TARBIJAKAITSE JA
TEHNILISE JÄRELEVALVE
AMET

VAIDEOTSUS

10.11.2026 nr 2-5/26/0055/37

Vaide esitaja: aktsiaselts TALLINNA SADAM
Vaide esitaja esindaja: vandeadvokaat Indrek Kukk
Vaide esitaja kontaktandmed: e-post: ts@ts.ee; menetlus@tegos.legal.

RESOLUTSIOON

Juhindudes haldusmenetluse seaduse § 73 lõikest 3, § 85 punktist 4, § 86 lõigetest 1 ja 2 ning tulenevalt vaidemenetluses väljaselgitatud asjaoludest, otsustan:

1. **Jätta rahuldamata aktsiaselts TALLINNA SADAM vaie, milles taotletakse Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti 21.09.2026 otsuse nr 1-7/26-322 kehtetuks tunnistamist Vanasadama akvatooriumiga ning Tallinna Linnavolikogu 28.11.2019 otsusega nr 148 algatatud ja 02.04.2026 otsusega nr 43 vastu võetud A-reisiterminali ning kruiisiterminali ala detailplaneeringuga kattuvas osas.**

Edasikaebamise kord

Isikul, kelle vaie jäi rahuldamata või kelle õigusi vaidemenetluses rikuti, on 30 päeva jooksul arvates vaideotsuse teatavaks tegemisest õigus pöörduda halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras kaebusega halduskohtusse (Tallinna Halduskohus, asukoht Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn; e-post: talhk.menetlus@kohus.ee).

1. Asjaolud

1.1. Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet (edaspidi TTJA) andis 21.09.2026 otsusega nr 1-7/26-322 „Hoonestusloa andmine“ (edaspidi otsus) hoonestusloa soojuspumbajaama toimimiseks vajalike mereveetorude paigaldamiseks Tallinna reidile (veekogu registrikood VEE3134030). Otsusega määrati muu hulgas hoonestusloa omajaks AS Utilitas Tallinna Soojus ja hoonestusloa kehtivusajaks 50 aastat.

1.2. 20.10.2026 esitas aktsiaselts TALLINNA SADAM (edaspidi vaide esitaja) vaide, milles soovib otsuse ja hoonestusloa kehtetuks tunnistamist Vanasadama akvatooriumiga ning Tallinna Linnavolikogu 28.11.2019 otsusega nr 148 algatatud ja 02.04.2026 otsusega nr 43 vastu võetud A-reisiterminali ning kruiisiterminali ala detailplaneeringuga (edaspidi DP) kattuvas osas.

1.3. 22.10.2026 andis TTJA vaide esitajale tähtaja vaide puuduse kõrvaldamiseks.

1.4. 02.11.2026 kõrvaldas vaide esitaja vaide puuduse.

2. Vaide esitaja seisukohad

2.1. Vaidest nähtub, et vaide esitaja taotleb otsuse, millega on antud hoonestusluba, osalist kehtetuks tunnistamist. Vaide esitaja põhjendab vaiet alljärgnevate seisukohtadega, mis käesolevas vaideotsuses on esitatud lühendatud ja osaliselt ümbersõnastatud kujul.

2.2. Vaide esitaja on seisukohal, et hoonestusloa kehtetuks tunnistamine on põhjendatud, kuna hoonestusluba rikub tema subjektiivseid õigusi. Samuti on vaide esitaja seisukohal, et hoonestusloa andmisel on jäetud arvestamata mitmed olulised õiguslikud ja faktilised asjaolud ning kaalutlusõigust ei ole teostatud kooskõlas seaduse eesmärgi, proportsionaalsuse ja hea halduse põhimõtetega.

2.3. Vaide esitaja leiab, et hoonestusloa andmisel on jäetud arvestamata koostamisel oleva DP ja ehitusseadustiku (EhS) § 113^{14} lõikega 4. Vaide esitaja hinnangul on viidatud säte imperatiivne ega jäta pädevale asutusele kaalutlusruumi, kuna lubab planeeringumenetlusega hõlmatud alale anda üksnes ajutise hoonestusloa.

2.4. Vaide esitaja heidab TTJA-le ette, et hoonestusloa andmisel on jäetud arvestamata menetluse käigus ilmnenud olulise asjaolu, et Vanasadama akvatooriumi kavandatud torustiku rajamise eesmärk oli teenindada Logi tn 6 kinnistule kavandatud soojuspumplat, aga hoonestusloa omaja on nimetatud projektist loobunud ning lõpetanud selle elluviimiseks sõlmitud lepingulised suhted vaide esitajaga. Vaide esitaja leiab, et hoonestusluba ei ole objektiivselt võimeline saavutama talle omistatavat eesmärki, kuna hoonestusloa alale kavandatava torustiku rajamiseks puudub tegelik kasutusvajadus ja torustik ei hakka täitma funktsiooni, milleks hoonestusluba taotleti.

2.5. Vaide esitaja on seisukohal, et Vanasadama akvatooriumis hoonestusloa andmise eeltingimuseks on sadama pidaja nõusolek, mida vaide esitaja andnud ei ole.

2.6. Vaide esitaja hinnangul rikub otsus tema kui sadama pidaja ettevõtlusvabadust. Vaide esitaja on seisukohal, et hoonestusloa alusel mereveetorude paigaldamine Vanasadama akvatooriumisse võib mõjutada sadamateenuse osutamist ja sadamarajatiste kasutamist, kuna võib tekitada häiringuid laevaliiklusele ja laevade sildumisele ning seetõttu raskendab vaide esitaja kohustust tagada ohutu laevaliiklus. Samuti võib mereveetorude paigaldamine vähendada vaide esitaja tulusid ja kasumlikkust, kuivõrd ka väiksemad takistused laevade sildumisel ja manööverdamisel võivad vähendada Vanasadama atraktiivsust peatuskohana ning seeläbi vähendada nõudlust vaide esitaja teenuste järele.

2.7. Vaide esitaja leiab, et otsus rikub tema kui piirneva kinnistu omaniku omandipõhiõigust. Hoonestusluba kahjustab vaide esitaja huve seoses koostatava DP-ga, kuna hoonestusluba võib takistada nii DP elluviimist kui DP-ga vaide esitaja kinnistule kavandatava soojuspumpla ja seda teenindava meretorusiku rajamist vaide esitaja või kolmanda isiku poolt.

3. TTJA seisukohad vaide lahendamisel

3.1. Vaie on esitatud ja vaide puudus on kõrvaldatud tähtaegselt.

3.2. TTJA ei nõustu vaides esitatud seisukohtadega. TTJA leiab, et otsus on õige ja õiguspärane, kuivõrd selle andmisel on arvestatud kõiki olulisi õiguslikke ja faktilisi asjaolusid ning erinevate huvide kaalumisel ei ole tehtud kaalutlusvigu.

3.3. TTJA märgib, et vaide esitaja seisukoht, mille kohaselt EhS § 113^{14} lõige 4 on imperatiivne säte, on ekslik, kuivõrd sätte esimene lause ütleb üheselt selgelt, et pädev asutus võib anda ajutise hoonestusloa, kui hoonestusloa taotlus esitatakse ala kohta, kus on algatatud planeering ning planeerimismenetlus ei ole lõppenud. Sättes kasutatud sõna „võib“ annab TTJA-le kui pädevale asutusele kaalutlusruumi vaagida ajutise ja alalise hoonestusloa andmist. Seega viidatud säte ei välista DP koostamise ajal alalise hoonestusloa andmist.

3.4. TTJA selgitab, et hoonestusloa menetluses hinnati kavandatava tegevuse kooskõla teadaolevate planeeringulahendustega ning vastuolu ei tuvastatud. Samuti ei ilmnenud asjaolusid, mis oleksid viidanud vajadusele kohaldada EhS § 113^{14} lõikes 4 sätestatud ajutise hoonestusloa regulatsiooni. Seega on õiguspärane 50-aastase kehtivusajaga hoonestusloa andmine.

3.5. TTJA selgitab lisaks, et TTJA on 23.12.2024 kooskõlastanud DP lahenduse, kuna ei tuvastanud selles kavandatava merealase tegevusega vastuolu. DP seletuskirja (16.10.2025 versioon) kohaselt on pos 2 krundile kavandatud osaliselt maapealne ja osaliselt maa-alune mereveest soojus- ja/või jahutusenergiat tootev soojuspumpla. DP seletuskirja punktis 4.3.9 on sõnaselgelt märgitud, et soojuspumpla merre rajatav torustik ning selle täpne asukoht lahendatakse eraldi TTJA hoonestusloa menetluses ning seda ei käsitleta detailplaneeringus. Lisaks on märgitud, et torustikuga seotud uuringud viiakse läbi hoonestusloa või sellele järgnevate ehituslubade menetlemise käigus. Ka on DP seletuskirja punktis 4.3.9 märgitud, et hoonestusloa käigus torustike kavandamisel on arvestatud kruiisikaide asukoha ning laevade manööverdamise vajadustega, mistõttu kavandatakse torustik vähemalt 90 meetrit kaist nr 24 maismaa suunas (Vööri tn).

3.6. TTJA ei nõustu vaide esitajaga selles, et Logi tn 6 kinnistule kavandatud soojuspumpla rajamisest loobumise tõttu ei ole hoonestusloa omajal enam torustiku rajamiseks tegelikku kasutusvajadust. Hoonestusloa omaja ei pea tingimata soojuspumplat rajama vaide esitaja kinnistule, et hoonestusloa alale rajatavate mereveetorude järele vajadus tekiks. TTJA märgib, et välistatud ei ole mõnele teisele lähedal asuvale kinnistule soojuspumpla rajamine ja selle ühendamine mereveetorudega maismaatorude kaudu. TTJA juhib tähelepanu asjaolule, et teisele isikule kuuluva kinnistu kasutamine avalikes huvides võrguteenuse osutamise eesmärgil saab toimuda peale eraõiguslike kokkulepete (servituut või isiklik kasutusõigus) ka avalik-õigusliku menetluse (sundvalduse seadmine) tulemusena. Seega pole välistatud hoonestusloa alale kavandatud mereveetorude eesmärgipäraselt kasutusele võtmine.

3.7. Väär on vaide esitaja seisukoht, mille kohaselt on vaide esitaja nõusolek eelduseks hoonestusloa andmisele, sest EhS-i hoonestusloa regulatsioon sellist eeltingimust hoonestusloa andmisele ette ei näe. Riigile kuuluva avaliku veekogu koormamisel hoonestusloaga tuleb kaaluda erinevaid huvisid, mida otsuse andmisel on kohaselt tehtud. Vaide esitaja huvisid arvestades on hoonestusloale seatud tingimused (vt otsuse resolutsiooni punkti 7 alapunktid 5-7 ning punktid 9 ja 10), mille eesmärk on tagada, et vaide esitaja saaks oma seadustest tulenevaid kohustusi korrektselt täita ja et rajatavad mereveetorud riivaks vaide esitaja huve võimalikult vähesel määral.

3.8. TTJA ei nõustu vaide esitajaga selles, et hoonestusluba või selle alusel ehitatavad mereveetorud mõjutaksid vaide esitaja ettevõtlusvabadust ja omandipõhiõigust määral, mida vaide esitaja ei ole kohustatud taluma. Hoonestusloa alale mereveetorude rajamisel ja nende hilisemal kasutamsel peab hoonestusloa omaja lähtuma kõikidest asjakohastest

nõuetest, mis reguleerivad merre ehitamist ja nende ehitiste kasutamist. Lisaks peab hoonestusloa omaja tegevus vastama hoonestusloa tingimustele. Eelmises punktis loetletud otsuse resolutsiooni punktid kohustavad hoonestusloa omajat tegema koostööd Vanasadama akvatooriumi valdajaga ehk vaide esitajaga ning määrama torustiku trassi asukoha selliselt, et see ei satuks kavandatava rannajoone täiteala alla ega piiraks kehtiva detailplaneeringu ning väljastatud kehtivate ehituslubade alusel arendustegevuste elluviimist.

3.9. TTJA märgib, et ekslik on vaide esitaja seisukoht, mille kohaselt võib hoonestusluba takistada DP-ga vaide esitaja kinnistule kavandatava soojuspumpla ja seda teenindava meretorusiku rajamist vaide esitaja või kolmanda isiku poolt. Hoonestusluba saab takistada seda tegevust üksnes juhul, kui vaide esitaja või kolmas isik kavandavad meretorustikku selliselt, et see läheb vastuollu olemasoleva hoonestusloa tingimustega. Seega olemasoleva hoonestusloa tingimustega kooskõlas olevat tegevust hoonestusluba ei välista.

3.10. TTJA leiab, et vaide esitaja väited tema subjektiivsete õiguste rikkumise kohta on paljasõnalised ja teoreetilist laadi. Vaide esitaja ei ole toonud ühtegi elulist näidet, vaid on tuginenud üksnes abstraktsele riive võimalustele. Samuti ei ole vaide esitaja välja toonud, miks tema huve arvestades hoonestusloale seatud tingimuses ei ole tema huvide kaitsmiseks piisavad.

3.11. Eeltoodust tulenevalt leiab TTJA, et 21.09.2026 otsuse nr 1-7/26-322 kehtetuks tunnistamiseks puudub alus, mistõttu tuleb aktsiaseltsi TALLINNA SADAM vaie rahuldamata jätta HMS § 85 punkti 4 alusel.

(allkirjastatud digitaalselt)
Kristi Talving
peadirektor