



Tartu Halduskohus
tartuhk.info@kohus.ee

8. august 2019

Haldusasi nr 3-19-980

Kaebaja: **Eesti Ühistumajad OÜ**
Registrikood 12565997
Pärnu mnt 326, 11611 Tallinn

Kaebaja esindajad: **Vandeadvokaat Piret Blankin**
Vandeadvokaadi abi Angela Kase
Advokaadibüroo Derling Primus
Liivalaia 45, 10145 Tallinn
Tel 611 0915
E-post: piret.blankin@derling.ee
E-post: angela.kase@derling.ee

Vastustaja: **Elva vald**
Registrikood 77000170
Kesk tn 32, 61507 Elva vald, Tartu maakond
Tel 730 9880
E-post: elva@elva.ee

VASTUS VASTUSTAJA VASTUSELE

1. SENINE MENETLUSKÄIK

- 1.1. 24. mail 2019. a esitas Eesti Ühistumajad OÜ kaebuse (edaspidi „kaebus“) Elva valla vastu taotledes, et kohus:
 - 1.1.1 tuvastaks Elva Linnavalitsuse 13. oktoobri 2016. a korralduse nr 2-3/262, millega määrati projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul Viisjärve tn 1 ja Vestika tn 2 Elva linnas üksikelamu püstitamiseks ja tehnovõrkude lahenduse muutmiseks, õigusvastasuse;
 - 1.1.2 tuvastaks Elva Linnavalitsuse 18. oktoobri 2016. a projekteerimistingimuste nr 1611802/02900 õigusvastasuse;
 - 1.1.3 tuvastaks Elva Linnavalitsuse 18. oktoobri 2016. a projekteerimistingimuste nr 1611802/02901 õigusvastasuse;
 - 1.1.4 tühistaks Elva Vallavalitsuse 12. märtsi 2019. a korralduse nr 2-3/268, millega Elva Vallavalitsus ei nõustunud Elva linnas Vestika tn 2 ja Viisjärve tn 1 ehitusloa muutmisega;
 - 1.1.5 tühistaks Elva Vallavalitsuse 23. aprilli 2019. a korraldus nr 2-3/379, millega Elva Vallavalitsus jättis rahuldamata Eesti Ühistumajad OÜ esitatud vaide Elva vallas Elva linnas Vestika tn 2 ja Viisjärve tn 1 ehitusloa muutmisega mittenõustumisele;
 - 1.1.6 kohustaks Elva Vallavalitsust uuesti läbi vaatama ja menetlema Eesti Ühistumajad OÜ 1. novembri 2018. a taotlust Elva vallas Elva linnas Vestika tn 2 ja Viisjärve tn 1 ehitusprojekti muutmiseks.

- 1.2.5. juunil 2019. a tegi kohus määruse, millega võttis kaebuse menetlusse ja kohustas vastustajat esitama kaebusele oma seisukoht ja vajalikud tõendid hiljemalt 5. juuniks 2019. a.
- 1.3.1. juulil 2019. a esitas vald oma seisukoha ja selles esitatud kaebuse esimese nõude läbi vaatamata jätmiseks (edaspidi „valla taotlus“). 2. juulil määras kohus kaebajale tähtaja valla taotlusele vastamiseks 11. juuli 2019. a.
- 1.4.2. juulil 2019. a palus kaebaja vastamise tähtaega pikendada. Kohus rahuldab kaebaja taotluse ja pikendas valla vastusele vastamise tähtaega ning määras selleks 8. augusti 2019. a.
- 1.5.26. juulil 2019.a esitas vald kohtule teatise ja andis teada, et Vestika tn 2 kinnistu omanik on muutunud ja uued omanikud on Kea Poolak ja Toomas Poolak (edaspidi „Vestika tn 2 ostjad“).
- 1.6. Käesolevaga esitab kaebaja oma seisukohad valla taotlusele. Menetlusökonoomikast tulenevalt ei hakka kaebaja kordama kaebuses esitatud seisukohti, kuid kinnitab, et jääb kõigi varem esitatud seisukohtade juurde.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED JA SEISUKOHAD

2.1. Valla taotlus kaebuse nõude läbivaatamata jätmiseks on põhjendamatu

- 2.1.1. Vastustaja põhjendab valla taotluse p-s 2.1., et kuna kaebaja on haldusaktiga pandud kohustuse realiseerinud (paigaldanud kinnised kogumismahutid) täitnud, siis ei ole kaebuse rahuldamisega võimalik saavutada kaebuse eesmärki. Kaebaja sellega ei nõustu.
- 2.1.2. Kaebaja on esitanud haldusakti õigusvastasuse tuvastamismõned, mille rahuldamise korral on kaebajal õigus kasutada õiguskaitsevahendeid, eelkõige nõuda kahju hüvitamist. Samuti on kaebaja esitanud haldusaktide tühistamismõned ja asja uuesti läbivaatamismõned, et saavutada kaebaja soovitud kanalisatsiooni lahendus, mida kaebaja soovis juba 1. novembri 2018. a. taotluses (septikud ja imbväljak).
- 2.1.3. **Kaebaja ei ole kunagi soovinud lahendada kanalisatsiooni kinniste kogumismahutitega.** Kaebaja oli lihtsalt valla õigusvastase käitumise tõttu olukorras, kus ta oli sunnitud Vestika tn 2 ja Viisjärve tn 1 kinnistutele leidma kiirelt ajutise kanalisatsiooni ärajuhtimise lahendused. Vestika tn 2 kinnistu osas oli kaebajal 2. aprillil 2019. a notar Andrus Ruuli juures sõlmitud võlaõiguslik müügileping (notari ametitoimingu number 1123). Nimetatud müügilepingu järgi võttis kaebaja kohustused, mis tuli täita hiljemalt 3 kuu jooksul, teisisõnu asjaõiguslepingu sõlmimise hetkeks. Asjaõigusleping sõlmiti 2. juulil 2019. a notar Andres Otti juures (notari ametitoimingu number 2115). Muuhulgas oli kohustuseks Vestika tn 2 kinnistule püstitatavale elamule kanalisatsioonilahenduse tagamine. Ostuhuviline oli ja on jätkuvalt olemas ka Viisjärve tn 1 kinnistule. Vestika tn 2 ostja ja Viisjärve tn 1 ostuhuvilise ning kaebaja vahelise kokkuleppe kohaselt tuli püstitatavate elamute kanalisatsioon lahendada ajutisel septiku ja imbväljakuga, kuni piirkonda ühisevõrgu kanalisatsiooni väljaehituseni. Kuna kaebajal ei õnnestunud vallaga jõuda mõistlikult kokkuleppele septiku ja imbväljaku rajamiseks nii Vestika tn 2 kui ka Viisjärve 1 kinnistu osas, oli kaebaja sunnitud mõlema eelmainitud kinnistu suhtes võetud kohustuse tagamiseks paigutama alternatiivse ajutise lahenduse, teisisõnu kinnised kogumismahutid. Kaebaja soovib pärast vastava õiguse saamist mõlemale kinnistule ajutiselt paigutatud kinnised kogumismahutid viivitamatult kokkulepitud lahenduse, teisisõnu septikute ja imbväljakute vastu (vt ka kaebaja vastuse p. 2.1.4).
- 2.1.4. Vald küll tugineb valla vastuses kogumismahutite kasutusteatisete olemasolule, ent jätab seejuures kohtule mainimata, et vald ei ole senimaani kaebaja esitatud kasutusteatisi aktsepteerinud ja need ei ole senimaani ehitisregistris nähtavad. Otse vastupidi, 26. aprilli 2019. a teatas valla esindaja, et kogumismahutitele ei olegi vaja kasutusteatisi esitada (vt kaebaja vastuse Lisa 1). Kaebajale oli selline teade selgelt üllatuslik, sest valla enda väljastatud Vestika ehitusluba väitis sõnaselgelt vastupidist. Vestika ehitusloa p.2 (vt kaebuse lisa 8) tulenes selgelt, et „*Ehitusluba antakse kõrvaltingimusega, et hoone kasutusluba ei väljastata enne, kui hoone reoveekogumise tarbeks paigaldatavale lekkekindlale kogumismahutile on väljastatud*

kasutusteatis“. Sellest lähtuvalt saatis kaebaja vallale 30. aprillil 2019 taotluse (vt kaebaja vastuse Lisa 2) ning palus nii Vestika tn 2 kui ka Viisjärve tn 1 kinnistutele püstitatud kogumismahutite kasutusteatised ehitisregistrisse kanda. Seejuures juhtis kaebaja valla tähelepanu asjaolule, et **kaebaja ei ole loobunud ja soovib jätkuvalt Vestika tn 2 ja Viisjärve tn 1 kinnistutele paigutada septikud ja imbväljakud kuni ühisvõrgu kanalisatsiooni valmimiseni**. Hoolimata nii valla enda väljastatud Vestika ehitusloast kui ka kaebaja palvest ei ole kasutusteatisi senimaani ehitisregistrisse kantud, järelikult ei ole vald neid ei *de facto* ega *de jure* senimaani aktsepteerinud. Seega on vald pannud kaebaja olukorda, kus isegi juhul, kui kaebaja sooviks nii Vestika tn 2 kui ka Viisjärve tn 1 kinnistule kogumismahuteid (mida kaebaja jätkuvalt ei soovi) ja nende rajamine on kooskõlas väljastatud ehituslubadega, ei aktsepteeri vald ka kogumismahuteid, kuna pole ligi 4 kuu jooksul kogumismahutite kasutusteatisi ehitisregistris registreerinud. Järelikult ei ole kaebajal eriti just Vestika tn 2 kinnistu osas võimalik ehitusluba kohaselt täita ja seda eelkõige just valla vastuseisu tõttu ehitusloaga kooskõlas olevate tegevusele. Arvestades ehitusloas toodud kõrvaltingimust ja selle täitmise võimast (vald ei registreeri kaebaja esitatud kasutusteatisi ehitisregistris), tekib kaebajal arusaadavalt küsimus, millisel viisil ja kuidas on siis võimalik jõuda Vestika tn 2 elamu kasutusloani, kui Vestika tn 2 elamu valmib. Selline olukord ja asjaolu, et ehitusloa kõrvaltingimuse täitmise võimatus (valla poolse takistuse tõttu) ilmestavad selgelt valla jätkuvat õigusvastast käitumist ja eelkõige haldussuutmatust. Kaebaja on pandud olukorda, kus tal puudub igasugune õigusselgus ja õiguskindlus.

- 2.1.5. Kaebaja rõhutab, et mistahes haldusakti andmise õigusvastasust tuleb hinnata selle materiaaloigusliku ja faktilise olustiku pinnal, mis valitses hetkel, kui haldusakt väljastati. Viimane haldusakt, mis kaebusega on hõlmatud (jättes kõrvale vaideotsuse), on 12. märtsist 2019. Vastustaja viitab kasutusteatile 16. aprillist 2019. Kogumismahutid on paigaldatud aprillis 2019. Järelikult ei oma kinniste kogumismahutitega seonduv Vestika tn 2 ja Viisjärve tn 1 kinnistutel käesoleva vaidluse sisulisel lahendamisel mitte mingisugust tähendust. Selline lähenemine haldusakti õigusvastasuse tuvastamiseks on kooskõlas ka valitseva Riigikohtu praktikaga (vt nt RKHKo asjas nr 3-3-1-54-10, p 13).
- 2.1.6. Järelikult ei ole õige valla põhjendus, et kaebus tuleb jätta läbi vaatamata või rahuldamata, kuna kaebuse rahuldamisega ei oleks võimalik saavutada kaebuse eesmärki. Kaebuse rahuldamisel on kaebajal võimalik kanalisatsioonilahendust muuta endale sobivaks, mis see täna ei ole.

2.2. Kaebaja muud vastuväited vastusele

- 2.2.1. Vastustaja selgitab oma vastuse p. 2.2, et „projekteerimistingimused on ehitusloa suhtes eelhaldusakt, millega omavalitsus määrab siduvalt ära ehitise ehituslikud tingimused /---/ esitatud projekteerimistingimuste taotluses oli selgelt märgitud, et kanalisatsiooni küsimus soovitakse lahendada kinnise mahuti paigaldamisega. /---/ Projekteerimistingimused ning projekteerimistingimusi väljastava korralduse vaidlustamistähtaeg on möödas ning haldusakt on jõustunud“. Kaebaja hinnangul on valla vastus eksitav.
- 2.2.2. Kaebaja on vaidlusaluste projekteerimistingimustega seonduvat käsitletud põhjalikult kaebuse punktis 2.2, ent peab siinkohal oluliseks selgitada valla vastuses toodud väiteid täiendavalt.
- 2.2.3. Esiteks, kaebaja nõustub, et projekteerimistingimused on ehitusloa suhtes eelhaldusakt, ent see ei tähenda automaatselt, et ehitusprojekti mistahes vastuolu korral projekteerimistingimustega on ehitusloa väljastamine välistatud (vt ka kaebuse p. 2.3.3 jj). Seda kinnitab ka riigikohtu praktika (RKHKo asjas nr 3-3-1-25-02, p. 16), mis ütleb, et „Projekteerimistingimuste kehtestamine on ehitusloa andmisel reguleeriva iseloomuga eelhaldusakt, millega määratakse kindlaks osa ehitisele esitatavatest nõuetest. See ei tähenda, et neid tingimusi ei võiks kohalik omavalitsus kui pädev haldusorgan menetluse hilisemates staadiumides muuta. Nii tingimuste kehtestamise kui ka ehitusloa andmise pädevus on kohalikul omavalitsusüksusel (vallal või linnal). Kolmandate isikute õigusi ei saa rikkuda ainuüksi projekteerimistingimustest erinevale projektile ehitusloa andmine, kui projekt ise on kooskõlas õigusaktidega, sealhulgas ehitusnõuetega“. Järelikult ei tähenda ehitusprojekti mittevastavus projekteerimistingimustele või detailplaneeringule automaatselt seda, et ehitusloa väljastamine oleks õigusvastane või et ehitusloa väljastamisest tuleks keelduda. Valla

seisukoht, et projekteerimistingimused on ehitusloale jäigalt siduvaks aluseks, on põhjendamatu.

- 2.2.4. Teiseks, vald on seisukohal, et projekteerimistingimuste kui eelhaldusakti vaidlustamistähtaeg on möödunud. Jääb arusaamatuks, millele valla seisukoht tugineb. Esmalt seetõttu, et kaebaja on kaebusega taotlenud projekteerimistingimuste õigusvastasuse tuvastamist. HKMS § 46 lg 5 alusel võib kaebuse haldusakti või toimingu õigusvastasuse kindlakstegemiseks esitada kolme aasta jooksul haldusakti andmisest või toimingu tegemisest arvates. Vaidlustatud projekteerimistingimused anti valla poolt vähem kui 3 aastat tagasi (vt kaebuse p.1.5 ja lisa nr 6) . Teiseks, isegi juhul, kui projekteerimistingimused oleks antud enam kui kolm aastat tagasi, aga projekteerimistingimuste alusel väljastatud ehituslubade andmisest ei oleks veel kolme aastat möödunud, saaks projekteerimistingimuste õigusvastasuse tuvastamiseks jätkuvalt kaebuse esitada, sest valitsev riigikohtu praktika on, et eelhaldusakti (projekteerimistingimused) saab teatud juhtudel vaidlustada ka koos lõpliku haldusaktiga (ehitusluba). Riigikohus on selgitanud, et eelhaldusakti puhul ei saa kaebuse esitamise tähtaeg hakata kulgema varem, kui kaebajal oleks võimalik leida, et rikutakse tema õigusi või piiratakse tema vabadusi. Alles eelhaldusakti ja lõpliku akti koostoime tulemusena võib selguda, kas isiku õigusi rikutakse või tema vabadusi piiratakse (vt RKHKm asjas nr 3-3-1-48-02, p. 8). Järelikult on valla poolt kohtule antud selgitused selgelt eksitavad.
- 2.2.5. Vastustaja selgitab valla vastuse p. 3.3.1, et „*ülejääänud ülesannete puhul tuleb iga detailplaneeringu koostamisel arvestada KOV üksuse ruumilisi vajadusi ning hinnata, milliseid ülesandeid tuleb konkreetse detailplaneeringu eesmärgi saavutamiseks lahendada /---/ Eelnevast tulenevalt on vastustaja seisukohal, et planeeringuga on võimalik määrata elamukrundi siseseid ehituslikke tingimusi.*“ Kaebaja hinnangul on valla vastus asjasse puutumatu.
- 2.2.6. Kaebaja on kaebuse p. 2.2.9 selgitanud veenvalt, mida tähendavad ehituslikud tingimused. Vastustaja seisukohaga seoses peab kaebaja vajalikuks korrata käesoleva vaidluse kontekstis kahte olulist tähtsust omavat asjaolu. Esiteks, detailplaneering ei määranud antud juhul elamukruntide siseseid tehnovõrkude lahendusi (vt kaebuse p. 2.1.5), järelikult ei ole alust rääkida ka nende muutmisest (ei saa muuta midagi, mida pole määratud). Teiseks, kaebaja nõustub vastustajaga ja ei ole ka vastupidist väitnud, et detailplaneering võib määrata elamukrundi siseseid ehituslikke tingimusi, kuid antud vaidluse tuumaks olevad tehnovõrgud ei ole ehituslikud tingimused. Järelikult ei ole valla antud selgitused selles osas asjassepuutuvad.
- 2.2.7. Vastustaja 26. juulil 2019. a kohtule esitatud teatega (vt kaebaja vastuse p. 1.5) seoses märgib kaebaja, et kuigi Vestika tn 2 kinnistu omanik muutus, ei oma see mingit tähtsust. Kaebaja ja menetlusosaline käesolevas haldusasjas on Eesti Ühistumajad OÜ. Lisaks, 2. juulil 2019. a andsid Vestika tn 2 ostjad kaebajale volituse (vt kaebaja vastuse Lisa 3), mille alusel on kaebajal ja tema valitud õigusnõustajal volitused Vestika tn 2 ostjaid käesolevas vaidluses esindada.

3. MENETLUSLIKUD KÜSIMUSED

- 3.1. TsMS § 337 kohaselt on käesolev menetlusedokument edastatud 8. augustil 2019. a e-toimiku vahendusel menetlusosaliste lepingulistele esindajatele.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Piret Blankin

Angela Kase

Lisad:

Lisa 1 – Valla 26.04.2019 seisukoht

Lisa 2 – Kaebaja 30.04.2019 taotlus

Lisa 3 – Volitus