



Tartu Halduskohus
tartuhk.info@kohus.ee

24. mai 2019

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

Avaldaja 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

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

KAEBUS

Taotlused:

1. Tuvastada 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, õigusvastanus.
2. Tuvastada Elva Linnavalitsuse 18. oktoobri 2016.a projekteerimistingimuste nr 1611802/02900 õigusvastanus;
3. Tuvastada Elva Linnavalitsuse 18. oktoobri 2016.a projekteerimistingimuste nr 1611802/02901 õigusvastanus;
4. Tühistada Elva Vallavalitsuse 12. märtsi 2019.a korraldus nr 2-3/268, millega Elva Vallavalitsus ei nõustunud Elva linnas Vestika tn 2 ja Viisjärve tn 1 ehitusloa muutmiselega.
5. Tühistada 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 muutmiselega mittenoustumisele.
6. Kohustada 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.

7. Mõista Elva Vallavalitsuselt välja Eesti Ühistumajad OÜ menetluskulud. Elva Vallavalitsuse menetluskulud jätta tema enda kanda.

1. FAKTILISED ASJAOLUD

- 1.1 Eesti Ühistumajad OÜ (registrikood: 12565997, edaspidi „**Ühistumajad**“) on 7. novembril 2013.a TARTU HOIU-LAENUÜHISTU (reg.kood: 11319532) asutatud ettevõtte, mis arendab elukondliku kinnisavara oma liikmetest ehitusettevõtjate ja -tööliste kaasabil. Muuhulgas kuulub Ühistumajadele ka Elva vallas Vestika tn 2 kinnistu (registriosa number 3657904, omandatud 1. oktoobril 2018.a, vt **Lisa 1**) ja Viisjärve tn 1 kinnistu (registriosa number 3658004, omandatud 21. veebruaril 2018.a, vt **Lisa 2**, kinnistud edaspidi koos mainituna „**Ühistumajade kinnistud**“). Ühistumajade eesmärk on Ühistumajade kinnistud hoonestada ning need võõrandada eesmärgiga teenida tulu oma liikmetele.
- 1.2 Ühistumajade kinnistute suhtes kehtib 28. jaanuaril 2002.a Elva Linnavolikogu (omavalitsus edaspidi „**vald**“) otsusega nr 7 kehtestatud Tartu mnt 35a asuva kinnistu detailplaneering (edaspidi „**detailplaneering**“, vt **Lisa 3**). Detailplaneeringu lahendus näeb ette tervikliku elamukvartali moodustamise, kuhu esimeses ehitusjärjekorras ehitatakse 25 ühepereelamut ja teises ehitusjärjekorras 70 elamut. Esimeses ehitusjärjekorras rajatavate elamute reoveed on detailplaneeringus ette nähtud ajutise lahendusena puhastada biofiltrite ja biotiigi abil, teises ehitusjärjekorras nähakse ette kõigi elamute ühendamine Elva linna ühiskanalisatsioonisüsteemiga ning ajutise lahenduse likvideerimine. Käesoleval hetkel Ühistumajade kinnistute piirkonnas ühiskanalisatsioon puudub.
- 1.3 Detailplaneeringut asuti realiseerima. Valla 13. juuni 2006.a korraldusega nr 265 (vt **Lisa 4**) jagati Tartu mnt 35a kinnistu reaalosadeks, määrati katastriüksuste sihtotstarbed ja aadressid.
- 1.4 Meeli-Loidi Lääne (Ühistumajade kinnistute tolaeagne omanik, vt Lisa 1 ja Lisa 2) esitas 22. septembril 2016.a taotlused nr 1611002/04351 ja 1611002/04365 detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimuste väljastamiseks Ühistumajade kinnistutele üksikelamute püstitamiseks (vt **Lisa 5**, edaspidi „**projekteerimistingimuste taotlused**“). Projekteerimistingimuste taotlustele lisati täiendava selgitusena, et reovee ärajuhtimine soovitakse lahendada kinniste reoveemahutite abil.
- 1.5 Vald väljastas 18. oktoobril 2016.a läbi ehisregistri Ühistumajade kinnistutele projekteerimistingimused nr 1611802/02900 ja nr 1611802/02901 (edaspidi koos „**projekteerimistingimused**“, vt **Lisa 6**). Projekteerimistingimuste sisuks oli märgitud: „*projekteerimistingimused detailplaneeringu järgsete tehnosüsteemide muutmiseks*“. Projekteerimistingimused väljastati valla 13.oktoobri 2016.a korralduse nr 2-3/262 alusel (edaspidi „**projekteerimistingimuste korraldus**“, vt **Lisa 7**).
- 1.6 10. jaanuaril 2018.a esitas Meeli-Loidi Lääne vallale ehitusloa taotluse nr 1711271/17487 üksikelamu püstitamiseks Vestika tn 2 kinnistule. Kinnistu siseseks reoveekanaliseerimise ajutiseks lahenduseks oli määratud lokaalne mahuti. 7. veebruaril andis vald välja ehitusloa nr 1812271/02809 Vestika tn 2 kinnistule üksikelamu püstitamiseks (vt **Lisa 8**, edaspidi „**Vestika ehitusluba**“), ehitusluba väljastati valla 6. veebruaril 2018.a korralduse nr 2-3/317 alusel.
- 1.7 Ühistumajad omandas 21. veebruaril 2018.a Meeli-Loidi Läänelt Vestika tn 2 kinnistu. Ühistumajad omandas Vestika tn 2 kinnistu koos Vestika ehitusloaga, projekteerimistingimuste ja ehitusloa menetluses Ühistumajad ei osalenud.
- 1.8 8. mail 2018 esitas Meeli-Loidi Lääne vallale ehitusloa taotluse nr 1811271/08305 üksikelamu püstitamiseks Viisjärve tn 1 kinnistule. Kinnistu sisese reoveekanaliseerimise ajutiseks lahenduseks oli märgitud lokaalne mahuti. 11. juunil 2018.a andis vald välja ehitusloa nr 1811271/08305 Viisjärve tn 1 kinnistule üksikelamu püstitamiseks (**Lisa 9**, edaspidi „**Viisjärve ehitusluba**“), ehitusluba väljastati valla 11. juuni 2018.a korralduse nr 2-3/744 alusel.

- 1.9 Ühistumajad omandas 1. oktoobril 2018.a Meeli-Loidi Läänelt Viisjärve tn 1 kinnistu. Ühistumajad omandas Viisjärve tn 1 kinnistu koos Viisjärve ehitusloaga, projekteerimistingimuste ja ehitusloa menetluses Ühistumajad ei osalenud.
- 1.10 Ühistumajad tutvus Vestika ja Viisjärve ehitusprojektide ja ehituslubadega ning pöördus 1. novembril 2018.a valla poole palvega ehitusprojektide muutmiseks osas, kus Ühistumajade kinnistutele projekteerimistingimustega ette nähtud **kogumismahutid lubatakse asendada individuaalsete septikute ja imbväljakutega (Lisa 10, edaspidi „muutmise taotlus“)** ning edastas muudetud ehitusprojekti asendiplaani. Vajadusel palus Ühistumajad muuta olemasolevaid ehituslube või väljastada uued ehitusload.
- 1.11 Vald vastas Ühistumajad taotlusele 7. novembril 2018.a ja andis teada Elva linna piires ei ole lubatud rajada septikuid koos imbväljakutega. Ühistumajad palus valla täpsustada, millisele õiguslikule alusele vald tugineb. Vald täpsustas oma seisukohta 13.novembri 2018.a, kus selgitas, et nimetatud keeld tuleneb Elva linna üldplaneeringust (edaspidi „**üldplaneering**“), detailplaneeringust ja projekteerimistingimustest.
- 1.12 Ühistumajad kontrollis nii üldplaneeringut, detailplaneeringut kui ka projekteerimistingimusi ning leidis, et:
- 1) Üldplaneering ei sätesta keeldu septiku ja imbväljaku rajamisele ühe elamu teenindamiseks. Üldplaneeringust tulenevalt on kinnistud määratud perspektiivse reoveekogumisalana, kus tuleb arendada välja ühiskanalisatsioonisüsteem;
 - 2) Detailplaneering näeb ette reoveelahenduse kahe-etapilisena. Esimeses etapis puhastatakse reoveed biofiltris, mille ette on avariiohu vältimiseks ettenähtud rajada kogumismahuti. Teises etapis on ette nähtud kanalisatsioonisüsteemi ühendamine ühiskanalisatsioonivõrku;
 - 3) Projekteerimistingimused ei sätesta septiku ja imbväljaku rajamise keeldu. Projekteerimistingimustes on lubatud Ühistumajade kinnistute reovee käitlemiseks rajada kohtkäitlusrajatis. Kusjuures seda võib kasutada kuni ühiskanalisatsioonitorustike väljaehituseni.
- 1.13 Kuna valla poolt Ühistumajadele antud selgitus ja õiguslikud alused olid vastuolulised ja puudulikud, siis pöördus Ühistumajad ise 1. veebruaril 2019.a Keskkonnaameti poole saamaks teavet selle kohta, kas septiku ja imbväljaku rajamine Elva linna piires võib olla keskkonda kahjustav ja seetõttu keelatud. **Keskkonnaameti veespetsialist vastas 11. veebruaril 2019.a kokkuvõtvalt (vt Lisa 11), et kui heitvesi vastab seaduses sätestatud nõuetele, siis heitvee immutamine loodusele kahju ei tee.** Ühistumajad edastas Keskkonnaameti seisukoha vallale ning palus 28. jaanuaril 2019.a vallalt kokkusaamist selleks, et muutmise taotlusega seonduvat arutada.
- 1.14 Ühistumajade palvel korraldas vald 26. veebruaril 2019.a vallas koosoleku vallaametnike ja Ühistumajade esindajate vahel. Koosoleku protokoll, mis kandis pealkirja „Ärakuulamismenetlus“ edastas vald Ühistumajadele koos muutmise taotluse menetluse tähtaja pikendamise teatisega 27. veebruaril 2019.a (vt **Lisa 12**).
- 1.15 Ühistumajad palus vallal 1. märtsil 2019.a selgitada, mis on muutmise taotluse menetluse tähtaja pikendamise põhjus (vt **Lisa 13**). Selleks ajaks oli vald muutmise taotlust menetlenud juba ligi 4 kuud. Vald ei vastanud Ühistumajade küsimusele muutmise taotluse menetluse tähtaja pikendamise seoses.
- 1.16 **12. märtsil 2019.a andis vald korralduse nr 2-3/268, millega ei nõustunud muutma Elva vallas Elva linnas Vestika tn 2 ja Viisjärve tn 1 ehitusluba (vt Lisa 14, edaspidi „korraldus“).** Vald mitterõustumise põhikaalutluseks oli:
- 1) Ühistumajade kinnistute ehitusprojektides kogumismahutite asendamisel septiku ja imbväljakuga on tegemist ehitusprojektist olulise kõrvalekaldega, mis muudab detailplaneeringu terviklahendust ning ehitusloa muutmise ei ole õiguspärane;

- 2) Septiku ja imbväljaku rajamine Ühistumajade kinnistutele on keelatud, kuna tegemist on Elva linnas tiheasustusalal asuvate kinnistutega. Seejuures tugines vald enda 25. veebruari 2019.a määruse nr 73 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“ § 3 lg 4;
 - 3) Antud asjas kaaluvad avalikud huvid üles erahuvid ning ehitusloa muutmise ei ole õigustatud.
- 1.17 Korraldus edastati Ühistumajadele 18. märtsil 2019.a. Ühistumajad tutvus korraldusega ja esitas 15. aprillil 2019.a sellele vaide (**Lisa 15**, edaspidi „**vaie**“). Vaide põhiargumendid olid:
- 1) Vald on jätnud täitmata selgitamiskohustuse ega rakendanud uurimispõhimõtet - teisisõnu oli vald terve muutmise taotluse menetluse vältel passiivne. Seejuures olid osad valla selgitused vastuolulised (vt kaebuse p. 1.11 ja 1.12) ning uurimispõhimõtet rakendas valla asemel Ühistumajad (vt kaebuse p. 1.18);
 - 2) Vald jättis kaalumata olulised alternatiivid, millede rakendamine oleks olnud õiguspärane ning mis oleks juhindunud Ühistumajade eesmärkidest ja soovidest.
- 1.18 Koos vaidega esitas Ühistumajad vallale OÜ Adepte Ekspert ekspertarvamuse (**Lisa 16**, edaspidi „**ekspertarvamus**“), milles hinnati reovee kohtkäitluse alternatiivseid võimalusi Ühistumajade kinnistutel. Ekspertarvamusel tulenes, et septiku ja immutusväljaku keelamiseks puuduvad vallal igasugused objektiivsed argumendid.
- 1.19 Vald vaatas Ühistumajade vaide läbi ja tegi 23. aprillil 2019.a korraldusega nr 2-3/379 vaideotsuse (Lisa 17, edaspidi „**vaideotsus**“). Vald on seisukohal, et korraldus on formaalselt ja materiaalselt õiguspärane. Vald allkirjastas vaideotsuse 24. aprillil 2019.a ja edastas selle Ühistumajadele 26. aprillil 2019.a.
- 1.20 Käesolevaga esitab Ühistumajad kohtule kaebuse, kaebus on esitatud tähtaegselt. Ühistumajad palub kohtul kaebus rahuldada.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED JA SEISUKOHAD

- ### 2.1 Septiku ja imbväljaku rajamine ei ole vastuolus detailplaneeringuga ega muuda selle terviklahendust
- 2.1.1 Vald on korralduses (vt p. 3.1.1 ja 3.1.2) ja vaideotsuses (vt p. 1.2) selgitanud, et projekteerimistingimuste ette nähtud kogumismahutite asendamine septikute ja imbväljakutega muudab detailplaneeringu terviklahendust, teisisõnu detailplaneeringu olemust. Ühistumajad ei nõustu sellega.
- 2.1.2 PlanS § 126 lg 2 sätestab, et § 126 lg 1 punktides 1 kuni 5 nimetatud ülesannete lahendamine on detailplaneeringu koostamisel kohustuslik, järelikult tulenevad nendest punktidest detailplaneeringu olemuslikud ülesanded. Muuhulgas on detailplaneeringu olemuslikuks ülesandeks ka detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine.
- 2.1.3 Oluline on mõista, millise täpsusega antakse tehnovõrkude lahendus detailplaneeringus. Detailplaneeringus määratakse igale krundile hoonestusala ehk ala krundil, milles saab realiseerida detailplaneeringus määratud krundi ehitusõigust (PlanS § 126 lg 4). Seega, detailplaneering ei määra ehitusloakohustusliku hoone või hoonete täpset asukohta ja asendit krundil, vaid ainult ala, kuhu hoone või hooned võib paigutada. Seetõttu ei määra detailplaneering ka krundi sisest tehnovõrkude lahendust. Detailplaneering annab tehnovõrkude lahenduse vaid **kuni ehitusõigusega krundi piirini** ning sealt edasi toimub tehnovõrkude lahendamine ehitusprojekti staadiumis.
- 2.1.4 Eeltoodut kinnitab ka majandus- ja taristuministri määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ § 15 lg 1, mis muuhulgas sätestab, et ehitusloa taotlemisel esitatakse ehitusprojekti asendiplaani

osas joonised, mis kajastavad **ehitise paiknemist krundil ja krundi tehnovõrkude ja -rajatiste koondplaani.**

- 2.1.5 **Järelikult ei ole ehitusõigusega krundi siseste tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine üldse detailplaneeringu ülesanne.** Seda kinnitab ka käesolevas asjas kehtestatud detailplaneering, mille seletuskirja ptk. 3.5.4. sätestab, et „*Esimeses ehitusjärgus (25 eramut) puhastaks reoveed biofiltri BIOCLERE B115B (115 in.ekv., BHT7 6,7kg/d). Kanalisatsiooni avariide ajal tekkinud ohtude leevendamiseks on (vastavalt normidele) ette nähtud puhastusseadme ette kogumismahuti 15m³, mis tagab kolmetunnise aja avarii likvideerimiseks. BIOCLERE-puhastist väljunud vesi juhitakse kraavi. Kuna nimetatud puhasti eemaldab reostusest 90-98% (ofitsiaalsetel andmetel), siis täiendava biotiigi ehitamine oleneb looduskaitseorganite vastavatest ettekirjutustest /---/ Teises ehitusjärgus nähakse ette kanalisatsioonisüsteemi ühendamine Elva linnaga ning esimeses ehitusjärgus ehitatud puhastusseadmete likvideerimine.*“
- 2.1.6 Puuduv vaidlus küsimuses, et detailplaneering ei andnud ehitusõigusega kruntide, sh Ühistumajade kinnistute siseseid tehnovõrkude lahendusi. Detailplaneering määras ajutise lahenduse esimesele ehitusjärgule ja seda vaid ehitusõigusega kruntidest väljaspool, ning määras, milline saab olema lõplik olmereovee lahendus ehk detailplaneeringu olmereovee ühendamise ühiskanalisatsiooni võrguga.
- 2.1.7 **Järelikult ei saa olukorras, kus detailplaneeringu ülesanne ei ole määrata ehitusõigusega kruntide sisest tehnovõrkude- ja rajatiste paigutust ning detailplaneeringuga ei ole seda ka määratud, jõuda vald järeldusele, et Ühistumajade kinnistutele ajutiste lahendustena septikute ja imbväljakute rajamine kuni ühiskanalisatsiooni võrgu valmimiseni on vastuolus detailplaneeringuga või muudaks detailplaneeringu terviklahendust.** Selline valla järeldus on selgelt ebaõige.

2.2 Valla väljastatud projekteerimistingimused ja projekteerimistingimuste korraldus on õigusvastased.

- 2.2.1 Vald on seisukohal, et Ühistumajade taotletud ehituslubade muutmist **väljastab** septikute ja imbväljakute rajamise **vastuolu projekteerimistingimustega**, millega täpsustati detailplaneeringut. Nimelt täpsustas vald projekteerimistingimustega detailplaneeringu lahendust selliselt, et lubas Ühistuliisingu kinnistute olmereovee käitlemise lahendada ajutiselt kuni ühisvõrgu kanalisatsioonisüsteemi väljaehituseni kogumismahutite abi (vt kaebuse p. 1.4 ja 1.5). Oluline on siinkohal märkida, et Ühistumajad ei esitanud projekteerimistingimuste taotluseid (vt kaebuse p. 1.4) ega ka Vestika ja Viisjärve ehituslubade taotluseid (vt kaebuse p. 1.6 ja 1.8). Need esitas eelmine omanik, Ühistumajad omandas Ühistumajade kinnistud alles neile ehituslubade väljastamise järgselt (vt kaebuse p. 1.7 ja 1.9). Ühistumajadel kui uuel omanikul ja huvitatud isikul ei olnud muutunud asjaolusid arvestades keelatud teha valla muutmise taotlus ehitusprojektide täiendamiseks või muutmiseks.
- 2.2.2 Ühistumajad ei nõustu valla põhjendusega. Veel enamgi, Ühistumajad leiab, et juba väljastatud projekteerimistingimused on õigusvastased.
- 2.2.3 HMS § 54 sätestab, et haldusakt on õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel **kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas**, proportsionaalne, **kaalutlusvigadeta** ning vastab vorminõuetele.

Projekteerimistingimustest ei selgu nende väljastamise õiguslik alus

- 2.2.4 Projekteerimistingimuste korraldusest nähtub, et vald on projekteerimistingimuste väljastamise alusena märkinud KOKS § 30 lg 1 p 4 ja EhS 28. Mõlemad viidatud normid on seotud haldusorgani pädevusega ent mitte projekteerimistingimuste väljastamise õigusliku alusega.
- 2.2.5 Projekteerimistingimuste andmise materiaalõigus tuleneb kas EhS § 26, mis reguleerib projekteerimistingimuste andmist detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel, või EhS § 27, mis reguleerib projekteerimistingimuste andmist detailplaneeringu olemasolul. Kumb

materiaalõiguslik norm käesolevas asjas kohaldus, seda ei selgu projekteerimistingimustest ega projekteerimistingimuste korraldusest.

- 2.2.6 Projekteerimistingimuste korraldust ja projekteerimistingimusi asjatundjana hinnates võib jõuda järeldusele, et need on väljastatud detailplaneeringu olemasolul ja tehnovõrkude lahenduse muutmiseks. Teisisõnu **võib eeldada, et projekteerimistingimused on väljastatud EhS § 27 alusel.**
- 2.2.7 Ent isegi juhul, kui asjatundja jaoks on projekteerimistingimuste ja projekteerimistingimuste korralduse teksti sisuliselt hinnates võimalik jõuda järeldusele, et eeldatavasti anti projekteerimistingimused EhS § 27 tuginedes, siis ei ole see õiguselguse tagamiseks piisav. Nimelt näeb EhS § 27 lg 4 ette, mida projekteerimistingimustega detailplaneeringus on täpsustada lubatud. Tegemist on väga konkreetse ja suletud loeteluga ning täpsustada **saab vaid detailplaneeringus toodud tingimusi.** Projekteerimistingimused ja projekteerimistingimuste korraldus ei sisalda õigusliku alust, mida projekteerimistingimustega täpsustada sooviti.
- 2.2.8 Hinnates EhS § 27 lg 4 toodud tingimusi, siis võivad käesolevas asjas kohalduda p. 4, mis lubab täpsustada ehituslikke tingimusi, või p. 5, mis lubab täpsustada maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta.
- 2.2.9 Punktiga 4 seoses tuleb märkida, et EhS seletuskirja kohaselt (vt lk 50) on „*ehituslikud tingimused eelkõige konstruktsiooni ja selle eripära käsitlevad nõuded /---/ Ehituslik tingimus käsitleb konkreetse ehitise spetsiifikat. Näiteks kuidas ja millest ehitise on tehtud*“. Järelikult käesolevas asjas p. 4 eraldiseisvalt ei kohaldu;
- 2.2.10 Punktiga 5 seoses selgitab EhS seletuskiri (vt lk 55, 56), et „*See alus on eelkõige seotud vananenud detailplaneeringuga, kus algselt planeeritud elektri-, side- ja kanalisatsioonilahendusi ei ole enam võimalik ettenähtud kohast kinnisasjale tuua. Selleks tuleb muuta rajatiste asukohta*“. Järelikult võib see punkt olla projekteerimistingimuste väljastamise aluseks, aga seda vaid juhul, kui täpsustada soovitakse detailplaneeringus määratud tehnovõrkude lahendusega seotud tingimust.
- 2.2.11 Kuna Ühistumajade kinnistute siseseid tehnovõrkude lahendusi ei olnud detailplaneeringuga antud, siis ei ole neid võimalik ka läbi projekteerimistingimuste täpsustada. Järelikult ei kohaldu ka EhS § 27 lg 4 p 5. **Seega ei olnud vallal esiteks vajadust ja teiseks õiguslikku alust väljastada projekteerimistingimusi ka EhS § 27 tuginedes.**

Projekteerimistingimused on väljastatud kaalutusvigadega

- 2.2.12 HMS § 4 lg 1 ja 2 sätestavad, et kaalutusõigus (diskretsioon) on haldusorganile seadusega antud volitus kaaluda otsustuse tegemist või valida erinevate otsustuste vahel. Kaalutusõigust tuleb teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.
- 2.2.13 Lisaks sellele tuleb HMS § 5 lg 2 tulenevalt haldusmenetlust viia läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Kaalutusotsus peab olema kontrollitav selleks, et välistada otsuse langetamisel võimu kuritarvitamine või lihtsalt hooletu otsuse tegemine.
- 2.2.14 Ühistumajad on seisukohal, et käesolevas asjas on vald teinud hooletult vale otsuse. Eelnevalt on selgitatud, et vallal puudus vajadus detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamiseks, sest tingimus, mida vald projekteerimistingimustega täpsustas, ei olnud ega pidanudki detailplaneeringus reguleeritud olema. Ent projekteerimistingimustega saab täpsustada vaid detailplaneeringus määratud tingimust.
- 2.2.15 Järelikult oleks vald pidanud projekteerimistingimuste taotluste saamisel võtma nende esitajaga ühendust ja selgitama, et **käesoleval juhul puudub vajadus projekteerimistingimuste väljastamiseks** ning lõpetama projekteerimistingimuste menetluse. Ühtlasi selgitama, et Ühistumajade kinnistute sisest tehnovõrkude- ja rajatiste lahenduse osas ei ole

detailplaneeringus tingimusi seatud, seega ei saa neid ka projekteerimistingimustega täpsustada ning **Ühistumajade kinnistute siseste tehnovõrkude- ja rajatiste küsimus tuleb lahendada ehitusprojekti koostamise käigus kooskõlas ehitusloa menetleja ehk vallaga.** Puudub vaidlus küsimuses, et vald on jätnud nii uurimispõhimõtte kui ka selgitamiskohustuse täitmata.

2.2.16 Vald aga väljastas projekteerimistingimused. Valla vildakat kaalutlust iseloomustab ka valla seisukoht, et kui projekteerimistingimustega lubatud kogumismahutite asemele rajada ajutised septikud ja imbväljakud, siis muutub kogu detailplaneeringu terviklahendus. Valla selgitus on ebaõige ja seda vähemalt kahel põhjusel:

- 1) Ühistumajade kinnistute sisene tehnovõrkude lahendus ei pidanud olemma ega olnud detailplaneeringus määratud, järelikult ei saa selle mittemääratud lahenduse määramine või muutmine muuta detailplaneeringu terviklahendust ehk detailplaneeringu olemust;
- 2) Olukorras, kus vald on seisukohal, et detailplaneeringu täpsustamine viisil, kus detailplaneeringu kohane ajutine olmereovee käitlemise lahendus (biofilter ja biotiik) asendatakse uut tüüpi lahendusega (lokaalsed septikud ja imbväljakud), muutub detailplaneeringu terviklahendus, oleks vald pidanud detailplaneeringu terviklahenduse püsijäämise või muutumise küsimuses jõudma samale seisukohale ka detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste menetluses. Ka projekteerimistingimuste taotlusega sooviti detailplaneeringut täpsustada viisil, kus detailplaneeringu kohane ajutine olmereovee käitlemise lahendus asendatakse uut tüüpi lahendusega (lokaalsed kogumismahutid). Sel juhul ei oleks vald tohtinud projekteerimistingimusi väljastada, sest EhS § 27 lg 3 sätestab keelu, millest tuleneb, et projekteerimistingimustega ei ole lubatud detailplaneeringut täpsustada juhul, kui see toob kaasa detailplaneeringu terviklahenduse, teisisõnu detailplaneeringu olemusliku, muutuse.

2.2.17 Kaebaja palub kohtul tuvastada projekteerimistingimuste ja nende väljaandmise aluseks oleva projekteerimistingimuste korralduse õigusvastasus. **Projekteerimistingimustes ega nende väljastamise aluseks olnud projekteerimistingimuste korralduses ei sisaldu EhS tulenevat korrektset õiguslikku alust, mistõttu pole ka võimalik kontrollida kooskõla õigusliku alusega, see omakorda toob kaasa õigusvastasuse. Lisaks on projekteerimistingimused antud vastuolus kaalutusõiguse ja haldusmenetluse üldiste põhimõtetega.**

2.2.18 Isegi juhul, kui kohus jaatab seisukohta, et antud faktilistele asjaoludele tuginedes oleks olnud vajadus projekteerimistingimustega detailplaneeringut täpsustada, siis oleks õiguspärane täpsustada projekteerimistingimustega detailplaneeringus esimese ehitusjärjekorra tarbeks näiteks EhS § 27 lg 4 p 5 alusel rajatava ajutise puhastusseadme asukohta ja EhS § 27 lg 4 p 4 tuginedes selle spetsiifikat. Ehk siis õiguspärane oleks ka täpsustada detailplaneeringus antud puhastusseadme spetsiifikat ja asukohta viisil, et selle võimsus piirdub üle eramukrundi vajadusega ning iga eramukrunt omab kuni ühiskanalisatsiooni valmimiseni individuaalset puhastusseadet.

2.3 Ehituslubade muutmata jätmise korraldus ja sellele järgnev vaideotsus on õigusvastased ja tuleb seetõttu tühistada

2.3.1 Kaebaja omandas Ühistumajade kinnistud peale valla poolt projekteerimistingimuste ja ehituslubade väljastamist, kuid **ei pidanud individuaalseid olmereovee kogumismahuteid mõistlikuks ega tänapäevaseid vajadusi arvestavaks lahenduseks.** Seetõttu esitaski Ühistumajad taotluse sooviga muuta ehitusprojekti selliselt, et ajutise lahendusena kavandatud kogumismahutid saaks asendada septikute ja imbsüsteemiga ning seda ajutiselt kuni ühisevõrgu kanalisatsioonisüsteemi valmimiseni, mil Ühistumajade kinnistute olmereovesi ühendatakse ühisevõrku. Vald keeldus ehituslubade muutmisest.

2.3.2 Ehituslubade muutmine tähendab sisuliselt hinnatuna eelneva ehitusloa kas siis täielikult või osaliselt kehtetuks tunnistamist ja seejärel uue ehitusloa väljastamist EhS § 44 lg 1 p 1 alusel. EhS § 44 lg 1 p 1 sätestab, et pädev asutus keeldub ehitusloa andmisest, kui kavandatav ehitis

ei vasta detailplaneeringule, projekteerimistingimustele, riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule, ehitisele või ehitamisele esitatavatele nõuetele või muudele avalik-õiguslikele kitsendustele.

- 2.3.3 Oluline on märkida, et mitte igasugune ehitusprojekti vastuolu projekteerimistingimustele või detailplaneeringule ei saaks olla ehitusloa andmisest keeldumise aluseks. EhS seletuskiri ütleb selgelt, et see säte annab juhud, mil ehitusloa andja **võib keelduda** ehitusloa andmisest. Teisisõnu loandja kaaluma, kas mittevastavus detailplaneeringule või projekteerimistingimustele on sedavõrd olulise kaaluga, et ehitusloa andmisest tuleb keelduda. Asjaolu, et EhS § 44 on kaalutusõigust võimaldav norm, on kinnitanud ka hiljutine kohtupraktika (vt Tallinna Ringkonna jõustunud kohtuotsus 3. oktoobrist 2018, asjas nr 3-16-2515, p 25 jj).
- 2.3.4 **Esiteks** vajab analüüsimist võimalik vastuolus detailplaneeringuga. Ühistumajad on seisukohal, et vastuolu ei esine.
- 2.3.5 Tuginemine vastuolule detailplaneeringuga, kuna detailplaneering näeb esimesele eramute ehitusjärjekorrale ette teistsuguse kanalisatsioonilahenduse, on asjakohatu:
- 1) detailplaneering ei määragi iga eramukrundi sisest tehnovõrkude lahendust, kuna see on järgneva etapi, ehitusprojekti ülesanne (vt kaebuse p. 2.1. ja 2.1.4). Ilmselgelt ei saa vastuolu esineda, kui detailplaneeringu staadiumis ei ole määratud planeeritud kruntide, sh Ühistumajade kinnistute siseseid tehnovõrkude lahendusi.
 - 2) detailplaneering ei keela eramukrundi siseseid kasutada alternatiivseid lahendusi;
 - 3) muutmise taotlusega soovitav olmereovee käitlemise lahendus septiku ja imbväljaku näol on ajutine.
- 2.3.6 Järelikult ei saa vastuolu detailplaneeringuga olla ehituslubade muutmata jätmise keeldumise aluseks, sest vastuolu ei esine.**
- 2.3.7 **Teiseks** tuleb hinnata ehitusprojekti vastuolu projekteerimistingimustega.
- 2.3.8 Vald väidab korralduse p. 1.1, et projekteerimistingimused on ehitusloa suhtes eelhaldusakt, millega kohalik omavalitsus määratleb siduvalt ära ehitise ehituslikud tingimused.
- 2.3.9 Ühistumajad ei nõustu põhimõttega, et projekteerimistingimused on siduvad ja neist kõrvalekaldumine välistab ehitusloa väljastamise.
- 2.3.10 Ühistumajade seisukohta toetab Riigikohtu praktika (vt RKHko asjas nr 3-3-1-25-02, p. 16), mis sedastab: „*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*“.
- 2.3.11 Antud juhul tulenevad ehitusprojekti koostamise olemuslikud tingimused **eelkõige detailplaneeringust**, projekteerimistingimused eelkõige täpsustavad detailplaneeringut. Ühistumajad on seisukohal, et olukorras, kus ehitusprojekt (või selle muudatus) on vastuolus väljastatud projekteerimistingimustega ent ei ole vastuolus detailplaneeringuga, ei saa vastuolu projekteerimistingimustega olla ehitusloa väljastamise või ehitusloa muutmisest keeldumise aluseks. Veel enamgi, Ühistumajad on seisukohal, et Ühistumajade kinnistute sisest olmereovee lahenduse tingimust ei olnud vaja ega saanudki üldse projekteerimistingimustega täpsustada (vt kaebuse p. 2.1.3. ja 2.1.4.).
- 2.3.12 Olukorras, kus kohus asub siiski mingil põhjusel seisukohale, et selline ehitusprojekti vastuolu projekteerimistingimustega välistab Ühistumajade taotluse rahuldamise, on Ühistumajade

taotlus rahuldatav kujul, kus projekteerimistingimused tunnistatakse kehtetuks. Liiatigi, kuna projekteerimistingimused on Ühistumajade hinnangul õigusvastased.

- 2.3.13 Ehitiste ehituslike tingimustega vastuolu Ühistumajade hinnangul samuti ei esine, kuna ehitise ehituslike tingimuste all ei peeta silmas mitte seda, kas tegemist on kogumismahuti või septiku ja biotiigiga, vaid seda milline on ehitise konstruktsioon või kuidas ja millest ehitise on tehtud (vt kaebuse p. 2.2.8). Vald on küll asunud seisukohale, et olmereovee süsteem peab olema lekkekindel, ent siinkohal juhib Ühistumajad kohtu tähelepanu asjaolule, et detailplaneeringu kohane ajutine lahendus on analoogne taotletava ajutise lahendusega, teisisõnu mitte lekkekindel. Lõplik ja püsiv reoveelahendus aga saab olema lekkekindel, sest ka Ühistumajade kinnistul on kohustus ühisvõrgu reoveekanaliseerimise valmimisel sellega liituda. Vallale on see teada ja Ühistumajad ei ole kunagi ka vastupidist väitnud.
- 2.3.14 **Järelikult ei saa vastuolu projekteerimistingimustega olla ehituslubade muutmata jätmise keeldumise aluseks, sest vastuolu oli kõrvaldatav.**
- 2.3.15 **Kolmandaks** tuleb hinnata ehitusprojekt vastuolu riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga, ehitisele või ehitamisele esitatavatele nõuetega või muudele avalik-õiguslikele kitsendustega. Kuna vaidlusalust küsimust ei reguleeri riigi ega kohaliku omavalitsuse eriplaneering, siis puuduva vajadus hinnata ka vastuolu nendega.
- 2.3.16 Vastuolu ehitisele või ehitamisele esitatavate nõuetega ei esine. Taotletavate septikute ja imbväljakute puhul on koostatud nõuetele vastav eelprojekt ning see vallale esitatud (vt korralduse p. 2.5).
- 2.3.17 Vastuolu muude- avalik õiguslike kitsendustega Ühistumajade hinnangul samuti ei esine. Ühistumajade tellitud ekspertarvamus selgitab: „Kogumismahuti on mõistlik vaid juhul, kui puudub ühisveevärk ja vett tarbitakse väga vähe või veekasutuse regulaarsus on ebahühtlane (suvilad). Muudel juhtudel, eriti kaitstud põhjavee aladel muude faktiliste piirangute puudumisel, teleks kaaluda analoogselt sademeveekäitlusega ka reovee käitlust/hajutamist kohapeal /---/ Septikuid saab tänapäeval võrrelda juba lihtsamate omapuhastitega ning erandkorras ajutise lahendusena puuduvad ka Elva linnas antud asukohas nende keelamiseks igasugused praktilised argumendid“. Arvestades asjaolu, et detailplaneeringuala asub hästi kaitstud põhjaveega piirkonnas, siis ei räägi septikute ja imbväljakute rajamise vastu (eriti arvestades, et need on ajutised) ka ükski keskkonnaga seotud argument.
- 2.3.18 Vald tugineb korralduses ja vaideotsuses vastuolule Elva Vallavolikogu 25. veebruari 2019.a määrusele nr 76 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“, mis jõustus 10. märtsil 2019.a. Viidatud määruse § 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.*
- 2.3.19 Ühistumajad on seisukohal, et vald ei saa määrusele nr 76 tugineda. HMS § 5 lg 5 sätestab, et kui haldusmenetlust reguleerivad õigusnormid muutuvad menetluse ajal, kohaldatakse menetluse alguses kehtinud õigusnorme. Ühistumajad juhib tähelepanu asjaolule, et muutmise taotlus kogumismahutite asendamiseks septikute ja imbväljakutega esitati ligi kuud enne määruse nr 76 vastuvõtmist ja jõustumist. **Taotluse lahendamise õigusliku alusena määrusele nr 76 tuginemine on selges vastuolus õiguskindluse ja õiguspärase ootuse põhimõttega.**
- 2.3.20 Samuti peab Ühistumajad vajalikuks juhtida tähelepanu asjaolule, et peale Ühistumajade taotletud kokkusaamist vallas, teatas vald päev hiljem ilma asjakohaste selgitusteta, et pikendab taotluse menetluse tähtaega (vt kaebuse p. 1.14). Ühistumajad palus vallal selgitada niigi juba 4 kuud kestnud taotluse menetluse tähtaja pikendamise põhjust (vt kaebuse p. 1.15), ent vald ei vastanud sellele vaid andis 2 päeva peale määruse nr 76 jõustumist korralduse. Ühistumajad on seisukohal, et vald viivitas taotluse menetlusega teadlikult selleks, et võtta vastu ja jõustada määrus nr 76, mis annab vallale võimaluse muutmise taotluse rahuldamata jätta. **Ilmselgelt on selline valla käitumine vastuolus hea halduse põhimõttega.**

2.3.21 **Järelikult ei esine põhjust, mis oleks tinginud korralduse andmise, ent vald tegi seda siiski. Eeltoodule tuginedes tuleb kohtul korraldus ja vaideotsus tühistada.**

2.4 Ehituslubade muutmiseks puudus üldse õigustatud vajadus

2.4.1 Täiendavalt märgib Ühistumajad, et tema hinnangul ei too ehitusprojekti muudatus, kus kogumismahuti asendatakse septiku ja imbväljakuga, üldsegi kaasa vajadust ehituslubade muutmiseks.

2.4.2 Majandus- ja taristuministri määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ § 12 sisustab ehitusprojekti muudatused, mis **ei too kaasa** uue ehitusloa taotlemise või uue ehitusteatisese esitamise kohustust. Määruse nr 97 § 12 lg-d 2 ja 3 selgitavad, et ehitusprojekti muudatus peab sobima ehitisega ja muudetava ehitusprojektiga ning muudetud ehitusprojektis esitatakse tehniline lahendus, mis võrreldes algse ehitusprojektiga võimaldab muuhulgas kasutada alternatiivset tehnosüsteemi.

2.4.3 **Järelikult oleks vald pidanud muutmise taotluse saamisel võtma Ühistumajadega ühendust ning selgitama ehitusprojekti muutmise korda ehk seda, et esmalt hindab vald esitatud ehitusprojekti muudatust määruse nr 97 § 12 valguses, vajadusel palub seda täiendada või korrigeerida ning seejärel esitab selle kooskõlastamiseks nõutud ametkondadele (näiteks Keskkonnaamet) ja teeb koostööd ettenähtud isikutega ning alles seejärel kooskõlastab ehitusprojekti muudatuse. Peale ehitusprojekti muudatuse kooskõlastamist saavad Ühistumajad viia ehitustegevuse Ühistumajade kinnistutel lõpuni kooskõlas ehitusprojekti muudatusega.**

2.4.4 Eeltoodu omakorda näitab muutmise taotluse menetlusel valla poolt toime pandud rikkumiste ulatust. Selle asemel, et Ühistumajasid ära kuulata, hinnata Ühistumajade antud selgitusi ja esitatud tõendeid (vt kaebuse p. 1.13 ja 1.18) mitmekülgset ning „kodaniku abilisena“¹ aidata Ühistumajadel jõuda taotletud ja seadusega kooskõlas oleva eesmärgini, on vald olnud passiivne ja käitunud vastuolus haldusmenetluse põhimõtetega.

2.4.5 Sellise vildaka haldusmenetluse suhtes on Riigikohus sedastanud (vt RKHko asjas nr 3-3-1-56-02), et „*Halduskolleegium ei nõustu selle seisukohaga ja leiab, et tulenevalt inimväärikuse, õigusiõiguse, efektiivse õiguskaitse ning hea halduse põhimõtetest tuleb haldusmenetlusse kaasata iga isik, kelle puhul on haldusülesannete hoolsal täitmisel võimalik ette näha, et haldusakt võib piirata tema õigusi. Neid põhiseaduslikke põhimõtteid rakendades tagatakse asutuse parem informeeritus, sunnitakse asutust otsustamisel arvestama isiku huvidega ja tõstetakse haldusotsuste sisulist kvaliteeti. Puudutatud isiku ärakuulamisele on ka iseseisev protseduuriline väärtus, sest tagaselja otsuseid tegev asutus käsitab isikut kui vaid menetluse objekti ja mitte kui õigusvõimelist kodanikku.*

2.4.6 Isegi juhul, kui kohus jõuab järeldusele, et kogumismahutite asendamine septikute ja imbväljakutega on selline projekti muudatus, mis toob kaasa ehitusloa muutmise menetluse, siis on vallas kohustus ja võimalus teha seda õiguspäraselt. Teisisõnu viisil, kus vald selgitab Ühistumajadele millised on antud muutmise taotlusega seoses võimalused haldusmenetluse kiirendamiseks, aitama Ühistumaju seejärel õigete valikute tegemisel ja seda eesmärgiga lahendada Ühistumajade muutmise taotlus õiguspäraselt ning Ühistumajade soove arvestades.

2.4.7 **Järelikult tuleb kohtul kohustada valda Ühistumajade esitatud muutmise taotlust uuesti läbi vaatama ning menetlema seda kooskõlas seaduse ja haldusmenetluse põhimõtetega.**

¹ A., Aedmaa jj, Haldusmenetluse käsiraamat, lk 157-164

3. MENETLUSLIKUD KÜSIMUSED

- 3.1 Vandeadvokaat Piret Blankin ja advokaat Angela Kase kinnitavad, et on avaldaja lepingulised esindajad käesolevas asjas.
- 3.2 Avaldaja nõustub asja menetlemisega kirjalikus menetluses.
- 3.3 Avaldaja on tasunud kaebuselt riigilõivu summas 15 eurot.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Piret Blankin

Angela Kase

Lisad:

- Lisa 1 – Vestika tn 2 kinnistusraamatu väljavõte
- Lisa 2 – Viisjärve tn 1 kinnistusraamatu väljavõte
- Lisa 3 – Detailplaneeringu seletuskiri ja põhijoonis
- Lisa 4 - Valla 13. juuni 2006.a korraldus nr 265
- Lisa 5 - 22. septembril 2016.a taotlused nr 1611002/04351 ja 1611002/04365
- Lisa 6 - Projekteerimistingimused nr 1611802/02900 ja nr 1611802/02901
- Lisa 7 - Valla 13.oktoobri 2016.a korraldus nr 2-3/262
- Lisa 8 - Ehitusluba nr 1812271/02809 Vestika tn 2 kinnistule üksikelamu püstitamiseks
- Lisa 9 - Ehitusluba nr 1811271/08305 Viisjärve tn 1 kinnistule üksikeramu püstitamiseks
- Lisa 10 – Ühistumajade 1. novembri 2018.a taotlus
- Lisa 11 - Keskkonnaameti e-kiri 11. veebruaril 2019.a
- Lisa 12 – Valla 27. veebruari 2019.a kiri
- Lisa 13 – Ühistumajade 1. märtsi 2019.a kiri
- Lisa 14 – Valla 12. märtsi 2019.a korraldus nr 2-3/268
- Lisa 15 – Ühistumajade 15. aprillil 2019.a vaie
- Lisa 16 - OÜ Adepte Ekspert ekspertarvamus
- Lisa 17 – Valla 23. aprillil 2019.a vaideotsus nr 2-3/379