



Õiguskantsler

Meelis Välis
Märjamaa Vallavalitsus
marjamaa@marjamaa.ee

Meie 15.09.2020 nr 7-5/201439/2004957

Märjamaa alevisse erihooldekodu rajamine

Lugupeetud vallavanem

AS Hoolekandeteenused palus õiguskantsleril hinnata, kas vallavalitsus on Märjamaa alevisse (Sipa tee 3) erihooldekodu ehitamiseks korraldatud projekteerimistingimuste menetluses käitunud õiguspäraselt ega suhtu erivajadustega inimestesse diskrimineerivalt. Avaldusest selgub, et vallavalitsus ei järginud seaduses ettenähtud menetlustähtaegu ja lõpuks keeldus projekteerimistingimusi andmast.

Vallavalitsus on eksinud hea halduse tava vastu, kuna ei valinud õiget menetlusliiki: seaduse kohaselt nõutavat detailplaneeringu menetlust ei saanud kõnealusel juhtumil asendada projekteerimistingimuste menetlusega. Selline eksimus põhjustas asjatut ajakulu ja võimalik, et tõi kaasa ka muid põhjendamatuid kulutusi.

Õige menetluse kohaldamine on hea halduse põhimõtte järgimisel väga tähtis. Isegi kui vald alustas projekteerimistingimuste menetlusega, oleks tulnud see menetlus lõpetada niipea, kui selgus, et projekteerimistingimusi anda ei saa. See oleks võimaldanud hoida kokku väärtuslikku aega ja algatada detailplaneeringu menetluse.

Sellest, et kõnealusel juhul ei saa anda projekteerimistingimusi, oleks vallavalitsus pidanud aru saama juba hiljemalt 2019. aasta lõpuks. Projekteerimistingimuste andmisest keelduti aga alles 2020. aasta juunikuus. Arvestades, et vald arutas AS-ga Hoolekandeteenused erihooldekodu rajamist juba enne projekteerimistingimuste taotluse esitamist, oleks küsimus – kas on vaja detailplaneeringut või võib selle erandlikult asendada projekteerimistingimustega – pidanud saama vastuse oluliselt varem. Vald peab olema kursis enda kehtestatud üldplaneeringuga ja ehitusõiguse andmiseks vajalike tingimustega ning peab andma õigeid selgitusi ja soovitusi, mitte isikuid eksitama.

Projekteerimistingimuste menetlus kestis põhjendamatult kaua. [Ehitusseadustiku](#) (EhS) § 31 lg 2 kohaselt tuleb otsustada projekteerimistingimuste andmise või sellest keeldumise üle 60 päeva jooksul, kui menetlus korraldatakse avatud menetlusena. [Haldusmenetluse seadus](#) (HMS) võimaldab küll menetlustähtaega pikendada, kuid seejuures tuleb arvestada põhimõttega korraldada menetlus võimalikult kiiresti ja vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele (HMS § 5 lg 2, § 41). Kõnealusel juhul on projekteerimistingimuste menetlus kestnud rohkem kui aasta (taotlus esitati 14.06.2019 ja menetlus algatati 17.07.2019 ning keelduv otsus tehti 17.06.2020).

Õiguskantsleri Kantsleli

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

Üldiselt tuleb linnades, asulates ja alevites uute ehitusloakohustuslike hoonete rajamiseks koostada detailplaneering ([planeerimisseaduse](#) (PlanS) § 125 lg 1 p 1). Sellest üldreeglist on lubatud teha erand ja loobuda detailplaneeringu koostamisest, asendades selle projekteerimistingimuste menetlusega. PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud erandi kasutamiseks peavad olema täidetud kõik selles sättes nimetatud tingimused ning kui tekib kahtlusi, kas erandit saab kohaldada, tuleb eelistada kitsendavat tõlgendust. Kuigi kavandatav hoone sobituks tõenäoliselt mahult ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda (PlanS § 125 lg 5 p 1), ei ole üldplaneeringus määratud selle ala üldisi kasutus- ja ehitustingimusi ega ka projekteerimistingimuste andmise aluseks olevaid tingimusi ning ehitise püstitamine ei tohi olla vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega (PlanS § 125 lg 5 p 2).

Vald on projekteerimistingimuste andmisest keeldunud põhjusel, et PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud erandlikku võimalust asendada detailplaneeringu kohustus projekteerimistingimuste menetlusega ei saa kasutada. See asjaolu oleks pidanud vallavalitsusele selguma oluliselt varem.

Õiguskantsler ei saa asuda seisukohale, et vallavalitsus diskrimineerib erivajadustega inimesi. Vald on ise soovinud kohalikust kogukonnast pärit erivajadustega inimestele rajada Märjamaa alevisse kodu. Mõned kohalikud elanikud ja ettevõtjad on väljendanud kõnealusesse asukohta hooldekodu ehitamisele vastuseisu ja selgitanud, et eelistavad hooldekodu ehitamist mujale, oma huvipiirkonnast kaugemale ja kõrvalisemasse kohta. Võib arvata, et vastuseisu on põhjustanud eelarvamused ja kartus, et psüühilise erivajadustega inimeste alevisse elama asumine halvendab elu- ja ettevõtluskeskkonda ning vähendab kinnisvara hindu.

Diskrimineeriva otsusega oleks tegu siis, kui vald oleks projekteerimistingimuste andmisest keeldumisel lähtunud kohaliku kogukonna vastuseisust. Kõnealusel juhul ei pidanud vald sisuliselt kaalutusotsust tegema ega seetõttu projekteerimistingimuste andmisest keeldumisel kohalike elanike vastuseisu arvestama. Tulevikku silmas pidades on oluline, et vald kaalutusotsuste tegemisel kaaluks erinevaid huve, sh avalike huve, ning leiaks nende vahel tasakaalu. Mõnel juhul võib avalik huvi olla kaalukam kui kogukonna liikmete erahuvidest lähtuv vastuseis. Ka paljude inimeste allkirjadega väljendatud seisukoht ei ole tingimata avalik huvi ega isegi mitte kogukonna huvi. Avalikust huvist lähtuvalt võivad olla vajalikud ka sellised ehitised, mis ei pruugi läheduses elavatele inimestele meeldida. Vastasel juhul ei olekski võimalik ühiskonnale vajalikke otsuseid teha ega vajalikke hooned ehitada.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Koopia: AS Hoolekandeteenused