Viljandi 29. mai 2024 nr

**Projekteerimistingimuste andmise ja ehitusloa andmise uuendatud menetluste tulemus**

Viljandi Vallavalitsuse alatise ehituskomisjoni 13.04.2022 otsusega nr 2-16/17 „Projekteerimistingimuste andmine“ anti projekteerimistingimused Viljandi vallas Matapera külas Õisu metskond 237 katastriüksusele 62904:002:0182 lao-olmehoone (kasutamise otstarbe kood 12719 - muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone) projekteerimiseks.

Viljandi Vallavalitsuse alatise ehituskomisjoni 16.09.2022 otsuse nr 2-16/149 „Ehitusloa andmine“ alusel anti ehitusluba laohoone (ehitisregistri kood 121386959, kasutamise otstarbe kood 12719 - muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone) püstitamiseks Viljandi vallas Matapera külas Õisu metskond 237 katastriüksusele 62904:002:0182.

Karin Rääts (edaspidi ka kaebaja) esitas 12.04.2023 Tartu Halduskohtule kaebuse projekteerimistingimuste ja ehitusloa tühistamise nõudes. Kaebajale kuulub Õisu metskond 237 kinnisasjaga piirnev kinnisasi Viljandi vald, Matapera küla, Tarja-Tamme (katastritunnus 62904:002:0082).

Kohus osundas 12.02.2024 kohtumääruses haldusasjas nr 3-23-790, et kõnealuste haldusaktide menetluses esines puudusi. Kohus viitas, et projekteerimistingimustest ei nähtu võimalike puudutatud isikute kaasamine või selle kaalumine. Samuti ei nähtu, et läbi oleks viidud avatud menetlus. Lisaks ei nähtu ehitusloast võimalike puudutatud isikute kaasamine või selle kaalumine.

Arvestades asjaolu, et kohus viitas võimalikele menetlusvigadele, oli Viljandi Vallavalitsuse ehituskomisjon seisukohal, et asjakohane ja põhjendatud on uuendada nii projekteerimistingimuste andmise kui ka ehitusloa andmise menetlust.

Kõnealuste menetluste uuendamise eesmärk on kontrollida veelkord kõnealuste haldusaktide andmise ja menetluse asjaolusid ning nende tulemuste põhjal hinnata varem tehtud otsuseid.

Viljandi Vallavalitsuse ehituskomisjoni 06.03.2024 otsusega nr 39 „Projekteerimistingimuste andmise ja ehitusloa andmise menetluste uuendamine“ (edaspidi menetluse uuendamise otsus) otsustati uuendada projekteerimistingimuste andmise menetlus Viljandi vallas Matapera külas Õisu metskond 237 katastriüksusele (katastritunnus 62904:002:0182) lao-olmehoone (kasutamise otstarbe kood 12719 - muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone) projekteerimiseks ning ehitusloa andmise menetlus laohoone (ehitisregistri kood 121386959, kasutamise otstarbe kood 12719 - muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone) püstitamiseks Viljandi vallas Matapera külas Õisu metskond 237 katastriüksusele (katastritunnus 62904:002:0182).

Viljandi Vallavalitsuse ehitusspetsialist edastas projekteerimistingimuste ja ehitusloa taotlused koos lisadega (reg 14.03.2024 nr 7-10/24/710) Riigimetsa Majandamise Keskusele (taotlejale) (edaspidi ka RMK) ja määras tähtaja nende ülevaatamiseks ja vajadusel korrigeerimiseks.

RMK vastas (reg 20.03.2024 nr 7-10/24/710-1), et ei näe võimalust viia sisse muudatusi projekteerimistingimuste taotlusesse ega ehitusloa taotluse juurde lisatud projektdokumentatsiooni.

Menetluse uuendamise otsuse alusel avati ehitisregistri keskkonnas projekteerimistingimuste taotluse ja ehitusloa taotluse menetlused uuesti ja 26.03.2024 kaasati menetlustesse RMK, Õisu metskond 126 (katastritunnus 62904:002:0153), Õisu metskond 114 (katastritunnus 62904:002:0024), Tarja-Tamme (katastritunnus 62904:002:0082), Mato (katastritunnus 89901:001:0836), Otsa (katastritunnus 62904:002:1362), Kamara-Märdi (katastritunnus 62904:002:1470), Tarja (katastritunnus 62904:002:0081), Õisu metskond 74 (katastritunnus 62904:002:1020) omanikud.

Kaasatud omanikest avaldas 05.04.2024 arvamust ainult Karin Rääts, kes ei nõustunud ehitisregistris olevate menetlusdokumentidega ja kirjutas mõlema menetluse juures järgmist:

„*Vaidlen eelnõule sellisel kujul täies ulatuses vastu. Selguse mõttes lisan, et olen vastava menetluse osas esitanud Viljandi Vallavalitsusele vaide, samuti on Tartu Halduskohtus käimas kohtumenetlus. Enne vastavate menetluste tulemuste selgumist, ei pea ma põhjendatuks detailse seisukoha esitamist eelnõule*“.

Ülejäänud kaasatud omanikud arvamust ei avaldanud.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 6 ja § 42 lõike 9 sätestavad muu hulgas, et kui arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste või ehitusloa eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste või ehitusloa eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Advokaat Päivi Margna (Advokaadibüroo LMP OÜ, registrikood 12045166) (edaspidi ka Vaide esitaja) esitas Karin Räätsa (Rääts, isikukood 45807306018) esindajana 05.04.2024 vaide (reg 05.04.2024 nr 2-8/24/951), milles palub jätta projekteerimistingimuste andmise menetlus Viljandi vallas Matapera külas Õisu metskond 237 katastriüksusele (katastritunnus 62904:002:0182) lao-olmehoone (kasutamise otstarbe kood 12719 - muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone) projekteerimiseks ja ehitusloa andmise menetlus laohoone (ehitisregistri kood 121386959, kasutamise otstarbe kood 12719 - muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone) püstitamiseks Viljandi vallas Matapera külas Õisu metskond 237 katastriüksusele (katastritunnus 62904:002:0182) uuendamata. Alternatiivselt, juhul kui vaie jäetakse rahuldamata pikendada Karin Räätsa tähtaega projekteerimistingimuste taotluse nr 2211220/03609 eelnõule kirjaliku seisukoha esitamiseks e-ehitus keskkonnas.

Viljandi Vallavalitsus tagastas vaide 16.04.2024 (reg-nr 2-8/24/951-2) ja selgitas vaide esitajale, et tegemist on menetlustoiminguga, mistõttu kõnealuse menetluste uuendamise otsuse vaidlustamine ei ole käesoleval hetkel võimalik ning seetõttu vaie haldusmenetluse seaduse § 79 lõike 1 punkti 1 kohaselt tagastatakse. Samuti otsustati pikendada ehitisregistri keskkonnas Karin Räätsale (Rääts) antud tähtaega projekteerimistingimuste taotluse nr 2211002/03609 ja ehitusloa taotluse nr 2211271/24290 eelnõudele kirjaliku seisukoha esitamiseks.

Karin Räätsal võimaldati ehitisregistri keskkonnas avaldada uuesti arvamust kuni 26.04.2024.

26.04.2024 esitas Karin Räätsa esindaja Tartu Halduskohtule esialgse õiguskaitse taotluse. Kaebaja palus keelata vastustajal projekteerimistingimuste nr 2211220/03609 ja ehitusloa nr 2211271/24290 uuendatud haldusmenetluse raames toimingute tegemise ja haldusaktide andmise käesoleva asja menetluse jooksul.

Ehitisregistri keskkonnas esitas Karin Rääts projekteerimistingimuste ja ehitusloa eelnõude osas 26.04.2024 alljärgnevad arvamused:

„*Vaidlen eelnõule sellisel kujul täies ulatuses vastu. Selguse mõttes lisan, et olen vastava menetluse osas esitanud Viljandi Vallavalitusele vaide, samuti on Tartu Halduskohtus käimas kohtumenetlus. Enne vastavate menetluste tulemuste selgumist ei pea ma põhjendatuks detailse seisukoha esitamist eelnõule. Samas olen oma seisukohti esitanud ka kirjavahetuses RMK ja Viljandi vallaga, samuti kohtumaterjalides. Kavandatav laohoone asub liiga lähedal elumajale, eluhoonega võrreldes on kavandatud hoone ülisuur. Laohoone kasutusega kaasneb müra (hakkavad sõitma traktorid, autod), privaatsus kaob; tegemist hajaasustusega, kus lähim naaber on 370 m kaugusel, kavandatav hoone asub ca 25-30 m kaugusel eluhoonest. RMK-l on maid küllaga, ei pea eramaja külje alla ehitama. Teisisõnu ei ole eelnõus hinnatud piiriülest mõju, mis ilmselgelt on aga ebamõistlik ja ebaproportsionaalne arvestades RMK teisi võimalusi. Ehitusala on vesine (kevaditi suures osas üleujutatud). Kindlasti leidub RMK-l ehitamiseks palju sobivamaid kohti, kus on paremad ehitustingimused ja asub eluhoonetest piisavalt eemal. Eelnõu ei arvesta kolmandate isikute, sh Karin Rääts huvidega ja lähtub täielikult vaid RMK huvidest. Eelnõu ei võta arvesse väljakujunenud hoonestuslaadi, st lisaks eelnevale võib olla eelnõu vastuolus ka kehtivate planeeringutega.“*

Tartu Halduskohtu Tartu kohtumaja 06.05.2024 kohtumäärusega kohtuasjas nr 3-23-790 otsustas kohus jätta kaebaja (Karin Rääts) 26.04.2024 esialgse õiguskaitse taotluse läbi vaatamata. Kohus on põhjendustes välja toonud, et sellises olukorras on mõistlik ja otstarbekas, et haldusorgan uuendab haldusmenetluse, kogub puudutatud isikute seisukohad, teostab kaalutulusõigust ja teeb uue otsuse. Praktikas ei ole harvad olukorrad, kus haldusorgan on pärast haldusakti andmist leidnud eelnevas menetluses vea, mis võis mõjutada otsuse tegemist, ning seejärel haldusmenetluse uuendanud. Lisaks viitas kohus, et vastustaja on tegutsenud mõistlikult, kui ta uuendas menetluse eesmärgil kõrvaldada haldusaktide olulised puudused - kaebaja kaasamata jätmine ja erinevate huvide kaalumata jätmine. Menetlusökonoomia huvides on põhjendatud anda vastustajale võimalus see menetlus lõpule viia.

Karin Rääts keeldus ehitisregistri keskkonnas detailse seisukoha avaldamisest rõhudes pooleliolevale kohtuasjale, kuid kohus märkis, et uuendatud haldusmenetluses osalemist ei saa pidada kaebajale koormavaks või lisakulusid tekitavaks, kuna kaebaja on põhjaliku seisukoha juba kujundanud käesoleva kohtuasja raames ning see tuleb lihtsalt vastustajale uuendatud haldusmenetluses esitada.

Vastavalt eeltoodule andis Viljandi Vallavalitsus Karin Räätsale veelkord võimaluse esitada ehitisregistri keskkonnas arvamus hiljemalt 20.05.2024.

Karin Rääts esitas 20.05.2024 projekteerimistingimuste ja ehitusloa eelnõude osas alljärgnevad arvamused:

„*Vaidlen eelnõule sellisel kujul täies ulatuses vastu. Selguse mõttes lisan, et olen vastava menetluse osas esitanud Viljandi Vallavalitusele vaide, samuti on Tartu Halduskohtus käimas kohtumenetlus.*

*Samas olen oma seisukohti esitanud ka kirjavahetuses RMK ja Viljandi vallaga, samuti kohtumaterjalides. Kavandatav laohoone asub liiga lähedal elumajale, eluhoonega võrreldes on kavandatud hoone ülisuur. Laohoone kasutusega kaasneb müra (hakkavad sõitma traktorid, autod), privaatsus kaob, laohoone ümbrus kaetud kaameratega; tegemist hajaasustusega, kus lähim naaber on 370 m kaugusel, kavandatav hoone asub ca 25-30 m kaugusel eluhoonest. RMK-l on maid küllaga, ei pea eramaja külje alla ehitama. Teisisõnu ei ole eelnõus hinnatud piiriülest mõju, mis ilmselgelt on aga ebamõistlik ja ebaproportsionaalne arvestades RMK teisi võimalusi. Ehitusala on vesine (kevaditi suures osas üleujutatud). Kindlasti leidub RMK-l ehitamiseks palju sobivamaid kohti, kus on paremad ehitustingimused ja asub eluhoonetest piisavalt eemal. RMK ehitusgeoloogiauuringu aruandes on selgitatud, et „hoone rajamiseks uuritud alale on ehitusgeoloogilised tingimused keerulised. Raskendavad tegurid on nõrga pinnase – väga koheva moreeni (kiht 4) ja suhteliselt nõrkade pinnaste - koheva peenliiva (kiht 3) ja koheva moreeni (kiht 5) esinemine geolõikes. Suuremal osal aastast takistab vundeerimistöid ja häirib hiljem hoone kasutamist kõrge pinnaseveetase.“ (lk 6).*

*Juurdepääsuteed on kitsad (kitsaim koht 4,8m kraavist võrkaiani)), kehvas seisus. Märjal ajal jätab juba sõiduauto rööpad sisse, mis siis veel kui hakkavad suured veoautod ja traktorid seal pidevalt liikuma.*

*Käbide hoidlad-varjualused (20m2) plaanitakse ehitada hiljem.*

*Eelnõu ei arvesta kolmandate isikute, sh Karin Räätsa huvidega ja lähtub täielikult vaid RMK huvidest. Eelnõu ei võta arvesse väljakujunenud hoonestuslaadi, st lisaks eelnevale võib olla eelnõu vastuolus ka kehtivate planeeringutega*.“

Alljärgnevalt esitab Viljandi Vallavalitsus kaalutlused vastavalt Karin Räätsa arvamustele ja tema kohtule esitatud seisukohtadele:

Arvestades asjaolu, et projekteerimistingimuste andmine on üks osa ehitusloa menetlusest, sest nende andmine on seotud konkreetse ehitusloa ning selle alusel rajatava ehitisega ning Karin Rääts on esitanud ehitisregistri keskkonnas projekteerimistingimuste ja ehitusloa eelnõude osas kattuvad arvamused, siis Viljandi Vallavalitsuse ehituskomisjon vaatleb arvamusi koos.

1. Ehitise asukoha valik

Karin Rääts on seisukohal, et Matapera külas on väljakujunenud hoonestuslaadiks hajaasustus, kus hoonetekomplekside vaheline kaugus on u 400-500 meetrit. Lisaks leiab ta, et ei ole põhjendatud laohoone ehitamine vahetult tema elumaja lähedusse, samas kui RMK saaks selle laohoone ehitada kas kaugemale, naaberkinnistule või üldse kolmandasse asukohta.

Seoses asukoha valikuga pöördus RMK esindaja 26.03.2021 (reg-nr 7-10/1113) Viljandi Vallavalitsuse poole, et leida võimalik asukoht tootmishallile. Viljandi Vallavalitsuse ehituskomisjon arutas võimalikku asukohta 07.04.2021 koosolekul (protokoll nr 2-13/6, päevakorrapunkt 5), mille tulemusena planeeringuspetsialist vastas 08.04.2021 (reg-nr 7-10/1113-1) RMK-le, et esimese eelistusena tuleks kaaluda nimetatud tootmishall rajada riigi omandis olevale katastriüksusele 62904:002:0164 (Viljandi sordikatsekeskus) ja teine võimalik asukoht oleks katastriüksus 62904:002:0025 (Õisu metskond 113) tootmishoone asukohaga munitsipaaltee (62904:002:0139) ääres olemasoleva tootmismaa 62904:002:0152 (Tobra tee 1) vastas.

RMK andis e-kirja teel 15.11.2021 Viljandi Vallavalitsusele teada, et katastriüksusele 62904:002:0164 (Viljandi sordikatsekeskus) ei saa ehitist rajada, kuna Riigi Kinnisvara AS-iga ei leitud mõlemale osapoolele sobivat lahendust. Samuti ei saa ehitist rajada ka katastriüksusele 62904:002:0025 (Õisu metskond 113), kuna tegemist on väärtusliku põllumaaga.

Kõnealuses piirkonnas kuuluvad RMK-le veel Õisu metskond 237 (62904:002:0182) kinnistu, Õisu metskond 126 (62904:002:0153) kinnistu ja Õisu metskond 114 (62904:002:0024) kinnistu.

Pärsti Vallavolikogu 19.04.2006 määrusega nr 13 „Üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Pärsti valla üldplaneeringu (edaspidi Pärsti valla üldplaneering) kohaselt on tegemist hajaasustuse piirkonnaga.

Õisu metskond 114 (62904:002:0024) on Pärsti valla üldplaneeringu kohaselt väärtuslik põllumaa, mille boniteet on üle 47 hindepunkti. Pärsti valla üldplaneeringu kohaselt tuleb vältida ehitustegevust põllumaadel, mille boniteet on suurem kui 45 hindepunkti. Üle 47 hindepunktiga põllumassiivide kasutusotstarvet muuta ei ole lubatud. Maa-ameti geoportaali mullakaardi andmetel on Õisu metskond 114 (62904:002:0024) katastriüksuse perspektiivne boniteet 47 -53 hindepunkti. Õisu metskond 126 (62904:002:0153) katastriüksuse perspektiivne boniteet on suuremas osas 50 – 53 hindepunkti, lääneservas 40-43 hindepunkti. Õisu metskond 126 (62904:002:0153) katastriüksus on osaliselt (2,98 ha ulatuses) hõlmatud vääriselupaigaga VEP nr 000736, mis on põhitüübilt kuusik ja kuusesegamets ning millel ei ole lubatud raiuda, ega surnud ja lamapuitu eemaldada ega kuivendada.

Kõiki asjaolusid ja võimalusi kaaludes leiti, et kõnealune ehitis on asjakohane püstitada Õisu metskond 237 (62904:002:0182) kinnistule, kus projekteeritud hoone asukohas on Maa-ameti geoportaali mullakaardi järgi perspektiivne boniteet 38 – 43 hindepunkti, hoonele juurdepääsuks saab kasutada olemasolevat RMK-le kuuluvat juurdepääsuteed ja selle vähimal määral pikendamine ei asu vääriselupaiga alal.

Pärsti valla üldplaneeringu kohaselt hajaasustusega aladel toimub üldjuhul projekteerimine ja ehitamine omavalitsuse poolt väljastatavate projekteerimistingimuste alusel. Hajaasustusse ehitise planeerimisel kehtivad Pärsti valla üldplaneeringus sätestatud üldpõhimõtted.

Karin Räätsa seisukoha osas, et Matapera külas on väljakujunenud hoonestuslaadiks hajaasustus, kus hoonetekomplekside vaheline kaugus on u 400-500 meetrit, on Viljandi Vallavalitsuse ehituskomisjon seisukohal, et hoonestuslaadist saab lähtuda juhul, kui tegu on nt selgelt eristuva hoonete ansambliga või ühtse tänavaseinaga, kuid praegusel juhul paiknevad ümbruskonnas elamud hajutatult. Hajaasustus ei tähenda, et hoonete kaugus peaks olema u 400-500 meetrit. Kuna kõnealuses piirkonnas ei ole välja kujunenud kindlat hoonestuslaadi, siis lähtutakse projekteerimistingimuste andmisel üldpõhimõtetest, et püstitatav ehitis sobituks külamiljöösse. Projekteerimistingimuste andmisel hinnatakse muu hulgas kooskõla planeeringutega. Antud juhul on projekteerimistingimused kooskõlas kehtiva Pärsti valla üldplaneeringuga ning detailplaneeringu koostamise kohustus puudub.

Pärsti valla üldplaneeringu kohaselt ei ole Õisu metskond 237 (62904:002:0182) kinnistule kõnealuse ehitise püstitamisel tegemist detailplaneeringu koostamisega kohustusega juhuga või alaga. Karin Räätsa väide, et kõnealune ehitis on vastuolus kehtiva planeeringuga, ei vasta tõele.

Nagu eelpool väljatoodud, siis RMK kaalus erinevaid asukohti ehitise püstitamiseks, mille tulemusel jõuti tõdemuseni, et arvestades lähedalasuvaid väärtuslikke põllumaid, juurdepääsutee asukohta ja geodeetilist uuringut, on soovitav asukoht kõige optimaalsem. Viljandi Vallavalitsuse ehituskomisjon ei tuvastanud konkreetse asukohavalikuga seoses õigussätete rikkumist. Viljandi Vallavalitsuse ehituskomisjon on seisukohal, et Karin Rääts ei oleks saanud ka eelnevas haldusmenetluses otsustavalt sekkuda ehitise asukoha valikusse põhjusel, et valikuga ei rikutud kehtivat materiaalõigust.

Omand on põhiõigusena kõrgendatud kaitse all. Õigus oma kinnisasjale ehitada on põhiseaduse §‑s 32 sätestatud omandipõhiõiguse kaitsealas. Naaberkinnistu omanik ei saa nõuda ega eeldada, et naaberkinnistule ehitusloa andmisel tema omandiõigust üldse ei piirataks ja naabrite vahelise suhte kindlaksmääramisel tuleb kaaluda mõlema poole õigustatud huvisid. Juhul kui kinnisasja omanik peaks enda kinnistule ehitada soovides eelkõige naaberkinnistute omanike soovidest ja huvidest lähtuma, tekiks olukord kus kinnisasja omaniku omandiõigus on suuresti näiv. Eelkõige peaks olema kinnisasja omanikul õigus oma kinnisasjal oma huve realiseerida.

Antud juhul ei sea asukoha valik Karin Räätsa kinnistule mingeid piiranguid, kuna ehitis asub kinnistu piirist piisavalt kaugel. Arusaadavalt muutub ümbruskond visuaalselt, kuid nimetatud asjaolu ei peaks olema niivõrd kaalukas, et naaberkinnisasja omanik ei saa oma õigust teostada ja rajada oma kinnisasjale hoone.

1. kaebaja elamu kõrvale rajatakse mitte-elamu, kus hakkavad toimuma olulise mõjuga tegevused: hoones on kavas hoida vähemalt kolme suurt traktorit ja seal hakkab töötama viis inimest; traktorid ja muu kavandatav tegevus põhjustab mürasaastet;

Atmosfääriõhu kaitse seaduse (AÕKS) § 55 lg-te 2 ja 3 järgi on välisõhus leviv müra inimtegevusest põhjustatud ning välisõhus leviv soovimatu või kahjulik heli, mille tekitavad paiksed või liikuvad allikad (edaspidi ka müraallikad). Välisõhus leviva müra hulka ei kuulu: olmemüra, meelelahutusürituste müra; töökeskkonna müra; riigikaitselise tegevusega tekitatud müra.

Viidatud kolme traktori ja viie inimese töötamist ei ole asjakohane lugeda liiklusmüraks (mürasaasteks), sest keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ § 3 alusel on liiklusmüra müra, mida põhjustavad regulaarne auto-, raudtee- ja lennuliiklus ning veesõidukite liiklus, mille puhul on arvestatud aastaringse keskmise liiklussagedusega (auto-, raudtee- ja lennuliiklus) või regulaarse liiklusega perioodi vältel. Lisaks ei ole tegemist ka tööstusmüraga, kuna vastavalt kõnealuse määruse §-le 4 põhjustavad nimetatud müra paiksed müraallikad, sealhulgas elektrituulikud ja sadamad (antud juhul ei ole tegemist tööstushoonega).

Ehitusprojektis on esitatud nõuded, et kõigi hoonet teenindavate tehnosüsteemide töös tekkiva müra vähendamiseks tuleb seadmete montaažil jälgida head ehitustava. Selleks tuleb täita seadmevalmistajate poolt esitatud paigaldusnõudeid ja kasutada seadmete ja torustike ühendamisel elastseid liitmikke, vibroisolaatoreid, riputeid ja mürasummuteid. Mürasummutid ja ventilatsioonitorustiku lahendus tuleb valida nii, et ventilatsiooni-torustikus leviv ventilatsiooniseadmete poolt tekitatud müra ei põhjustaks teenindavates ruumides ja seadme suhtes ümbritsevas keskkonnas lubatust suuremat müra. Vastavalt ruumilahendusele kasutatakse toru- või plaatsummuteid.

Arusaadavalt tekitavad sõidukid (sh traktorid) müra, kuid müra tekitatakse üldjuhul vaid päevasel ajal ning mürahäiring ei ole pidev, seega ei kaasne eelduslikult ümbruskonnale ega keskkonnale intensiivseid häiringuid ega mürasaastet. Naaberkinnistu omanik ei saa eeldada, et mitte keegi ei rajaks tema naaberkinnistule ühtegi hoonet ja ei tegeleks tegevusega mis mingisuguseidki häiringuid ei tekita (autodega sõitmine, põllutöömasinate kasutamine).

Hoonet soovitakse püstitada piirkonnas paiknevate seemlate hooldamiseks vajalike masinate ja töövahendite hoidmiseks. Masinate ja teiste laohoones hoitavate töövahendite põhiline töö, seega ka müra on seotud seemlate hooldamisega ja see levib ümbruskonna riigimaa katastriüksustel sõltumata projekteeritud hoone asukohast.

Hoonest tuleneva müra vähendamiseks on võimalik vajadusel seada kõrvaltingimusi kasutusloas, nt vähendada müra ehituslike meetmetega, müravalli rajamine, haljastuse (sealhulgas kõrgahaljastuse) rajamine vms.

1. juurdepääsutee hakkab kulgema kaebaja elamu kõrvalt. Liikluskoormus kaebaja elamu juures kasvab oluliselt;

Õisu metskond 237 juurde viivat teed kasutavad vaid 2 kinnistu omanikud, seega ei saa seda pidada suure liikluskoormusega teeks.

Ka praegusel juhul, kui Õisu metskond 237 (62904:002:0182) kinnistul ei asu ehitist, kasutatakse seda teed, muuhulgas seemlaid hooldavad traktorid. Kõnealuses hoones soovitavad tegevused toimuvad eelduslikult kõik päevasel ajal (tööajal), mis omakorda peaks vähendama võimalikku häiringut.

Pärsti Vallavalitsuse 13.04.2009 korraldusest nr 109 “Ehitusloa väljastamine” (edaspidi korraldus) nähtub muuhulgas, et Virgo Rääts palus 30.04.2008 taotlusega väljastada ehitusluba Matapera külas Tarja (hetkel on katastriüksuse nimeks Tarja-Tamme) katastriüksusel (katastritunnus 62904:002:0082) üksikelamu püstitamiseks (poolelioleva ehitise seadustamiseks).

Korralduses on põhjenduste juures väljatoodud, et püstitatud ehitis asub kinnistu piirist 0,7 m kaugusel. Valla ehitusmääruse kohaselt: projekteerimisel ja ehitamisel minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist on viis (5) meetrit, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus.

Tarja-Tamme kinnistu omanik on ehitanud eluhoone liiga kinnistu piiri äärde, mistõttu asub juurdepääsutee Õisu metskond 237 kinnistule eluhoonele üsna lähedal. 2006 aastal asus Tarja (nimi muudetud Tarja-Tamme) kinnistu omanik seadustama õigusliku aluseta ehitatud elamut. Seadustamise ajal kehtis nõue, et projekteerimisel ja ehitamisel minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist on viis (5) meetrit, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalve asutus. Kuna omanik hakkas elamut ehitama ilma ehitamise aluseks olevate dokumentideta, sattus kõnealune elamu kinnistu piiri vahetusse lähedusse. Elamu püstitamiseks (poolelioleva elamu seadustamiseks) andis 14.04.2009 Pärsti Vallavalitsus ehitusloa nr 14. Elamul puudub kasutusluba.

Eelpooltoodust lähtuvalt saab väita, et juurdepääsutee Õisu metskond 237 (62904:002:0182) kinnistule asub tõesti üsna lähedal kõnealusele eluhoonele, kuid liikluskoormust hoone püstitamine niivõrd oluliselt ei mõjuta, et seetõttu ei peaks väljastama projekteerimistingimusi ega ehitusluba.

1. hoone juurde on kavandatud turvakaamerad, mis osaliselt jälgivad kaebaja õueala.

Viljandi Vallavalitsuse ehituskomisjoni hinnangul on võimalik turvakaameraid ka nii paigaldada, et need ei rikuks naaberkinnistuomaniku privaatsust.

Sarnaselt planeeringumenetlusele tuleb ka projekteerimistingimuste menetluses kõigi puudutatud isikute õigusi tasakaalustada ning projekteerimistingimuste andmisest keeldumise aluseks saab olla vaid see, kui kavandatav ehitis võib riivata kolmanda isiku õigusi ülemäära (EhS § 32 p 5). Viljandi Vallavalitsuse ehituskomisjon on seisukohal, et praegusel juhul sellist olukorda ei esine. Mõjusid, mis ei ole üleliia koormavad, tuleb naaberkinnistu omanikel taluda. Vastasel korral oleks hajaasustusega aladel igasugune ehitus- ja arendustegevus sisuliselt välistatud. Riigikohus on korduvalt väljendanud seisukohta, et olemasoleva keskkonna säilitamine iseenesest pole subjektiivse õigusena kaitstav väärtus (nt Riigikohtu 28.03.2012 lahend nr 3-3-1-4-12, p 12). Naaberkinnistu omanikul ei ole alust eeldada, et nende naabruses ehitustegevust ei planeerita või ümbruskond muutub ainult neile meelepärasel viisil.

Kaebaja positsioonist lähtudes ei tohi kõrvale jätta ka RMK-le kuuluvat omandiõigust Eesti Vabariigi põhiseaduse § 32 järgi. Märgitud põhiõigus ei saa RMK-le olla väiksema mõjuga kui kaebajale. RMK-le kuulub õigus oma kinnistut vabalt vallata, kasutada ja käsutada seaduse raamides.

Ehitusloa andmisest keeldumise alused sätestab EhS § 44. Viljandi Vallavalitsuse ehituskomisjon, kaaludes kõiki asjaolusid, asub seisukohale, et puudub ehitusloa andmisest keeldumise alus.

Haldusmenetluste uuendamise käigus on selgunud, et kaebaja mittekaasamine ei viinud sisuliselt õigusvastase otsuseni (HMS § 58). Eelnevasse haldusmenetlusse kaasamise korral oleks Viljandi Vallavalitsuse ehituskomisjon pidanud kaaluma kaebaja valdavalt paljasõnalisi väiteid, mis ei oleks mõjutanud projekteerimistingimuste ja ehitusloa väljaandmist. Tõendatud on kõnealuse hoone asukohavaliku kaalumine ning sobivus antud piirkonnas, soovitud asukohta. Arvestades hüpoteetilist müra ja liikluskoormuse tõusu, on Viljandi Vallavalitsuse ehituskomisjon seisukohal, et kavandatav ehitis ei riiva ülemäära kolmanda isiku õigusi ja kavandataval ehitisel puudub püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada.

Vaidlustatud otsused tuleb hinnata õiguspäraseks.

Tulenevalt eeltoodust ja juhindudes haldusmenetluse seaduse § 44 lõikest 2, § 64 lõikest 2 ning arvestades Viljandi Vallavolikogu 28.02.2022 määruse nr 12 „Ehitusalase tegevuse korraldamine Viljandi vallas“ § 3 punkte 1 ja 2:

1. Haldusmenetluse uuendamise tulemusel hinnata Viljandi Vallavalitsuse alatise ehituskomisjoni 13.04.2022 otsus nr 2-16/17 „Projekteerimistingimuste andmine“ ja selle alusel 14.04.2022 antud projekteerimistingimused nr 2211802/02859 õiguspärasteks.
2. Haldusmenetluse uuendamise tulemusel hinnata Viljandi Vallavalitsuse alatise ehituskomisjoni 16.09.2022 otsus nr 2-16/149 „Ehitusloa andmine“ ja selle alusel 19.09.2022 antud ehitusluba nr 2212271/20707 õiguspärasteks.
3. Käesoleva otsusega mittenõustumisel võib esitada vaide 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates Viljandi Vallavalitsusele (viljandivald@viljandivald.ee või Kauba 9, 71020 Viljandi) või kaebuse Tartu Halduskohtule (trthktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi 1, 51010 Tartu).
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Evelin Paistu

komisjoni esimees