



Lp Toomas Järveoja
Elva Vallavalitsus
Kesk 32
61507, Elva
elva@elva.ee

Tallinn, 15. aprill 2019

Vaie Vestika tn 2 ja Viisjärve tn 1 ehitusloa muutmise mittenõustumise korraldusele

Eesti Ühistumajad OÜ (edasipidi „**Ühistumajad**“) on Advokaadibüroo Derling Primus klient.

Elva Vallavalitsus (edasipidi „**vald**“) on 12. märtsil 2019.a korraldusega nr 2-3/268 mittenõustunud Vestika tn 2 ja Viisjärve tn 1 ehitusloa muutmisega (edasipidi „**korraldus**“), korraldus edastati Ühistumajadele 18. märtsil 2019.a.

Ühistumajad leiab, et korraldus rikub tema õigusi ja esitab käesolevaga vaide. **Kokkuvõtvalt märgib Ühistumajad, et korraldus on antud selgitamiskohustust ja uurimispõhimõtet rikkudes, hindamata on jäetud asjakohased alternatiivid ning selle tulemusena jõutud vale kaalutusotsuseni. Korraldus on seetõttu õigusvastane ja tuleb tühistada.**

1. TÄHTSUST OMAVAD ASJAOLUD

- 1.1 28. jaanuaril 2002.a kehtestas Elva Linnavalikogu otsusega nr 7 Tartu mnt 35a asuva kinnistu detailplaneeringu (edasipidi „**detailplaneering**“). 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 puhastada biofiltrite ja biotiigi abil, teises ehitusjärjekorras nähakse ette kõigi elamute ühendamine Elva linna ühiskanaliseerimisüsteemiga. Peale ühiskanaliseerimisega ühendamist tuleb detailplaneeringu lahenduse kohaselt likvideerida esimeses ehitusjärjekorras püstitatud elamute teenindamiseks rajatud biofiltrid.
- 1.2 Detailplaneeringut asuti realiseerima. Elva Linnavalitsuse 13. juuni 2006.a korraldusega nr 265 jagati Tartu mnt 35a kinnistu reaalosadeks, määrati katastriüksuste sihtotstarbed ja aadressid.
- 1.3 22. septembril 2016.a esitas Viisjärve tn 1 ja Vestika tn 2 kinnistute (edasipidi koos „**kinnistud**“) tookordne maaomanik Meeli-Loidi Lääne taotlused nr 1611002/04351 ja 1611002/04365 detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimuste väljastamiseks kinnistutele eramute püstitamiseks. Taotlustele lisati täiendava selgitusena, et reovee ärajuhtimine soovitakse lahendada kinniste reoveemahutiite abil.
- 1.4 18. oktoobril 2016.a väljastas vald läbi ehtisregistri projekteerimistingimused nr 1611802/02900 ja nr 1611802/02901 (edasipidi koos „**projekteerimistingimused**“), projekteerimistingimuste sisuks oli märgitud: „*projekteerimistingimused detailplaneeringu järgsete tehnosüsteemide muutmiseks*“. Projekteerimistingimused väljastati valla 13.oktoobri 2016.a korralduse nr 2-3/262 alusel.

- 1.5 10. jaanuaril 2018.a esitas Meeli-Loidi Lääne ehitusloa taotluse nr 1711271/17487 eramu püstitamiseks Vestika tn 2 kinnistule, kanalisatsiooni liigina oli määratud lokaalne mahuti. 7. veebruaril andis vald välja ehitusloa nr 1812271/02809 Vestika tn 2 kinnistule üksikelamu püstitamiseks, ehitusluba väljastati valla 6. veebruaril 2018.a korralduse nr 2-3/317 alusel.
- 1.6 21. veebruaril 2018.a omandas Ühistumajad Meeli-Loidi Läänelt Vestika tn 2 kinnistu.
- 1.7 8. mail 2018.a esitas Meeli-Loidi Lääne ehitusloa taotluse nr 1811271/08305 eramu püstitamiseks Viisjärve tn 1 kinnistule. Kanalisatsiooni liigina oli märgitud lokaalne mahuti. 11. juunil 2018.a andis vald välja ehitusloa nr 1811271/08305 Viisjärve tn 1 kinnistule eramu püstitamiseks, ehitusluba väljastati valla 11. juuni 2018.a korralduse nr 2-3/744 alusel.
- 1.8 1. oktoobril 2018.a omandas Ühistumajad Meeli-Loidi Läänelt Viisjärve tn 1 kinnistu.
- 1.9 1. novembril 2018.a pöördus Ühistumajad valla poole valvega ehitusprojekti muutmiseks osas, kus kinnistutele kavandatakse kogumismahutite asemele septikud koos imbväljakutega (edaspidi „**taotlus**“). Vajadusel palus Ühistumajad muuta olemasolevaid ehituslube või väljastada uued ehituslood.
- 1.10 7. novembril 2018.a vastas vald, et Elva linna piires ei ole lubatud rajada septikuid koos imbväljakutega. Vald täpsustas oma seisukohta 13.novembri 2018.a, kus selgitas, et nimetatud keeld tuleneb Elva linna üldplaneeringust (edaspidi „**üldplaneering**“), detailplaneeringust ja projekteerimistingimustest. 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 sea septiku ja imbväljaku rajamise keeldu. Projekteerimistingimustes on lubatud kinnistute olmereovee käitlemiseks rajada kohtkäitlusrajatis. Kusjuures seda võib kasutada kuni ühiskanalisatsioonitorustike väljaehituseni.
- 1.11 **Valla täpsustused keelu aluste suhtes on eksitavad.** Ühistumajad on teadlik kohustusest liituda ühiskanalisatsiooniga selle rajamise järgselt. Veel enamgi, Ühistumajade soov rajada elamute teenindamiseks kummalegi kinnistule omaette septik ja imbväljak, on olnud taotluse esitamise hetkest ette nähtud ajutise lahendusena. Vald on olnud sellest, et kinnistutele taotletav septiku ja imbväljaku reovee käitlemise süsteem on mõeldud ajutisena, teadlik.
- 1.12 Ühistumajad pöördus 1. veebruaril 2019.a omal algatusel 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, et kui heitvesi vastab seaduses sätestatud nõuetele, siis heitvee immutamine loodusele kahju ei tee. Vald on sellest seisukohast teadlik, sest seda arutati vallas 26. veebruaril 2019.a toimunud koosolekul, kusjuures koosoleku kokkukutsumise algatajaks oli Ühistumajad.

- 1.13 Lisaks Keskkonnaameti vastusele palus Ühistumajad OÜ-l Adepte Ekspert (edaspidi „**ekspertarvamus**“), kui tunnustatud keskkonnaküsimustega tegeleval ettevõttel hinnata reovee kohtkäitluse alternatiivseid võimalusi kinnistutel (ekspertarvamus on käesolevale vaidele lisatud). Ekspert oli seisukohal, et septiku ja immutusväljaku keelamiseks puuduvad vallal igasugused praktilised argumendid.
- 1.14 12. märtsil 2019.a andis vald korralduse, millega ei nõustunud muutma kinnistute ehituslube. Korraldus edastati Ühistumajadele 18. märtsil 2019.a, mistõttu on käesolev vaie esitatud tähtaegselt.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

- 2.1 Haldusmenetlus algab taotluse esitamisega haldusorganile. Selles vaidlust ei ole.

Vald ei ole täitnud selgitamiskohustust ega rakendanud uurimispõhimõtet

- 2.2 Haldusmenetlusele on iseloomulik selgitamiskohustus, tihti on seda nimetatud ka **nõustamiskohustuseks** ning **hoolitsuskohustuseks**. Selgitamiskohustuse sisu üldisemalt avab HMS § 36. MHS § 36 sätestab muuhulgas lõike 1 punktis 2, et haldusorgani selgitamiskohustus tähendab ka seda, et haldusorgan peab taotluse esitajale selgitama, millised on võimalused haldusmenetluse **kiirendamiseks**. HMS § 36 lg 2 sätestab juhised olukorrale, kui taotletava haldusakti andmiseks või toimingu sooritamiseks on vajalik eelnevalt mõne muu haldusakti andmine. Sel juhul selgitab haldusorgan viivitamatult vajaliku haldusakti taotlemise ja taotluse läbivaatamise korda ning muu haldusakti andmise tingimusi.
- 2.3 Õiguskirjanduse¹ põhjal tuleb haldusorganit vaadelda ka „kodaniku abilisena“. Haldusorgani ülesandeks ei ole mitte üksnes formaalne aktide andmine ning sellele vältimatult eelneva menetluse läbiviimine, vaid **hoolitseda** ka selle eest, et isikud oleksid võimelised tulemuslikult menetluses osalema. Kusjuures selgitamiskohustuse täitmisel peab juhinduma menetlusosalise **eesmärkidest** ja **soovidest** haldusmenetluses. Ametnik peab menetlusosalist **aitama** õigete valikute tegemisel ning **selgitama** taotluse esitamise võimalikke tagajärgi, seejuures peab haldusorgan juhtima isiku tähelepanu negatiivsetele või koormavatele tagajärgedele, mis mõningate valikutega kaasneda võivad. Märkida tuleb ka, et selgituskohustust ei tule täita mitte ainult siis, kui isik selleks soovi avaldab.
- 2.4 Haldusmenetlusele on iseloomulik uurimiskohustus. Uurimispõhimõtte kasutamise üks eesmärk haldusorgani seisukohast vaadatuna on tõendite kogumise abil **vältida** puudulikust teabest tulenevat valeotsuse tegemise riski². Uurimispõhimõtte tuleb HMS § 6, mis sätestab, et haldusorgan on kohustatud välja selgitama menetletavas asjas **olulise** tähendusega asjaolud ja vajaduse korral koguma selleks tõendeid **oma algatusel**. Kusjuures haldusorganil on kohustus olla asjas aktiivne. Veel enamgi, haldusorgani ülesandeks on muuhulgas taotluse esitaja **tähelepanu juhtimine tõhusamale meetodile** taotluses soovitu saavutamiseks³.

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

² A., Aedmaa jj, Haldusmenetluse käsiraamat, lk 182

³ A., Aedmaa jj, Haldusmenetluse käsiraamat, lk 181, 186

- 2.5 Ühistumajad esitas menetluse algatamise taotluse 1. novembril 2018.a (vt p. 1.9.), taotluse **eesmärgiks** oli jõuda kinnistute reovee käitlussüsteemi lahenduse täpsustamiseni selliselt, et kinnistutele saaks rajada ajutiselt individuaalsed septikud ja imbväljakud. Ühistumajad ei teadnud täpselt, kuidas menetluslikult lihtsalt ja efektiivselt eesmärgini jõuda, seetõttu oli taotlus oma sõnastuses ebakindel ja alternatiividele toetuv. Nädal peale taotluse esitamist andis vald Ühistumajadele teada, et septikuid ja imbväljakuid ei saa ning esitas pealiskaudsed põhjendused, miks ei saa (vt. 1.10 ja 1.11). Kusjuures, peale Ühistumajade poolset põhjenduste aluste põhjalikku uurimist selgus, et valla esitatud **põhjendused on alusetud**, sest neist ei tulene keeldu septikuid ja imbväljakuid rajada. Ühistumajad andis sellest ka vallale teada.
- 2.6 Veel enamgi, Ühistumajad pöördus omal käel Keskkonnaameti poole saamaks selgitust, kas Ühistumajade poolt taotletav on keelatud seetõttu, et see võib olla keskkonnale kahjulik. Selgus, et ka keskkonna seisukohast puuduvad vastuväited septikute ja imbväljakute rajamiseks kuni ühiskanalisatsiooni rajamiseni (vt p. 1.12.). Ühistumajad andis sellest vallale teada.
- 2.7 Lisaks tellis Ühistumajad 2019.a aprillis, omamata ise vastavat kompetentsi, ekspertarvamuse (vt p. 1.13), mis kokkuvõtvalt asus seisukohale, et „*hoolduskuludelt soodsam ja vähem tülikam viis lokaalseks reovee käitluseks on antud oludes kindlasti kaasaegne septik/immutusväljak./--- / erandkorras ajutise lahendusena puuduvad Elva linnas antud asukohas nende keelamiseks igasugused praktilised argumendid*“. Puudub vaidlus küsimuses, et vald peab kaaluma erinevaid alternatiive tervikuna, mitte kitsalt ühes positsioonist vaadatuna.
- 2.8 Ühistumajad tegi ettepaneku vallaga kohtuda selleks, et arutada, kuidas jõuda ometigi taotletud eesmärgini. Ühistumajade initsiatiivil kokku kutsutud koosolek toimus (vt p. 1.12.), kusjuures märkimisväärne on, et selle koosoleku protokoll on vald pealkirjastanud kui „*Ärakuulamismenetlus*“. Protokoll Ühistumajadele edastades andis vald ka teada, et pikendab Ühistumajade esitatud taotluse menetluse tähtaega täiendava 30 päeva võrra (selleks hetkeks oli taotluse menetlusele kulunud juba ligi 4 kuud!) jättes seejuures selgitamata, milleks taotluse menetluse tähtaega on vaja pikendada.
- 2.9 12. märtsil andis vald korralduse jättes Ühistumajade taotlus rahuldamata. Seejuures ei ole Ühistumajade hinnangul vald kaalunud sisuliselt ühtegi Ühistumajade poolt esitatud argumenti.
- 2.10 **Kõik eeltoodu kinnitab üheselt ja veenvalt, et vald oli taotlust menetledes passiivne. Vallale seadusega pandud uurimispõhimõtet ja selgitamiskohustust rakendas hoopis Ühistumajad, hoolitsedes seejuures, et kogu vajalik info jõuaks ka viivitusteta vallani. Hoolimata sellest ei suutnud vald vältida valeotsuse tegemist ja Ühistumajade huvide kahjustamist.**

Vald jättis kaalumata olulised alternatiivid

- 2.11 Korraldus on välja antud kaalutusotsusena. Kaalutusotsus tähendab, et otsustaja peab valima erinevate otsuste vahel. HMS § 4 lg 1 sätestab, et kaalutusõigus (diskretsioon) on haldusorganile seadusega antud volitus kaaluda otsustuse tegemist või valida erinevate otsustuste vahel. HMS § 4 lg 2 täpsustab, et kaalutusõigust tuleb teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. Lisaks sellele tuleb HMS § 5 lg 2 tulenevalt haldusmenetlust viia läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebaseadmisviisi isikutele. Kaalutusotsus peab olema kontrollitav selleks, et välistada otsuse langetamisel võimu kuritarvitamine või lihtsalt hooletu otsuse tegemine. Ühistumajad on seisukohal, et käesolevas asjas on vald teinud hooletult valeotsuse.

- 2.12** Asjas ei ole vaidlust selles, et vald keeldus korraldusega 2018.a välja antud ehituslubade muutmisest. Ehitusloa muutmisest keeldumisele kohaldub sama regulatsioon, mis ehitusloa andmisest keeldumisele, sest ehitusloa muutmine tähendab sisuliselt eelneva ehitusloa kas siis täielikult või osaliselt kehtetuks tunnistamist ja seejärel uue ehitusloa väljastamist. EhS § 44 sätestab, millal ehitusloa väljastaja keeldub ehitusloa andmisest. Korraldusest tuleneb, et antud asjas tugines vald EhS § 44 lg 1 p 1. Tuleb mainida, et EhS § 44 ei ole jagatud lõigeteks, kuid tõenäoliselt pidas vald silmas keeldumise alust, kus pädev asutus keeldub ehitusloa andmisest põhjusel, et ehitise ei vasta detailplaneeringule, projekteerimistingimustele, riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule, ehitisele või ehitamisele esitatavatele nõuetele või muudele avalik-õiguslikele kitsendustele.
- 2.13** Oluline on siinkohal, 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, taaskord peab loaandja 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).
- 2.14** **Esiteks** on vald jätnud hindama väljastatud projekteerimistingimuste olemuse (vt p. 1.4.). Kuigi projekteerimistingimustes **ei sisaldu** õigusliku alus, millele tuginedes need on väljastatud (mis omakorda viitab sellele, et ka projekteerimistingimused, kui ehitusloa eelhaldusakt, võib üldse olla ka õigusvastane), võib projekteerimistingimuste nimetusest eeldada, et need on välja antud EhS § 27 tuginedes ehk olukorras, kus on olemas kehtiv detailplaneering ja projekteerimistingimustega soovitakse seda **täpsustada**. Kusjuures EhS § 27 lg 3 tuleneb, et selliselt väljastatud projekteerimistingimustega saab täpsustada vaid neid detailplaneeringust tulenevaid tingimusi, mis ei muuda detailplaneeringu lahendust **olemuslikult**. Siinkohal tuleb selgitada, et detailplaneeringu olemuseks peetakse eelkõige detailplaneeringus määratud **ehitusõigust**.
- 2.15** Millisele EhS § 27 lg 4 punktile on vald projekteerimistingimuste väljastamisel tuginenud, selle kohta projekteerimistingimustes taas **viide puudub**, kuid ainus, mis EhS § 27 lg 4 võib kohalduda, on p 5, mis sätestab, et projekteerimistingimustega võib täpsustada ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta. Antud asjas võiks teoreetiliselt ehitistena vaadelda kinnistutele püstitatavaid eramaju ja ehitistena, mis neid eramuid teenindavad, võiks vaadelda siis septikuid ja imbväljakuid. Samas on üldtuntud, et detailplaneeringute lahendused **ei käsitle** antud juhul siis planeeritud üksikelamu kruntide puhul iga elamukrundi **siseste** tehnovõrkude lahendusi, sest detailplaneeringus ei ole teada mitte hoone asukoht vaid hoonestusala (hoone asukoht ja seda krundisiseselt teenindavate tehnovõrkude asukoha määramine on järgneva etapi, so ehitusprojekti ülesanne ja eesmärk). Detailplaneering annab põhimõttelised tehnovõrkude lahendused **kuni konkreetse elamukrundi piirini** (kuni kinnistu liitumispunktideni) lähtudes vastava võrguvaldaja tehnilistest tingimustest. Ehk siis antud juhul oleks EhS § 27 lg 4 p 5 kohalduv, kui Ühistumajad oleks soovinud täpsustada näiteks detailplaneeringus kavandatud biotiigi asukoha muutust.
- 2.16** Seega võib jõuda järeldusele, et vallal **puudus** üldse antud asjas projekteerimistingimuste väljastamise sisuline vajadus, sest krundi siseste tehnovõrkude lahendusi detailplaneering ei käsitle. EhS § 27 lg 4 kohaldub aga vaid juhul, kui täpsustatakse midagi, mis on detailplaneeringus käsitletud. Eriti arvestades asjaolu, et taotlusega soovitatav lahendus oli mõeldud **ajutise** lahendusena kuni detailplaneeringu kohase lõpliku lahenduse ehk siis ühiskanaliseerimisega liitumise realiseerumiseni. Pooled ei vaidle selle üle, et ajutine lahendus on elamute kasutusele võtuks vajalik, sest täna kinnistute vahetus läheduses ühiskanaliseerimine **puudub**. Olukorras, kus projekteerimistingimused on siiski väljastatud ja vald näeb nendega vastuolu, siis on võimalik taotluses esitatud eesmärgini jõuda ka projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamise läbi.

- 2.17** Tuginemine vastuolule detailplaneeringuga, kuna detailplaneering näeb esimesele eramute ehitusjärjekorrale ette teistsuguse kanalisatsioonilahenduse, oleks antud asjas asjakohatu, sest esiteks on taotlusega soovitud lahendus ajutine, teiseks ei keela detailplaneering eramukrundi sisesid kasutada alternatiivseid lahendusi ja kolmandaks, kordamaks varem öeldut, siis detailplaneering ei määra iga eramukrundi sisest tehnovõrkude lahendust, kuna see on järgneva etapi, ehitusprojekti ülesanne. Isegi juhul, kui vald on siiski vastupidisel arvamusel, on vastuolus ebaolulise mõjuga, sest ajutist lahendust soovitakse 2-le eramukrundile 95-st eramukrundist.
- 2.18** **Teiseks**, ei ole hinnatud, kas taotletav ehitusprojekti muutus on sellise mõjuga muutus, et see toob üldse kaasa ehituslubade muutmise vajaduse.
- 2.19** EhS seletuskirja kohaselt toimub ehitusloa kehtetuks tunnistamine, peatamine ning muutmine sama regulatsiooni ehk siis EhS § 46 alusel. Selle üle pooled ei vaidle. Varasemalt väljastatud ehitusluba tuleb tunnistada kehtetuks ja taotleda uus ehitusluba, kui ehitusloa aluseks on ehitusprojekti muudetakse selliselt, et ehitise **olulised tingimused muutuvad oluliselt**, näiteks ehitise tuleohutus, energiatõhusus, kasutamise otstarve, mõjuvad koormused või ehitusloas märgitud muud **olulised** tehnilised näitajad. EhS seletuskiri selgitab täiendavalt, et ehitise olulised tingimused on need, mille muutmise soov toob kaasa ehitatava ehitise mittevastavuse ehitusloa kontrolliesemele. Ehitusloa kontrolliese tuleneb aga omakorda EhS § 42 lg 1 ehk sellest, millele vastavust tuleb ehitusloa andmisel kontrollida, sealhulgas, kuid mitte ainult, vastavus projekteerimistingimustele ja detailplaneeringule ning teistes õigusaktides sätestatud nõuetele.
- 2.20** Olukorras, kus vald oleks siiski leidnud, et vastuolu väljastatud projekteerimistingimustega esineb, oleks piisanud eelnevalt projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamisest.
- 2.21** Asjaolu, et vastuolu ehitusloa kontrolliesemega puudub, selgitati käesoleva vaide varasemates punktides. Seega ei olnud Ühistumajade poolt taotletav ehitusprojekti muutus üldse selline muutus, mis oleks kaasa toonud ehituslubade muutmise vajaduse. Järelikult oleks vald pidanud Ühistumajadele andma teada, et septiku ja imbväljaku rajamiseks kummalegi elamukrundile piisab ehitusprojekti muudatusega seotud materjalide esitamisest vallale.
- 2.22** Eelnev kinnitab, et vald on jätnud kaalumata asjas olulised alternatiivid. Kusjuures esitatud alternatiivid oleks olnud õiguspärased ja mis kõige olulisem, ka Ühistumajade eesmärgiga kooskõlalised. Valla tuginemine 25. veebruaril 2019.a Elva Vallavolikogu määrusele nr 1-2/76 on asjassepuutumatu, sest see määrus on kehtestatud peale taotluse esitamist. Ilmselgelt ei tule vallale üllatusena, et taotlust tuleb menetleda menetluse algul kehtinud õigusnormide kohaselt. Määrus taotluse esitamisel teadupärast ei kehtinud.

Kokkuvõtvalt, valla antud korraldus on õigusvastane ja ebaotstarbekas, mistõttu tuleb korraldus tunnistada täielikult kehtetuks. Ühistumajade taotluse lahendamisel tuleb lähtuda asjaolust, et tegemist ei ole sellise ehitusprojekti muudatusega, mis toob kaasa ehituslubade muutmise vajaduse.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Angela Kase
Eesti Ühistumajad OÜ lepinguline esindaja