde käigus reostunud pinnase käsitlemisel kaasneda ajutine vee kvaliteedi halvenemine, mistõttu tuleb rakendada asjakohaseid keskkonnameetmeid, näiteks heljumi leviku tõkestamiseks. KeA märkis, et projekteerimise faasis peab kindlasti läbi viima setete liikumise modelleerimise.

6.4. KliM märkis 05.10.2025 kirjas nr 16-3/25/3967-2), et projekteerimise faasis tuleb igal juhul läbi viia setete liikumise ja hüdrodünaamika modelleerimine, et hinnata mõju hoovustele ja võimaliku settekanne mõju laevateedele. Samuti tuleb arvesse võtta Vanasadama piirkonnas kavandatavate arenduste kumulatiivset mõju. Madalamas vees

## EELNÕU

paikneva torustiku puhul tuleb käsitleda vee-elustiku pealiskasvu teket ning selle eemaldamise ja hoolduse tingimusi. KMH eelhindangus tuleb viited 2024. aasta seireandmetele viia kooskõlla kasutatud jooniste ja järeldustega.

6.5. Terviseamet juhtis 20.10.2025 kirjaga nr 9.3-1/25/6959-2 tähelepanu, et ehitus- ja kasutustegevuse käigus tuleb tagada kehtivate müra- ja vibratsiooninormide järgimine kõigil mõjutatud müratundlikel aladel, mitte üksnes eelhindangus käsitletud kategooriates.

6.6. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet (edaspidi KeKo) palus 07.10.2025 kirjas nr 10-21/2324-2) KMH eelhindangus käsitleda madalamas vees paikneva torustiku ja filtrite bioloogilise pealiskasvu ulatust ning selle eemaldamise viise, hinnata torustiku paiknemise mõju kruisikale funktsioneerimisele ning viia projekteerimise faasis läbi setete liikumise modelleerimine. Lisaks rõhutas KeKo vajadust hinnata võimalikke mõjusid kalade potentsiaalsetele koelmualadele ning ehitustöödega kaasneva heljumi levikut.

6.7. TRAM märkis 17.10.2025 kirjas nr 7.2-4/25/15039-2, et muudetud taotluse kohane lahendus on meresõiduohutuse seisukohast varasemaga võrreldes oluliselt ohutum, kuna toru kattumine laevade liikumistega on lühem ning riskid väiksemad. Samas leidis TRAM, et toru paiknemine intensiivse laevaliiklusega piirkonnas võib ka muudetud lahenduse puhul tekitada häiringuid, eeskätt hädaolukorras, kus laev võib ankurdamisel toru vigastada. TRAM ei pidanud selliseid riske hoonestusloa andmist välistavaks. Samas leidis TRAM, et hoonestusloa tingimustes tuleb ette näha abinõud, mis vähendavad häiringuid laevaliiklusele ja laevade sildumisele. Hoonestusloa tingimustega tuleb samuti tagada, et toru võimaliku vigastamise korral ei lasu vastutus laevaomanikul, sealhulgas taotleja poolse kahjunõudest loobumise kaudu. Lisaks tuleb nõuda toru ja muude rajatiste paigutamist sügavamale kui Vanasadama kruisikaide ametlik vähim sügavus ning võimaluse korral toru paigutamist hoonestusloa ala idapoolsesse serva.

6.8. AS Tallinna Sadam palus 03.10.2025 kirjas nr 9-12/1987-15 jätta hoonestusloa taotlus rahuldamata Vanasadama akvatooriumiga kattuvast osast, põhjendades oma seisukohta asjaoluga, et mereveetorude paigaldamine Vanasadama akvatooriumisse oli seotud üksnes kavatsusega rajada soojuspumpla AS-ile Tallinna Sadam kuuluvale kaldakinnistule. Kuna taotleja teatas soovist soojuspumplat kinnistule mitte rajada, ei ole ka torustiku paiknemine Vanasadama akvatooriumis enam põhjendatud.

6.9. Kaitseministeerium, Siseministeerium, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Politsei- ja Piirivalveamet, Päästeamet ja OÜ Logi Projekt ei esitanud määratud tähtjaks oma seisukohta. EhS § 113<sup>5</sup> lõike 1 kohaselt esitab pädev asutus hoonestusloa taotluse arvamuse andmiseks asjaomastele asutustele ning arvamuse andmise tähtaeg on 30 päeva. Kui asjaomane asutus ei ole arvamust määratud tähtaja jooksul esitanud ega taotlenud tähtaja pikendamist, on pädeval asutusel õigus hoonestusloa taotlus lahendada asjaomase asutuse arvamusega.

## EELNÕU

7. TTJA nõustub Muinsuskaitseameti, Kliimaministeeriumi, Terviseameti, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti esitatud seisukohtadega ning märgib, et KMH eelhinnangut ja hoonestusloa tingimusi vastavalt täpsustatud.

7.1. TTJA nõustub Keskkonnaameti seisukohaga, et projekteerimise etapis on vajalik täiendavate analüüside ja keskkonnameetmete rakendamine. Setete liikumise, hooldustööde võimaliku keskkonnamõju ning ehitustöödega kaasneva ajutise veekvaliteedi halvenemise võimalikud mõjud nähakse ette ja reguleeritakse hoonestusloa tingimustega, mistõttu ei ole need asjaolud hoonestusloa andmist välistavad. TTJA märgib, et muudetud taotluse kohaselt on varasemad 70 m sügavusest vee võtuga seotud riskid kõrvaldatud. Kavandatav lahendus on seetõttu keskkonnamõjude poolest varasemaga võrreldes oluliselt leebem.

7.2. TTJA nõustub Transpordiameti esitatud märkustega ning märgib, et KMH eelhinnangusse (versioon 18.03.2026, lk 34) on viidud sisse täpsustused, mille kohaselt kavandatakse torustiku koridor osaliselt lääne suunas, eesmärgiga vähendada võimalikku konflikti laevaliiklusega ning vältida ankrualasid. Lisaks märgib TTJA, et taotleja on 19.03.2026 e-kirjas kinnitanud kavatsust projekteerida torude sügavus selliselt, et need ei ohustaks manööverdavaid laevu. Samuti on Transpordiamet 17.10.2025 kirjaga nr 7.2-4/25/15039-2 kinnitanud, et on saanud taotlejalt kirjaliku selgituse, mille kohaselt ei esitata toru võimaliku vigastamise korral laevaomaniku suhtes kahju hüvitamise nõudeid.

7.3. TTJA ei nõustu AS-i Tallinna Sadam seisukohaga, et hoonestusloa menetlus tuleks Vanasadama akvatooriumiga kattuvos osas lõpetada üksnes põhjusel, et soojuspumplat ei kavandata käesoleval hetkel AS-ile Tallinna Sadam kuuluvale Logi tn 6 kinnistule. Hoonestusloa andmisest keeldumise alused tulenevad EhS § 113<sup>13</sup> ning TTJA hinnangul ei esine käesolevas asjas hoonestusloa andmisest keeldumise aluseid. EhS § 113<sup>13</sup> lõike 1 punktide 3 ja 6 kohaselt tuleb pädeval asutusel keelduda hoonestusloa andmisest, kui hoonestusloa oluliseks osaks olev ehitis häiriks laevaliiklust laevateel või sadama akvatooriumis või veesõidukite ohutut sildumist. TTJA arvestas menetluses taotleja poolt esitatud õiguslikku analüüsi ja riskianalüüsi, mille järeldustest nähtub, et kavandatavate mereveetorude paiknemine ei ole vastuolus kehtiva õigusega ega kujuta endast olulist ohtu laeva- ega meresõiduohutusele. Tuvastatud väheseid riske on võimalik maandada asjakohaste tehniliste meetmetega. Seetõttu ei esine käesoleval juhul hoonestusloa andmist välistavaid asjaolusid. TTJA märgib täiendavalt, et taotleja maismaal toimuv tegevus, sealhulgas võimalike mereveetorude randumiskohtadega seotud kinnistute kasutusõigus, ei kuulu hoonestusloa menetluse eseme hulka.

### **Õiguslikud põhjendused**

8. EhS § 113<sup>12</sup> ja § 113<sup>13</sup> tulenevalt saab pädev asutus otsustada hoonestusloa andmise, kui puuduvad hoonestusloa andmisest keeldumise alused. Vastavalt haldusmenetluse

## EELNÕU

seaduse (HMS) § 56 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse alusel antud haldusakti põhjenduses märkida kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud.

8.1. EhS § 113<sup>13</sup> lõike 1 kohaselt keeldub pädev asutus hoonestusloa andmisest, kui: 1) hoonestusloa taotleja ei ole täitnud hoonestusloa menetluse algatamise otsuses määratud tingimusi ega taotlenud uut tähtaega nende täitmiseks; 2) taotletava hoonestusloa tingimused on vastuolus kehtiva hoonestusloaga; 3) taotletava hoonestusloa tingimused on vastuolus kehtiva planeeringuga; 4) taotletava hoonestusloa tingimused on vastuolus riigi julgeolekuhuvidega; 5) inimese elule, tervisele, keskkonnale või varale esineb oluline negatiivne mõju, mida ei ole võimalik piisavalt vältida ega leevendada; 6) hoonestusloa oluliseks osaks olev ehitis häiriks lennuliiklust, laevaliiklust laevateel või sadama akvatooriumis või veesõidukite ohutut sildumist; 7) taotletud avaliku veekogu koormatavat ala on hoonestusloa menetluse tulemuste alusel vaja muuta ja hoonestusloa taotleja ei ole nõus koormatava ala muutmisega.

9. Hoonestusloa menetluse käigus ei ole tuvastatud hoonestusloa andmisest keeldumise aluseid. Asjaomaste asutuste esitatud seisukohti arvesse võttes ning menetluses kogutud andmete põhjal on TTJA hinnanud, et muudetud hoonestusloa taotlusega kavandatud tegevuse keskkonnamõju on oluliselt väiksem võrreldes varasema lahendusega. Eeltoodust tulenevalt peab TTJA hoonestusloa andmist põhjendatuks.

10. TTJA peab KMH eelhindangu viimases versioonis, s.o OÜ Hendrikson & Ko 18.03.2026 töös nr 22004324 „Tallinna merevee soojuspumba rajatise ja merevee torujuhtme keskkonnamõju hindamise eelhindang“ seatud keskkonnameetmete rakendamist kavandatava tegevuse elluviimisel asjakohaseks ning vajalikuks. TTJA on seisukohal, et on põhjendatud ja otstarbekas nende tingimuste kehtestamine hoonestusloa tingimustena.

11. Tulenevalt EhS § 113<sup>21</sup> lõikest 1 peab ehitise omanik avaliku veekogu koormamise korral kaldaga püsivalt ühendamata ehitisega maksma igal aastal hoonestustasu.

12. Tulenevalt asjaolust, et hoonestusloa taotluses kavandatava tegevusega seoses on Muinsuskaitseamet, Kliimaministeerium, Keskkonnaamet ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet seadnud tingimused uuringute läbiviimise osas ning Transpordiamet ja AS Tallinna Sadam seadnud tingimused meresõiduohutuse tagamiseks, on TTJA seisukohal, et on samuti põhjendatud ja otstarbekas nende tingimuste kehtestamine hoonestusloa tingimustena.

### Ärakuulamine

13. TTJA saatis 01.06.2026 kirjaga nr 16-7/22-18228-083 käesoleva otsuse eelnõu tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks AS-ile Utilitas Tallinna Soojus, asjaomastele asutustele, AS-ile Tallinna Sadam ning Logi Projekt OÜ-le.

14. ...

## OTSUS

**Lähtudes eeltoodust ning ehitusseadustiku § 113<sup>12</sup> lõigetest 1 ja 2, § 113<sup>14</sup> lõikest 1, § 113<sup>20</sup>, § 113<sup>21</sup> lõigetest 1, 2 ja 4, § 113<sup>22</sup>; majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ lisast 1; OÜ Hendrikson & Ko 18.03.2026 tööst nr 22004324 „Tallinna merevee soojuspumba rajatise ja merevee torujuhtme keskkonnamõju hindamise eelhinnang” ja AS Utilitas Tallinna Soojus õiguseellase AS Utilitas Tallinn 29.12.2022 esitatud hoonestusloa taotlusest ning hoonestusloa menetluse materjalidest, otsustan:**

1. Anda hoonestusluba soojuspumbajaama toimimiseks vajalike mereveetorude paigaldamiseks Tallinna reidile.
2. Määrata hoonestusloa omajaks AS Utilitas Tallinna Soojus (registrikood 16791481).
3. Määrata hoonestusloa kehtivusajaks 50 aastat.
4. Määrata avaliku veekogu koormatava ala suuruseks 96 322 m<sup>2</sup> ja L-EST koordinaadid vastavalt lisale 1.
5. Määrata ehitiste kasutamise otstarbeks: 23029 – muu energiatööstuse rajatis.
6. Määrata ehitistele järgmised tingimused:
  - 6.1. maksimaalne sügavus: 20 m veepinnast;
  - 6.2. maksimaalne veekogu süvendamise maht: 2650 m<sup>3</sup>;
  - 6.3. maksimaalne mereveetoru pikkus: 800 m;
  - 6.4. maksimaalne mereveetoru läbimõõt: 1,2 m;
  - 6.5. suurim lubatud trassikoridori laius: 141 m;
  - 6.6. suurim lubatud arv: 4 mereveetoru;
  - 6.7. suurim lubatud ehitisealune pind kokku: 3500 m<sup>2</sup>.
7. Kavandatava tegevuse elluviimisel peab arvestama järgmiste tingimuste ja leevendusmeetmetega:
  - 1) Projekteerimise käigus tuleb koostada setete liikumise modelleerimine, mille eesmärk on hinnata kavandatava tegevuse võimalikku mõju hoovuste ja setete liikumise tingimustele. Modelleerimise raames tuleb analüüsida ka riski, et setted võivad kanduda laevateedele, ning hinnata sellest tulenevat võimalikku vajadust täiendavate süvendustööde tegemiseks.
  - 2) Kui projekteerimise käigus läbiviidava setete liikumise modelleerimise tulemusel selgub, et setted võivad kanduda hoonestusloa alast väljapoole, tuleb kaasata vastava pädevusega kalastikuekspert, kes hindab koelmualade kaitse tagamiseks täiendavate leevendusmeetmete kehtestamise vajalikkust.

## EELNÕU

- 3) Kalade peamisel kudeperioodil 01.04–30.06 vältida selliste tööde tegemist, mis võivad häirivad kudemist. Kudemist häirivateks töödeks tuleb lugeda kõik tegevused, mis põhjustavad heljumi paiskumist vette.
- 4) Projekteerimisel ja seadmete valikul tuleb arvestada kõiki keskkonnanõudeid, teisi taristuid, laevateid jms.
- 5) Torustiku paiknemise ja pikkuse projekteerimisel tuleb arvesse võtta ohte laevaliiklusele, sh võimalikku mõju kruisilaevade liikumisele ning kaide funktsioneerimisele nii ehitus- kui ka kasutusperioodil ning rakendada mõistlikke meetmeid häiringute leevendamiseks.
- 6) Projekteerimise ja ehitustööde ajal tuleb teha koostööd Vansadama akvatooriumi valdaja ja Transpordiametiga, kuna kavandatav torujuhe jääb sadama alale ja ristub laevateega.
- 7) Projekteerimise käigus tuleb arvestada, et soojuspumbajaamast väljuva vee torustik tuleb projekteerida selliselt, et oleks välistatud merepõhja setete ümberpaigutamise oht.
- 8) Merevee sissevõtu torustiku projekteerimisel tuleb rakendada lahendus, mis minimeerib vee-elustiku ja heljumi sattumise torustikku, hoides veevõtukohas voolukiiruse võimalikult madalana ning kattes veevõtukohad metallvõrguga.
- 9) Torujuhtme kaldale rajatav ehitise ning osa torujuhtmest paiknevad kultuurimälestise kaitsevööndis sõltumata valitud alternatiivist. Seetõttu tuleb ehitustegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga vastavalt muinsuskaitseseaduse § 58 lõikele 1, mille kohaselt pädev asutus kooskõlastab ametiga kaitsevööndis ehitusteatise kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise.
- 10) Torujuhtme välispind kavandada võimalusel neutraalse reaktsiooniga materjalist, mis võimaldaks ka organismide kinnitumist.
- 11) Torustiku projekteerimisel tuleb arvesse võtta, et torustiku kasutusaegse hooldusega ei tohi kaasneda riske merevee kvaliteedile ning mere-elustikule.
- 12) Soojuspumbas kasutatav külmaaine ei tohi omada ohtu veekeskkonnale.
- 13) Heljumi leviku minimeerimiseks tuleb madalamas vees läbiviidavaid tahkete ainete uputamisega seotud töid teostada võimalikult väikese tuulekiirusega ilmastikuoludes. Soojuspumbajaama rajamisel väljapumbatava pinnasevee juhtimisel merre tuleb tagada, et heljumi sisaldus ei ületaks 20 mg/l.
- 14) Enne torujuhtme rajamise süvendustöid tuleb võtta merepõhjast setteproovid reostusohu tuvastamiseks. Ehitamise käigus tuleb pisteliselt hinnata väljakaevatavas pinnases keskkonnareostuse esinemise ohtu. Reostunud pinnase või vee tuvastamisel on vajalik reostuskolde täpsem piiritlemine, reostusproovide võtmine ja tulemuste alusel



## EELNÕU

hinnangu andmine pinnase erikäitluse vajadusele. Reostuse avastamisel tuleb reostus likvideerida vastavalt seaduses ettenähtud korrale.

15) Ehitusperioodil tuleb rakendada töövõtteid, mis välistavad reostuse kandumise merealale, nt kasutada heljumi tõkestamiseks kardinaid, naftareostuse korral ka poome.

16) Mürallaika valdaja peab müra põhjustavate tööde ja soojuspumbajaama käitamise kavandamisel tagama, et müra ei ületaks normtasemeid planeeringuala mõjualas asuvatel elamumaadel ning vastaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud nõuetele.

17) Ehitusmüra tasemed ei tohi ehitusala lähedusse jäävatel elamu maa-aladel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest.

18) Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ toodud piirväärtustele.

19) Ehitusaegse müra ja vibratsiooni mõju leevendamiseks tuleb müra- ja vibratsioonirikkaid ehitustöid võimalusel teostada päevasel ajal.

8. Viia projekteerimise käigus mereveetorude trassil ja selle mõjualal läbi vähemalt järgmised uuringud:

1) Allveearheoloogiline uuring. Allveearheoloogiline uuring koosneb kõrgresolutsioonilisest sonariuuringust, mille tulemusena peavad olema tuvastatud inimtekkelised objektid alates ühest meetrist ning võimalike kultuuriväärtusega objektide päritolu tuvastamise, jäädvustamise ja seisukorra hindamise eesmärgil video- või fotodokumentatsioonist, kasutades fotogramm-meetriat või muu samaväärse tulemusega tehnikat või meetodit. Puidust vrakkide korral lisandub dendrokronoloogiline uuring kui vraki vanust ei ole võimalik teiste meetoditega kinnitada. Uuringu tulemused on aluseks pikaajalise seire korraldamisel peale mereveetorude paigaldamist. Tuleb arvestada, et veealuse kultuuripärandi säilimine algses asukohas on esmane valik. Leiu tuvastamisel tuleb mereveetoru trassi kulgemist projekteerida ja ehitamist planeerida nii, et veealuse kultuuripärandi säilimine algses asukohas on tagatud. Arheoloogilise leiu ilmnemisel ehitustööde käigus (näiteks veesõiduki jäänused, mis on täielikult mattunud merepõhja setetesse) tuleb muinsuskaitseseaduse § 31 lõikest 1 ja §-st 60 tulenevalt tööd katkestada, jätta leid leiukohta ja teatada sellest Muinsuskaitseametile. Muinsuskaitseseaduse § 31 lõike 2 ning § 82 lõike 1 järgselt on Muinsuskaitseametil õigus määrata vajaduse korral täiendavad uuringud. Allveearheoloogilist uuringut võib läbi viia ettevõtte, kus töötab vastava ala pädevustunnistusega isik ning kes on esitanud muinsuskaitse valdkonnas tegutsemise kohta. Enne uuringu läbiviimist peab pädev isik

## EELNÕU

esitama Muinsuskaitseametile uuringukava ja uuringuteatise, pärast uuringu läbiviimist uuringuaruande.

2) Süvendusalal ning mereveetorude väljalasu piirkonnas tuleb läbi viia läbi põhjasetete reostusuuringud, et hinnata asjakohases täpsusastmes merereostuse riske, seiret ning nende reageerimise valmisolekut. Lisaks on tarvilik läbi viia setete modelleerimine, et hinnata, kas kavandatud tegevusel on mõju Tallinna lahe setete liikumisele. Modelleerimise käigus tuleb arvestada järgnevaga: a) veevõtu ja tagasijuhtimisega kaasnev hüdrodünaamiline mõju hoovustele Tallinna lahes; b) veevõtu ja tagasijuhtimisega kaasnev saasteainete eraldumine setetest, kus kohas, kui suures ulatuses, kui kauaks jääb veesambasse, millised aineid, millised elustikurühmad on mõjutatud, millised on kontsentratsioonid muutused veesambas, kui kaua anomaaliad püsivad; c) veevõtu ja tagasijuhtimisega kaasnev setete liikumine lahes, kui suures koguses setteid hakkab liikuma, kuhu setted liiguvad erinevatel tingimustel, näiteks hoovustega, kas võib esineda setete kuhjumist laevateedele, sadamate sissesõidu teedele, jõgede suudmetele, suplusrandadele; d) veevõtu ja tagasijuhtimisega kaasnevad temperatuurierinevused merevees, mõju veekihtide segunemisele, veetemperatuuri muutused erinevates kihtides, kui pikaajaliselt, millistel aladel, kui suures ulatuses, kas mõjutatud hoovustest. Kaldaalal ehitamise käigus tuleb pisteliselt hinnata väljakaevatavas pinnases keskkonnareostuse, eelkõige naftasaaduste esinemist lõhna ja visuaalse vaatluse teel ning viia läbi geoloogilised uuringud. Uuringute tulemustest lähtuvalt ja reostunud pinnase või vee tuvastamisel on vajalik reostuskolde täpsem piiritlemine, reostusproovide võtmine ja tulemuste alusel hinnangu andmine pinnase erikäitluse vajadusele. Reostuse avastamisel tuleb reostus likvideerida vastavalt seaduses ettenähtud korrale.

3) Merepõhja uuring võimalike ajalooliste lõhkekehade olemasolu või nende puudumise tuvastamiseks.

9. Vanasadama akvatooriumi piirist mere pool 0,3 meremiili ulatuses tuleb torud katta või süvistada merepõhja vähemalt 3 m sügavusele või kruisikaride saabuval laeval peavad kasutama pukserit, et tagada avariilukordades ankru kaotamise korral juhitavuse säilitamine. Hoonestusloa omaja peab sõlmima vastutuskindlustuslepingu, mis tagab võimalike mereveetorust tulenevate kahjude kompenseerimise laevadele ja laevade vabastamise torule tekitatud kahjude hüvitamisest

10. Järgida meresõiduohutuse seaduse § 45 lõikest 8 tulenevat kahjustamise vältimisele suunatud piirangut ning määrata Vanasadama valdaja AS-iga Tallinna Sadam koostöös kokkuleppeline kaitsevöönd, kus AS Tallinna Sadam ja tema lepingupartnerid võivad mereveetorude ohutust tagades tegutseda. Omanik vastutab, et mereveetorud paigaldatakse nii, et need ei ohusta laevaliiklust Vanasadama akvatooriumil. Omanik on kohustatud mereveetorude rajamisel ja käitamisel tagama võimalikult väheste takistuste ja häiringute tekke Vanasadama suhtes ja vastutama mereveetorude nõuetekohasuse ning ohutuse eest kolmandate isikute suhtes.

## EELNÕU

11. Hoonestusloa omajal tuleb alates hoonestusloa alusel ehitusloa väljaandmise päevale järgnevast päevast maksta iga-aastast hoonestustasu vastaval aastal kehtiva seaduse redaktsiooni sätete alusel. Hoonestustasu maksmiseks esitab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet hoonestusloa omajale vastava makseteatise.

12. Hoonestusloa omajal tuleb hoonestusloa kehtivuse lõppemisel hoonestusloa oluliseks osaks olev ehitise avalikust veekogust eemaldada.

13. Käesolev hoonestusluba ei asenda teisi seaduses ettenähtud lube, mis on vajalikud hoonestusloa oluliseks osaks oleva ehitise ehitamiseks ja kasutamiseks.

Isikul, kes leiab, et käesoleva otsusega või haldusmenetluse käigus on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi, on õigus esitada vaie Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile (Endla tn 10a, 10122 Tallinn, e-post [info@ttja.ee](mailto:info@ttja.ee)) haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teada saamisest või kaebus Tallinna Halduskohtule (Tallinna Kohtumaja, Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn, e-post [talhk.menetlus@kohus.ee](mailto:talhk.menetlus@kohus.ee)) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul otsuse teatavaks tegemisest arvates.