



ELVA VALLAVALITSUS KORRALDUS

Elva

12. märts 2019 nr 2-3/268

Elva vallas Elva linnas Vestika tn 2 ja Viisjärve tn 1 ehitusloa muutmisega mittenoostumine

1. Asjaolud

1.1. Vestika tn 2 ja Viisjärve tn 1 krundid asuvad Elva linnas kehtiva detailplaneeringu alal. Antud piirkonnas on Elva Linnavalikogu 28.01.2002 otsusega nr 7 kehtestatud „Tartu mnt 35a asuva kinnistu detailplaneering“. Detailplaneeringuga moodustati tiheda asustusega 94 elamukrundiga elamupiirkond, mis hõlmab ka nimetatud krunte. Arenduspiirkonna vee ja kanalisatsiooni lahenduseks nähti ette esimeses ehitusjärgus (so 25 eramut) elamupiirkonda teenindava lokaalse süsteemi (puurkaev, puhasti) rajamine, teises ehitusjärgus on ette nähtud ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside rajamise korral kohustus nendega liituda. Käesolevaks ajaks ei ole lokaalseid tehnosüsteeme rajatud, samuti ei ole Viisjärve tn 1 ja Vestika tn 2 krundidel veel võimalik ühiskanalisatsioonitrassiga liituda. Sellest tulenevalt väljastati ehitusõiguse võimaldamiseks kehtivat detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused. Elva Linnavalitsuse 13.10.2016 korraldusega nr 262 „Projekteerimistingimuste määramine detailplaneeringu olemasolul Viisjärve tn 1 ja Vestika tn 2 Elva linn üksikelamu püstitamiseks ja tehnovõrgu lahenduse muutmiseks“ (edaspidi projekteerimistingimused) määrati projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul Viisjärve tn 1 ja Vestika tn 2 üksikelamu püstitamiseks ja tehnovõrkude lahenduse muutmiseks. Kehtivat detailplaneeringut täpsustati ja kehtestati tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, millega nähti ette, et kinnistutel on lubatud olmereovee käitlemiseks rajada kohtkäitlusrajatis ehk kogumismahuti. Kogumismahuti peab olema lekkekindel, äravedu tuleb korraldada purgimisteenust osutava ettevõtja poolt ja purgimine ühiskanalisatsiooni toimub piirkondliku vee-ettevõtja poolt selleks ette nähtud tingimustel. Kogumismahuti tuleb rajada ehitusloa aluseks oleva ehitusprojekti järgi. Kogumismahuti kasutusele võtmiseks tuleb esitada kasutusteatis. Kogumismahutit võib kasutada kuni ühiskanalisatsiooni rajamiseni.

1.2. Projekteerimistingimusi kehtiva detailplaneeringu täpsustamiseks võib anda teatud juhtudel. Seadus sätestab, et projekteerimistingimustega ei tohi muuta detailplaneeringu lahendust olemuslikult (EhS § 27 lg 3). Tegemist on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega, milles täpsustatakse detailplaneeringuga reguleeritud küsimusi, tagades, et planeeringu terviklahendus projekteerimistingimuste tulemusel ei muutu.

Vestika tn 2 ja Viisjärve tn 1 projekteerimistingimuste väljastamisega nähti ette detailplaneeringuga kehtestatud ühe kinnise reoveesüsteemi (elamupiirkonda teenindava puhasti ja kanalisatsioonisüsteemi loomine) asendamine teise kinnise süsteemiga ehk kinnistutel on lubatud olmereovee käitlemiseks rajada kohtkäitlusrajatis (kogumismahuti).

Projekteerimistingimused on ehitusloa suhtes eelhaldusakt, millega kohalik omavalitsus määratleb siduvalt ära ehitise ehituslikud tingimused.

1.3. Vestika tn 2 ja Viisjärve tn 1 kinnistule väljastati 07.02.2018 ja 11.06.2018 ehitusload üksikelamu püstitamiseks. Ehitusluba annab õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks

olevale ehitusprojektile (EhS § 38 lg 1). Ehitusloa väljastamise aluseks on võetud Imperial Projekt OÜ tööd nr 2017-20 ja 2018-07, kus reovee kogumine oli lahendatud kogumismahutitega.

- 1.4. Tulenevalt seadusest on projekti koostamisel lähteandmeteks kas detailplaneering või projekteerimistingimused (EhS § 14 lg 1 p 3). Käesoleval juhul peab ehitusprojekt olema kooskõlas detailplaneeringu täpsustamiseks välja antud projekteerimistingimustega.

2. Menetluse käik

- 2.1. Eesti Ühistumajad OÜ (registrikood 12565997) (edaspidi Kinnistu omanik) esitas 01.11.2018 taotluse ehitusprojekti muutmiseks, ühtlasi ka ehituslubade muutmiseks või uute väljastamiseks, kus kogumismahuti asemel oleks septik ja imbväljak. Kinnistu omanik põhjendas reovee kogumismahuti asendamist imbväljakuga asjaoluga, et pakutav lahendus mõjutab oluliselt eramute väärtust, kuna pidev kogumismahuti tühjendamine on koduomanikule tüütu.
- 2.2. 07.11.2018 edastas Elva Vallavalitsus (edaspidi vallavalitsus) Kinnistu omanikule vastuse, milles teatas, et Elva linna, kui asustusüksuse piires ei ole lubatud rajada septikuid koos imbväljakuga. Reovee kogumine kinnistul tuleb lahendada kogumismahutitega.
- 2.3. 13.11.2018 esitas Kinnistu omanik teabenõude, et vallavalitsus väljastaks dokumendi, mille alusel on keelatud imbväljaku rajamine.
- 2.4. 13.11.2018 edastas vallavalitsus vastuse teabenõudele, milles selgitas, et nimetatud otsused on sätestatud Elva linna üldplaneeringus, Elva Linnavolikogu 28.01.2002 otsusega nr 7 kehtestatud „Tartu mnt 35a asuva kinnistu detailplaneeringus“ ning detailplaneeringut tehnosüsteemide osas muutvates projekteerimistingimustes.
- 2.5. 28.01.2019 esitas Eesti Ühismajad OÜ esindaja Imperial Project töö nr 2017-20 „Vestika 2 üksikelamu ehitusprojekt“ eelprojekti, mille koosseisus on ka 25.01.2019.a koostatud Vestika 2 asendiplaan koos imbväljaku asendi äranäitamisega ning töö nr 2018-07 „Viisjärve 1 üksikelamu ehitusprojekt“ eelprojekti ning asendiplaani koos imbväljaku asendi äranäitamisega. Samuti esitatakse soov täiendavaks kohtumiseks vallavalitsusega.
- 2.6. 29.01.2019 edastas vallavalitsus vastuse, milles selgitati, et esitatud projekt ei vasta projekteerimistingimustele ning väljastatud ehitusloale.
- 2.7. 26.02.2019 toimus kohtumine vallavalitsuse esindajate ja Kinnistu omanikega.

3. Kaalutlus

- 3.1. Kuna Kinnistu omanik on esitanud taotluse ehitusprojektide muutmiseks (sellega seoses ka ehituslubade muutmiseks või uute väljastamiseks), et asendada ehitusprojektides ette nähtud kogumismahuti septiku ja imbväljakuga, lasub vallavalitsusel kohustus hinnata projektist kõrvalekaldumise olulisust ja ehituslubade muutmise või uute ehituslubade väljastamise võimalikkust.

Varem ehitusloa saanud ehitusprojektis muudatuste tegemise soovi korral või kui ehitamise käigus tekib vajadus ehitusprojekti või ehitise kasutamise otstarvet muuta, tuleb koostada ehitusprojekti muudatused, mille koostamist kirjeldab Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ § 12 (edaspidi määrus).

Vastavalt määruse §-le 12 lg 1 kohaldatakse nimetatud sätet üksnes sellisele ehitusprojekti muudatustele, mille puhul muudatuse ulatusest, iseloomust või mahust tulenevalt ei pea taotlema uut ehitusluba või esitama uut ehitusteatist.

Olenevalt ehitusprojekti muudatusest hindab vallavalitsus, kas on vajalik taotleda uut ehitusluba või mitte. Uus ehitusluba tuleb taotleda vastavalt EhS § 46 lg 1 p 1 esitatud näitajate muutmisel.

3.1.1. Hinnates Kinnistu omaniku poolt esitatud ehitusloa muudatuse taotlust asub vallavalitsus järgmisele seisukohale:

Vallavalitsus väljastas kehtiva detailplaneeringu täpsustamiseks projekteerimistingimused. Projekteerimistingimustega täpsustati arenduspiirkonnas asuvate kinnistute olmevee kaitsemise nõudeid. Käesoleva korralduse asjaolude punktis 1.2. on selgitatud, et kuna puudus kogu planeeringuala hõlmava kinnise reoveesüsteemi väljaehitamise süsteem, asendati see teise kinnise süsteemi – kogumismahuti rajamise kohustusega. Projekteerimistingimuste väljaandmisel on vallavalitsus väljendanud selgelt, et asendatav süsteem peab olema lekkekindel. Tegemist on planeeringuala täpsustavate projekteerimistingimustega, mida omakorda ei ole võimalik muuta pelgalt ehitusprojekti muudatusega. Kinnistu omanik soovib projekti muudatuse taotlusega oluliste tehniliste lahenduste muutust, mis ühtlasi muudab kogu detailplaneeringu terviklahendust ning ehitusloas märgitud olulisi tehnilisi näitajaid.

Seega ei vasta projekti muudatus määruse § 12 lg 1 toodud tingimustele, mille puhul võib projekti muuta ehitusloa muutmise teel. EhS § 44 lg 1 p 1 alusel vallavalitsus keeldub ehitusloa andmisest, kui kavandatav ehitise ei vasta detailplaneeringule, projekteerimistingimustele, riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule, ehitisele või ehitamisele esitatavatele nõuetele või muudele avalik-õiguslikele kitsendustele.

Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et kogumismahuti asendamisel septiku ja imbväljakuga on tegemist projektist olulise kõrvalekaldega, mis muudab detailplaneeringu terviklahendust ning ehitusloa muutmise ei ole õiguspärane.

3.1.2. Hinnates Kinnistu omaniku poolt esitatud alternatiivset taotlust uute ehituslubade väljastamiseks asub vallavalitsus järgmisele seisukohale:

Uus ehitusluba tuleb taotleda juhul, kui muutuvad EhS § 46 lg 1 p 1 märgitud näitajad, ehk ehitusloa taotlemise aluseks olnud ehitusprojekti muudetakse selliselt, et ehitise olulised tingimused muutuvad oluliselt, näiteks ehitise tuleohutus, energiatõhusus, kasutamise otstarve, mõjuvad koormused või ehitusloas märgitud muud olulised tehnilised näitajad. Käesoleva korralduse kaalutluse punktis 3.1.1. on jõutud järeldusele, et taotluse rahuldamiseks on vajalik väljastada uus ehitusluba, kuna projekti muudatusega taotletakse oluliste tehniliste lahenduste muutust, mis ühtlasi muudab kogu detailplaneeringu terviklahendust ning ehitusloas märgitud olulisi tehnilisi näitajaid.

Uue ehitusloa taotlemise võimalikkuse hindamisel tuleb vallavalitsusel lisaks detailplaneeringule ja projekteerimistingimustele arvestada kehtivate õigusaktidega, mis reguleerivad reovee kohtkäitlust detailplaneeringu alal.

Septiku ja imbväljaku rajamise küsimust reguleerib lisaks kehtivale detailplaneeringule ning seda täpsustavatele projekteerimistingimustele Elva Vallavolikogu 25.02.2019 määrus nr 76 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“, mille § 3 lg 4 sätestab, et „*Elva linna territooriumil on omapuhastite kasutamine ja heitvee pinnasesse immutamine keelatud. Kus ühiskanalisatsioon puudub või on välja ehitamata, on lubatud kasutada ainult lekkekindlaid kogumismahuteid kuni ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni ja sellega liitumisvõimaluse tekkimiseni.*

Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et septiku ja imbväljaku rajamine Vestika tn 2 ja Viisjärve tn 1 kinnistutele on keelatud, kuna tegemist on Elva linnas, tiheasustusalal asuvate kinnistutega. Uue ehitusloa väljastamine ei ole õiguspärane.

3.2. Ehitusloa muutmise võimalikkuse kaalumisel tuleb arvestada nii era kui ka avalikke huve. Kinnistu omanik on esitanud 01.11.2018.a taotluses, et imbväljaku rajamine mõjutab oluliselt kinnistu väärtust ning on koduomanikule vähem koormav. Seega Kinnistu omaniku erahuvi on krundi väärtuse tõstmise ning koduomanikule võimalikult väheseid kulutusi nõudva reoveesüsteemi lahenduse pakkumine.

Avalikuks huviks on detailplaneeringu eesmärgi täitmine, milleks on planeeringuprotsessis kokku lepitud võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavate maakasutus- ja ehitustingimuste säilimine. Eelkõige looduskeskkonna ja -ressursside säästliku kasutamise põhimõtte säilimine ning keskkonnakaitse ja keskkonnaõnnetuste ennetamine.

Projekteerimistingimustes sätestatud olmereovee käitlemise nõuetel on nii keskkonnakaitse kui ka naabrite õigusi kaitsev toime, mille järgimine ehitusloa andmisel on üks esmastest põhinõuetest. Detailplaneeringust ja projekteerimistingimustest nähtub selgelt kehtestaja tahe määrata õiguslikult siduvana kindlaks kinnine reoveesüsteemi tüüp. Seda tõendab asjaolu, et:

- 1) Elva Linnavolikogu 28.01.2002 otsusega nr 7 kehtestatud „Tartu mnt 35a asuva kinnistu detailplaneering“ punktis 3.5.4 on kanalisatsiooni lahendusena ette nähtud kanalisatsioonitorustike võrk koos puhasti rajamisega. Avariide ajal tekkinud ohtude leevendamiseks kavandati puhastusseadmete ette kogumismahuti, mis tagaks ajareservi avarii likvideerimiseks.
- 2) Projekteerimistingimuste punktis 3 nähti ette, et kinnistul on lubatud olmereovee käitlemiseks rajada kogumismahuti. Kogumismahuti peab olema lekkekindel /.../ Kogumismahuti rajatakse ehitusloa aluseks oleva ehitusprojekti järgi. Kogumismahuti kasutusele võtmiseks esitatakse kasutusteatis. /.../ Kogumismahutit võib kasutada kuni piirkondliku ühiskanalisatsiooni rajamiseni. Kogumismahuti lammutamiseks esitatakse ehitusteatis ühe aasta jooksul pärast kinnistu liitumist ühiskanalisatsiooniga.
- 3) Elva Vallavalitsuse 06.02.2018 korraldusega nr 2-3/317 „Ehitusloa väljastamine Elva vallas Elva linnas Vestika tn 2 kinnistul üksikelamu püstitamiseks“ on sätestatud kõrvaltingimus, et hoone kasutusluba ei väljastata enne, kui hoone reoveekogumise tarbeks paigaldatavale lekkekindlale kogumismahutile on väljastatud kasutusteatis.
- 4) Elva Vallavalitsuse 05.06.2018 korralduses nr 2-3/744 „Ehitusloa väljastamine üksikelamu püstitamiseks Viisjärve tn 1 Elva“ selgituses on märgitud, et hoone juurde tuleb rajada reovee mahuti.

Vestika tn 2 ja Viisjärve tn 1 krundid asuvad 94 elamukrundiga piirkonnas ning sellest tulenevalt ei ole otstarbekas luua erand ning anda luba kahele kinnistule imbväljaku rajamiseks. Arvestades isikute õigustatud ootuse põhimõttega ei ole mõeldav, et taolises tiheasustusega planeeritaval alal võiks olla lubatud igale krundile imbväljaku rajamine.

Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et avalikud huvid kaaluvad üles erahuvid ning ehitusloa muutmine ei ole õigustatud.

[Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 30 lg 1 p 4, [ehitusseadustiku](#) § 44 lg 1 p 1, Elva Linnavolikogu 25.02.2019 määruse nr 76 „[Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri](#)“ § 3 lg 4, Elva Linnavolikogu 13.02.2018 otsuse nt 1-3/37 „Planeerimisseaduses, ehitusseadustikus, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses ning nende alusel kehtestatud kohaliku omavalitsuse või kohaliku omavalitsuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine“ ning Eesti Ühistumajade OÜ taotluse alusel Elva Vallavalitsus

k o r r a l d a b:

1. Mitte nõustuda Vestika tn 2, Elva linn, Elva vald (katastritunnus 17003:003:0136) ja Viisjärve tn 1, Elva linn, Elva vald (katastritunnus 17003:003:0118) ehitusloa muutmisest.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
3. Korralduse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Järveoja
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Salle Ritso
vallasekretär