

Riigi Tugiteenuste Keskus  
Lõkke 4  
10122 Tallinn

05. august 2024

## VAIE

Riigi Tugiteenuste Keskuse 04.07.2024 otsusele nr 11.2-51/723

**VAIDE ESITAJA:** OÜ Kivi 1  
registrikood: 11188515

**ESINDAJA:** vandeadvokaat Margus Reiland  
Advokaadibüroo WIDEN  
E-post: [margus.reiland@widen.legal](mailto:margus.reiland@widen.legal)

**VAIDE ESITAJA TAOTLUSED:** 1. Tunnistada kehtetuks Riigi Tugiteenuste Keskuse 04.07.2024 otsus nr 11.2-51/723 ning otsustada uuesti OÜ Kivi 1 projekti ettepaneku „Üürimaja ehitamine Jõhvis OÜ Kivi 1“ linnapiirkonna tegevuskavasse arvestamine.

### I FAKTILISED ASJAOLUD JA SENINE MENETLUSKÄIK

1. Riigihalduse ministri 15.02.2023 määrusega nr 11 „Toetuse andmise tingimused ja kord toetuskeemis „Suuremate linnapiirkondade arendamine“ (edaspidi: **meetme määrus**) on reguleeritud regionaalarengu meede, millega võimaldatakse huvitatud sihtgruppidel taotleda toetust eesmärgiga võtta Tallinna, Tartu, Pärnu ja Ida-Virumaa linnapiirkondades kasutusele innovatiivsed linnakeskkonna kvaliteeti parandavad digi- ja rohelahendused. Toetuse andmise eesmärk Ida-Virumaa linnapiirkondades on tõsta linnaruumi, vaba aja veetmise võimaluste ja säästva liikuvuse taristu atraktiivsust.
2. Meetme määruse 3. ja 4. ptk kohaselt esitatakse toetuse saamiseks esimese etapina rakendusüksusele (meetme määruse § 3 lg 1 kohaselt Riigi Tugiteenuste Keskus, edaspidi: **RTK**) ettepanek projekti lisamiseks linnapiirkonna tegevuskavasse (§ 9 lg 1, § 10).
3. Kohtla-Järve/Jõhvi linnapiirkonnas oli ettepanekute esitamine avatud vahemikus 30.06.2023 - 30.11.2023
4. 30.11.2023 esitas OÜ Kivi 1 (edaspidi: **vaide esitaja**) RTK-le taotluse Projekti "Üürimaja ehitamine Jõhvis OÜ Kivi 1" rahastamiseks.
5. OÜ Kivi 1 projekt "Üürimaja ehitamine Jõhvis OÜ Kivi 1" (edaspidi: **Projekt**) hõlmab endas üürimaja ehitamist aadressile Kivi tn 1, Jõhvi linn (katastritunnusega 25301:002:0032). Projektiga soovitakse rajada Jõhvi kaasaegne ja energiasäästlik korterelamu, mis tõstab linnaruumi atraktiivsust ja loob soodsad tingimused ning on lisamotivatsioon uute elanike ja/või töötajate lisandumiseks, pakkudes kaasaegseid, uusi elamistingimusi inimestele, kes kaaluvad Kohtla-Järvele ja Jõhvi tööle asumist (näiteks eesti keele oskusega õpetajad, jne).
6. Vahemikus 30.11.2023 – 12.02.2024 palus RTK vastuseid mitmetele Projektiga seotud küsimustele ning palus 30.11.2023 esitatud taotlust vastavalt küsitule täiendada.

7. 14.02.2024 esitas vaide esitaja (arvestades RTK kommentaare) lõpliku taotluse projekti "Üürimaja ehitamine Jõhvis OÜ Kivi 1" rahastamiseks (edaspidi: **Ettepanek**).
8. Samal kuupäeval andis RTK vaide esitajale teada, et Ettepanek on vastavaks tunnistatud ning jäädakse ootama hindamiskomisjoni kokku tulemist.
9. Vastavalt meetme määruse § 13 lg-le 1 teostati hindamiskomisjoni poolt ettepaneku hindamine. Valikukriteeriumitele antud hinnete alusel arvutati kaalutud keskmine hinne, milleks kujunes 2,38 punkti. Kuivõrd meetme määrus § 13 lg 5 kohaselt loetakse hinnang positiivseks, kui sellele antud koondhinne on vähemalt 2,75 punkti, siis Ettepanek positiivset hinnangut ei saanud.
10. 04.07.2024 otsusega nr 11.2-5/723 (edaspidi: **04.07.2024 otsus**) jättis RTK vaide esitaja Ettepaneku linnapiirkonna tegevuskavasse arvamata.
11. Vaide esitaja leiab, et 04.07.2024 otsusega on oluliselt rikutud vaide esitaja õigusi. Vaide põhjendused on esitatud alljärgnevalt.

## II HINDAMISKOMISJONI HINNANG ON MEELEVALDNE NING KRITEERIUMITE HINDAMINE ON TOIMUNUD ÕIGUSVASTASELT

12. 04.07.2024 otsuse Lisana 1 on esitatud väljavõtte hindamiskomisjoni protokollist (edaspidi: **Hinnang**). 04.07.2024 otsusest nähtub, et ettepanekut ei esitata linnapiirkonna tegevuskavasse lisamiseks, kui sellele hindamisel antud koondhinne on alla 2,75 või vähemalt üht lõike 1 punktides 1–4 nimetatud valikukriteeriumidest on hinnatud madalamalt hindest 2,00. Eeltoodu tähendab, et 04.07.2024 otsuse sisulised põhjendused sisalduvad Hinnangus.
13. Kohtupraktikas on leitud, et rakendusüksus vastutab taotluse kohta tehtud otsuse õiguspärasuse eest. See tähendab, et taotluse menetlemisel tehtud vigade avastamise korral tuleb need enne otsuse langetamist kõrvaldada. Kui viga tehti taotluse sisulisel hindamisel (nt kohaldati valesti hindamismetoodikat, hindamiskomisjoni ettepanekus on vastuolud), siis võib rakendusüksus korraldada taotluse korduva hindamise. Kui rakendusüksus jätab taotluse rahuldamata, tuginedes hindamiskomisjoni ettepanekule, tuleb eeldada, et rakendusüksus nõustub ettepanekuga ega näe ka muid takistusi õiguspärase otsuse langetamiseks (vt rohkem TlnRngKo asjas [3-21-2396](#) p 24).
14. Komisjoni hindamistulemused ei ole Hinnangus kajastatud läbipaistvalt ning ei lähtu Ühtekuuluvuspoliitika fondide rakenduskava perioodiks 2021–2027” poliitikaeesmärgi „Inimestele lähedasem Eesti” toetuskeemi „Suuremate linnapiirkondade arendamine“ ettepanekute valikumetoodikas (edaspidi: **valikumetoodika**)<sup>1</sup> Lisas 1 kirjeldatud valikukriteeriumite ja hinnete kirjeldustest.
15. Vaide esitaja leiab, et hindamine on seega toimunud õigusvastaselt. Hinnangus sisalduvad ebaõiged ja sisustamata väited ning subjektiivsed argumendid, mis on kogumis toonud kaasa madalama koondhinne. Kuivõrd hindamisprotsess on toimunud ebaõigelt ning RTK Hinnangus sisalduvaid ilmselgeid vigu ei avastanud, siis taotleb vaide esitaja 04.07.2024 otsuse kehtetuks tunnistamist ning uue hindamise läbi viimist.
16. Loetavuse huvides esitab vaide esitaja vastuväited Hinnangus kajastatud kriteeriumite kohta.
  - Kriteerium nr 1 – puudub vaidlus, et projekt täidab meetme eesmärgi
17. Esimese kriteeriumina hindas hindamiskomisjon projekti mõju meetme eesmärgi saavutamisele. Valikumetoodikas on selgitatud (lk 3), et esimese kriteeriumi osas hinnatakse toetuse mõju ja vajadust meetme eesmärkide seisukohast, panust vastavate meetme väljund- ja tulemusnäitajate sihttasemete saavutamisse, projekti tulemuste jätkusuutlikkust pärast projekti lõppu, projekti ruumilahenduste kvaliteeti ja esteetikat ning strateegia „Eesti 2035“

<sup>1</sup> Kätesaadav: <https://pilv.rtk.ee/s/6LHWwioAHApi5BD>

aluspõhimõtetele ja sihtidesse panustamist ligipääsetavust toetaval moel. Täiendavalt on esitatud täpsustavad küsimused, mida hindamisel arvestatakse.

18. Hindamiskomisjon andis Ettepanekule I kriteeriumi koondhindeks 2,67/4st.
19. Põhjendused on aga üldsõnalised ja ebaloogilised, vt alljärgnevalt Hinnangus sisalduvaid väiteid, millele on lisatud vaide esitaja kommentaar:
  - 1) „*Projekti kirjeldus on segane.*“ – Projekti kirjeldus sisaldub Ettepaneku lk-del 5 jj ning on esitatud vastavalt ettepaneku koostamise juhendile (edaspidi: **Juhend**)<sup>2</sup>. Projekti sisuks on üürimaja ehitamine. Üürimaja kontseptsioon ei ole liialt keeruline ning pigem üheselt mõistetav. Hinnangus ei ole mistahes määral rohkem selgitatud, mis jääb Projekti kirjelduse osas „*segaseks*“ - argument on seega subjektiivne ja sisustamata. Vaide esitaja poolt on ettepanekus välja toodud konkreetset näitajad: pindala, korterite arv jne, lisatud on projekt ja hoone plaanid – piisavalt selgelt ja täpselt kirjeldatud ehitatavat korterelamut.
  - 2) „*Projektiga planeeritavad tegevused on ebapiisavad terviklikuks lahendamiseks*“. – Selline seisukoht tekitab küsimuse, et kas toetust saaks hindamiskomisjoni hinnangul taotleda vaid sellise üürimaja ehitamiseks, mis kataks kogu linna üüripindade vähesuse probleemi. Vastavalt valikumetoodikale tuleb olukorra hindamisel arvestada – kas projekt lahendab iseseisvalt või koostöös teiste linnapiirkonnas elluviidavate tegevustega mõne probleemi terviklikult kindlal territooriumil või parandab olukorda linnapiirkonnas. Puudub vaidlus, et üüripindade puudust üürimaja ehitamine parandab. Vaide esitajale teadaolevalt on Jõhvi linnal ka endal soov üürimaja rajamiseks, kuid projekt on alles planeerimise staadiumis. Vaide esitaja puhul on hoone rajamise aluseks on kehtiv Kivi tn. 1 maa-ala detailplaneering. „Jõhvi linna Kivi tn 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneering“. Hoone valmimine on kavandatud juba 2026. aasta algusesse.
  - 3) „*Projekt panustab väljund- ja tulemusindikaatorite kitsaskoha sihttasemetel saavutamisesse, kuid nende saavutamises ja säilimises on mõned küsitavused.*“ – Arusaamatuks ja selgusetuks jääb, millistele küsitavustele Hinnangus on viidatud.
  - 4) „*Projekti ettepanekus on selgitatud, kuidas kavatakse arvestada ligipääsetavuse nõuetega (sh universaalse disaini põhimõtetele).* Ootused tellitavate tööde teostajatele esitatud üldsõnaliselt“. – Ettepanekus on ligipääsetavuse nõuetega arvestamist selgitatud lähtudes juhendist – puudub juhis, et vaide esitaja peab detailselt kirjeldama tellitavate tööde teostajate osas eksisteerivaid ootusi. Veelgi enam, vahemikus 30.11.2023 – 12.02.2024 ei ole RTK kordagi palunud vastavat selgitust täpsustada, mistõttu ei ole ka rakendusüksus pidanud vastavat küsimust oluliseks.
  - 5) „*Projekti ettepanekus on kirjeldatud, kuidas kavatakse arvestada kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetele, kuid on küsitavusi teostatavuses, kirjeldus on puudulik ning tekitab küsimusi.*“ – Vaide esitaja jaoks tekitab ka hindamiskomisjoni väide küsitavusi. Hinde põhjendusest puudub mistahes viide või nimekirja konkreetsetest puudustest või küsimustest, mis hindamiskomisjonil on tekkinud.
20. Eeltoodu tähendab, et kuigi hindamiskomisjon on leidnud, et projekt on kooskõlas meetme eesmärgiga, selle järgi on vajadus ja see muudab linnakeskkonda atraktiivsemaks (need väited kajastuvad samuti hinde põhjenduses), siis ometi on hindamiskomisjon pidanud õiglaseks hindeks 2,67. 1,33 punkti on koguhindest maha võetud tuginedes ainuüksi üldsõnalistele ja sisustamata väidetele ning *ad hominem* argumentidele.
21. Hinde põhjustele järgnevalt on esitatud kategooria „Hindajate muud arvamused ja kommentaarid“. Vaide esitajale jääb arusaamatuks, kas ja mis määral neid arvamusi ja kommentaare on hinde otsustamisel arvestatud. Küll aga on esitatud arvamused ja kommentaarid ebaõiged ning seetõttu peab vaide esitaja vajalikuks neid alljärgnevalt käsitleda.
  - 1) I kommentaar toob välja, et kuigi kavandatud kortermaja visuaal on kivi1.ee veebilehel hästi välja toodud, siis selle vastavus kvaliteetse avaliku ruumi põhimõtetele jääb *osati vajaka*. - Vaide esitajale jääb arusaamatuks, mida tähendab mõiste *osati vajaka* antud kontekstis.

<sup>2</sup> Kättesaadav: <https://pilv.rtk.ee/s/FpHq9jwxEXoKqSL>

Juhul, kui midagi Ettepanekust oleks puudu, siis peaks hindaja selle konkreetsetelt välja tooma. Kvaliteetse avaliku ruumi põhimõtetele on viidatud Juhendi lk-l 8, kust leiab aluspõhimõtteid kirjeldava dokumendi.<sup>3</sup> Dokumendis on toodud konkreetne loetelu põhimõtetest, kuid mingil põhjusel ei ole hindamiskomisjon osanud välja tuua ühtegi konkreetset aluspõhimõtet, mille osas jääb Projekt väidetavalt *osati vajaka*.

- 2) I kommentaari teise lause kohaselt on vastavus meetme eesmärkidele ebapiisavalt välja toodud – on viidatud vaid Ida-Viru maakonna linnapiirkondade arenguplaani leheküljele 12. – Esiteks, esitatud lause on vastuoluline, kuivõrd hinde põhjenduses on leitud, et *projekt on üldiselt kooskõlas meetme eesmärkidega*. Teiseks, meetme määruse § 4 lg 1 p 4 kohaselt võetakse toetuse määramisel arvesse, et tegevus tuleneks linnapiirkonna arengustrateegiast. Ida-Viru maakonna linnapiirkondade arenguplaan 2023 – 2035<sup>4</sup> ptk II näeb kaasaegsete üüripindade puudumise kontekstis leevendusmeetmena ette üürimajade ehitamise, mistõttu on viide arenguplaanile igati korrektne, konkreetne ja piisav.
- 3) II kommentaari kohaselt jääb arusaamatuks projektist kasusaajate arv. – Projektist kasusaajate arvu leidmisel on otseselt lähtutud RTK suunistest. RTK selgitas 11.01.2024 vaide esitajale saadetud dokumendis „Päring 2“ punktis 3: „*Tulemusnäitaja „Arendatud avalikust linnaruumist kasu saanud elanike arv“ sihtväärtuse kajastamisel tuleb arvestada järgmisega: Tegevused on suunatud atraktiivse elukeskkonna arendamisele, mistõttu on asjakohane tulemusnäitajana arvestada objekti lähiraadiuses elavate projektist otsest kasu saanud inimeste arvu. Projekti mõjupiirkonna ulatus lähtub Euroopa Komisjoni sarnase tulemusnäitaja analoogiast, kus kahe kilomeetri näol arvestatakse elanikele mõistlikul kaugusel asuvat ligipääsu vastavale alale. Palume „Arendatud avalikust linnaruumist kasu saanud elanike arv“ sihtväärtust korrigeerida, arvestades lähiümbruses elavaid elanikke, kellele on korda tehtud maa-ala avalikult kasutatav.*“ Vaide esitaja selgitab veelkord, et kõige otsesemat kasu saavad kavandatava üürimaja elanikud (s.o ca 65 – 75 elanikku), kaudselt saavad üürimaja ehitamisest kasu Jõhvi ettevõtjad, kes on tänu modernsetele elamispindade tekkele töötajate jaoks muutunud atraktiivsemaks; kaaslinlased, kes saavad nautida üürimaja roheala; piirkonna elanikud, kelle jaoks muutub elukeskkond moodsamaks ja turvalisemaks jne.
- 4) III kommentaari kohaselt on üürimajade rajamine Ida-Virumaal hetkel aktuaalne, kuid see on teostamisel kas täiesti erainvesteeringute näol või siis läbi üürimajade programmi (nt Vokas). – Esiteks, vaide esitajale on teada, et näiteks Narva linnapiirkonna tegevuskavasse esitati käesoleva meetme raames vähemalt kaks üürimajade projekti, mis tegevuskavva ka lisati.<sup>5</sup> Muuhulgas on kaks üürimaja projekti määratud lausa Narva linnapiirkonna tegevuskava põhinimekirja ning tegemist ei ole täiesti erainvesteeringute või läbi üürimajade prorammi teostatavate projektidega. Teiseks, vaide esitajale teadaolevalt ei ole ühtegi üürimaja rajatud ega rajamisel Jõhvi linnapiirkonnas. Voka näide ei ole antud juhul asjakohane kuivõrd tegemist ei ole Jõhvi piirkonnaga. Voka asub Toila vallas, ca 15 km Jõhvi linnast väljas, mistõttu ei paku Vokasse rajatavad üürimajad mistahes konkurentsi Jõhvi üüriturule.
- 5) III kommentaar lisab, et ei ole atraktiivne ka tulevase üürimaja asukoht, mis asub peaaegu tööstusterritooriumil tootmis- ja laohoonete vahel Kivi tänava lõpus. – Vaide esitaja märgib, et Kivi tn 1 ida- ja lõunapoolse naaberkinnistu osas on algatatud Kivi tn 3 detailplaneering. Planeeringuga kavandatakse Kivi tn 3 kinnistule määrata ehitusõigus tervishoiuasutuse, tervisekeskuse ning korterelamute ehitamiseks. Kivi tn 1 kinnistut ümbritsevad põhjasuunast samuti elamumaad (korterelamud). Eeltoodust nähtub, et üürimaja asukoht saab olema teiste korterelamute, mitte tootmis- ja laohoonete vahel. Teiseks, asjaolu, et piirkonna lähedal eksisteerivad tootmishooned võib üürimaja teha veelgi atraktiivsemaks – tööstuses on järjepidevalt vaja spetsialiste (insenere, tehnikuid, eksperte jne), kes on üheks peamiseks üürimajade kasutajate sihtgrupiks, kelle jaoks on boonuseks võimalus autot kasutamata tööl käia.

<sup>3</sup> Kättesaadav: <https://www.kul.ee/media/60/download>

<sup>4</sup> Kättesaadav: [https://ivol.ee/documents/9867329/37206687/Ida-Viru\\_maa\\_konna\\_linnapiirkondade\\_arenguplaan\\_2023-2035.pdf/e7391845-96af-4b1a-8f61-461801f11e3d](https://ivol.ee/documents/9867329/37206687/Ida-Viru_maa_konna_linnapiirkondade_arenguplaan_2023-2035.pdf/e7391845-96af-4b1a-8f61-461801f11e3d)

<sup>5</sup> Kättesaadav: <https://pilv.rtk.ee/s/rJL6yoTwL8biMdb>

- 6) IV kommentaari kohaselt: „Üürimajade ehitamiseks on olemas eraldi meede, seega mujalt raha küsimine ei ole ootuspärane.“ Vastav kommentaar on otseselt vastuolus meetme määruse, määruse seletuskirja ja meetme infopäevadel jagatud infoga. Nimelt meetme määruse § 4 lg 1 p 4 võimaldab toetust taotleda üürimajade ehitamiseks. Määruse seletuskiri selgitab: „Käesolev toetuskeem võimaldab leevendada piirkonna üüriturul valitsevaid turutõrkeid ning pakkuda toetust ka üürimajade ehituseks“ (lk 8).<sup>6</sup> Toetuse taotlemise raames korraldatud infopäeval näidatud slaidide kohaselt on toetust võimalik taotleda tegevustele, mis on vajalikud linnapiirkonna atraktiivsuse tõstmiseks, millega arendatakse jätkusuutlikku elamufondi, seejuures ehitatakse üürimaju (vt slaid 11).<sup>7</sup> Mistahes lisanduvad selgitused, sh väide, et *tegemist on ettevõttele raha kinkimisega*, on täiesti asjakohatud ning vastuolus kehtivate õigusaktidega ning rakendusüksuste antud selgitustega.
- 7) V kommentaar selgitab, et 5. aastane kohustus on küll olemas, kuid see on väga lühike aeg ning komisjoni liikmetel ei ole veendumust, mis saab rajatud üürimajaga peale 5. aasta möödumist“- Vaide esitaja leiab, et seegi väide on alusetu ning ebaõige ning esitab oma seisukoha käesoleva vaide punktides 26 - 32.

➤ Kriteerium nr 2 – projekt on põhjendatud

22. Teise kriteeriumina hindas hindamiskomisjon projekti põhjendatust. Vastavalt valikumetoodikale hinnatakse, kas projekti eesmärgipüstitus on põhjendatud, kas on olemas püstitatud probleem, kitsaskoht või kasutamata võimalus, kas kõik kavandatud tegevused on projekti eesmärkidega seotud ning selle elluviimise seisukohast vajalikud, kas ettepanekus märgitud projekt tuleneb linnapiirkonna strateegiast ja kuidas projektiga panustatakse linnapiirkonna strateegias seatud eesmärgi suunas edenemisele.
23. Hindamiskomisjon andis Ettepanekule II kriteeriumi koondhindeks 2,67/4st.
24. Hindamiskomisjon on leidnud: „Projekti eesmärk on sõnastatud üldiselt ning seosed toodud probleemi, kitsaskoha või kasutamata arenguvõimalusega on üldiselt selged, kuid on väiksemaid küsitavusi.“
25. Puudub selgitus, millised on need väiksemad küsitavused. Kuivõrd teised hindepõhjenduses välja toodud argumendid võimaldaksid hindeks anda 4 punkti, siis peab vaide esitaja oluliseks teada saada, millised väiksemad küsitavused võimaldasid 1,33 punkti maha võtta.
26. Hindajate muude arvamuste ja kommentaaride osas on kirjutatud: „Probleem on selles, et puudub igasugune veendumus, et tegemist ei ole tavalise kinnisvaraarendusega. Kui Kredex'i üürimajade toetusmeede seab selle hoidmise üüriturul kohustuslikuks 15/20 aastaks, siis antud meede seda ei käsitle. Sisuliselt on võimalik pärast 5 aasta möödumist kõik korterid maha müüa ning üüriturult lahkuda. Samuti on toetus % võrreldes Kredex'i meetmega liialt soodne erasektori kinnisvaraarenduse projekti puhul.“
27. Vaide esitaja hinnangul ei saa eeltoodud arvamust/kommentaari Ettepaneku hindamisel arvestada.
28. **Esiteks**, kommentaar kritiseerib meetme määrust, mitte Ettepanekut. Vaide esitaja selgitanud, et konkreetne meede on mõeldud üürimajade ehitamiseks (vt käesoleva vaide punkt 21.6). Kuivõrd konkreetne meede on mõeldud üürimajade ehitamiseks, siis on asjakohatu väide, et Kredex'i meetme kasutamine oleks kuidagi eelistatum. Isegi juhul, kui Kredex'i toetusmeede seab teistsugused kriteeriumid kui taotletud toetus, siis ei ole see käesoleva meetme kontekstis absoluutselt oluline ja seda ei saa arvestada hindamisel.
29. **Teiseks**, meetme määruse § 1 lg 9 kohaselt, kui määruse alusel antav toetus on kohalikule taristule investeeringuteks antav abi Euroopa Komisjoni määruse (EL) nr 651/2014 ELi aluslepingu artiklite 107 ja 108 kohaldamise kohta, millega teatavat liiki abi tunnistatakse siseturuga kokku sobivaks (ELT L 187, 26.06.2014, lk 1–78) (edaspidi üldine grupierandi

<sup>6</sup> Kätesaadav: <https://pilv.rtk.ee/s/TGorecKjPrMRzyJ>

<sup>7</sup> Kätesaadav: [https://pilv.rtk.ee/s/P9kMYD6bAWpyNSd/download?path=%2F&files=Infop%C3%A4eva%20slaidid\\_Ida-Virumaa.pptx](https://pilv.rtk.ee/s/P9kMYD6bAWpyNSd/download?path=%2F&files=Infop%C3%A4eva%20slaidid_Ida-Virumaa.pptx)

määrus), artikli 14, 45, 53, 55 või 56 tähenduses, kohaldatakse toetuse andmisel nimetatud määruses ja konkurentsiseaduse §-s 342 sätestatud. RTK on vaide esitajale menetluse kestel saatnud teadmiseks juhendi riigiabi määramise kohta üürimajade puhul (vt **Lisa 1**). Vaide esitaja puhul rakendub juhendi punkt 2 ehk rakenduvad üldise grupierandi määruse artikkel 56 alusel kohalikule taristule antava abi saamise nõuded ja tingimused.

30. Riigiabi juhendi kohaselt kontrollitakse projektis tegevuskasumi tekkimist 20 aasta jooksul. Kui tegevuskasum on suurem tulu-kulu analüüsist, siis peab selle võrra toetust tagasi maksma (vt Riigiabi juhendi lk 2).
  31. Eeltoodu tähendab, et vaide esitaja on arvestanud, et Projekti kestus on minimaalselt 20 aastat, mille jooksul toimub ka järelkontroll. Hindamiskomisjoni välja toodud 5-aastase kohustuse viide jääb antud juhul vaide esitajale arusaamatuks.
  32. **Kolmandaks**, isegi juhul kui meetme määrus näeks ette üürimaja hoidmise kohustuse 5-aastaks, siis tuleneks selline õigus määrusest ning määruses sätestatud ei ole võimalik ette heita toetuse taotlejale. Seadusandja on sellisel juhul ise ette näinud võimaluse, et ka üürimajade puhul ei pea toetuse saaja olema seotud projektiga rohkem kui 5 aastat.
- Kriteerium nr 3 – taotleja suutlikust projekti elluviimiseks on Ettepanekus piisaval määral selgitatud
33. Kolmanda kriteeriumina hindas komisjon, kas projekti teostamiseks on toetuse taotlejal või partneritel võimekus leida projekti elluviimiseks vajalikud vahendid, kas neil on piisavalt kogemusi valdkonnas ja sarnaste projektide juhtimise kogemust ning kas projekti elluviimiseks on olemas vajalikud tehnilised eeldused (ehituslik põhiprojekt, ekspertiisid, load jms) või kas nende saamine on tõenäoline.
  34. Hindamiskomisjon andis Ettepanekule III kriteeriumi koondhindekst 1,33/4st.
  35. Hindaja põhjendused on pealiskaudsed ning ebaõiged, vt alljärgnevalt Hinnangus sisalduvaid väiteid, millele on lisatud vaide esitaja kommentaar:
    - 1) „*Ei ole selge, kas taotleja või partner leiavad finantsvahendeid või võimalusi täiendavate finantsvahendite kaasamiseks projekti elluviimiseks. Ettepanekus sisalduvad andmed ei võimalda taotleja võimekust hinnata.*“ – Meetme määruse § 10 lg 5 p 2 kohaselt peab ettepanek sisaldama informatsiooni projekti elluviija kohta koos potentsiaalse partneri või kaasatava organisatsiooniga ja omafinantseeringu finantseerimisallikate kohta. Juhendi lk- l 10 on välja toodud, et taotluse juurde tuleb esitada omafinantseeringut tõendavad dokumendid, ettepaneku juurde neid esitama ei pea (märgitud punasega). Vaide esitaja on finantsvahendite osas esitanud selgitused vastavalt Juhendile.
    - 2) „*Mittetoetatavate tegevuste lisandumisel või projekti kallinemisel jäävad projekti tulemused saavutamata.*“ – Vaide esitaja on kulude osas arvestanud Projekti võimaliku kallinemisega (vt käesoleva vaide punktis 43.1), mistõttu on väide ebaõige.
    - 3) „*Projekti tegevuste ajakava ei ole läbi mõeldud ja teostatav.*“ – Vaide esitajale jääb selgusetuks, mida hindamiskomisjon on mõelnud. Argument on läbinisti subjektiivne ja põhjendamata.
    - 4) „*Projekti elluviimisega seotud riskid ülemäära kõrged ning maandamata. Esineb olulisi teostusriske projekt kavandatud mahus ettenähtud ajaks ellu viia. Taotleja võimekus projekti tulemuste jätkusuutlikkuse ei ole selge.*“ – Vaide esitaja hinnangul jääb arusaamatuks, milliseid riske hindamiskomisjon on mõelnud. Projektiga tahetakse ehitada üürimaja, s.o küllaltki tavapärane elamuehitus – tegemist ei ole innovatiivsete tehnoloogiliste lahenduste leiutamise, mille riskid sõltuvad näiteks lähteaine kättesaadavusest või ekspertide leiduvusest ja võivad seetõttu olla ülemäära kõrged. Ettepanekus on riskid korrektselt välja toodud ning iga riski osas on välja toodud ka asjakohane leevendusmeede, ei ole põhjendatud leida, et need oleks ülemäära kõrged.
  36. Hindajate muude arvamuste ja kommentaaride osas esinevad järgnevad vastuolud ja ebaõiged väited:

- 1) „On arvamus, et see pole kaasatud erainvesteering, vaid taotleja omafinantseering. Kaasatud investeering on see, mis projekti tulemusena täiendavalt kaasatakse või arendatakse peale projekti lõppu. Näiteks, KOV puhul ei loeta omafinantseeringut kaasatud erainvesteeringuks.“ – Vaide esitajale jääb arusaamatuks, miks on näiteks toodud KOV, kelle puhul on selge, et omafinantseering ei saagi olla erainvesteering. Vaide esitaja hinnangul on kommentaar seosetu. Teiseks on projekti ettepaneku vormis Näitajad lehel näitaja „Projektiga kaasatud investeeringute maht“ – mitte kusagil pole kirjas „kaasatud erainvesteering“. Erasisikust taotleja puhul ongi omafinantseeringu näol tegemist erainvesteeringuga.
  - 2) „Taotluses öeldakse, et projekti finantseeritakse KIVI 1 OÜ omavahenditest ja pangalaenust. Majandusaasta aruannete järgi ei tundu ettevõttel sellist suutlikkust olema ning täiendavaid finantseerijaid, kelle vahenditele tugineda plaanitakse, ei ole välja toodud. Pangalaenu pakkumisi taotlusel juures ei ole.“ – Vaide esitaja on finantsvahendite osas jaganud Juhendi kohaseid selgitusi. Juhendi lk-l 10 on välja toodud, et taotluse juurde tuleb esitada omafinantseeringut tõendavad dokumendid, ettepaneku juurde neid esitama ei pea (märgitud punasega). Seejuures, RTK ei ole vaide esitajale saadetud päringutes laenupakkumisi ka küsinud.
  - 3) „Pankadele üürimajade projektid hästi ei sobi Ida-Virumaal. Pigem finantseeritakse kinnisvara müüki. Üürimajade finantseerimiseks peaksid olema kiiresti realiseeritavad tagatised. Seega ei ole komisjoni liikmel usku nii suure omafinantseeringu leidmisele.“ – Tegemist on täiesti subjektiivsete hinnangutega, mis ei tugine mitte ühelegi tõendile või allikale. Puudub vaidlus, et Narvas said rahastuse vähemalt kaks üürimaja projekti (vt rohkem käesoleva vaide punkt 21.4).
37. Investeeringutoetuste kontekstis on Riigikohtu praktikas leitud, et menetlus peab olema kooskõlas õiguse üldpõhimõtete ja põhiseaduslike printsiipidega (sh haldusõiguse üldpõhimõtetega). Riigikohtu Halduskolleegiumi 19.12.2006 lahendi [3-3-1-80-06](#) p-s 21 on Riigikohus pidanud muuhulgas HMS § 38 lg 1 ja § 40 lg 1 oluliseks rikkumiseks olukorda, kus haldusorgan ei nõua kahtluse tekkimisel Taotlejalt täiendavaid selgitusi või tõendeid. Riigikohtu Halduskolleegium on 10.04.2014 lahendi [3-3-1-16-14](#) p-s 23 selgitanud järgmist: „Kohustus küsida lisaandmeid võib tekkida eelkõige juhul, kui on ilmne, et taotleja on teinud dokumentide vormistamisel vea või regulatsioon on ebatäpne ega võimalda taotlejal aru saada, milliseid andmeid tuleb esitada. Samuti tuleb lisaandmeid küsida siis, kui PRIA kahtleb toetustaotluse vastavuses EL õiguse eesmärkidele (st kui tekib küsimus, mida esialgses taotluses ei tulnudki käsitleda).“
  38. Eeltoodu tähendab, et olukorras, kus RTK ligi 2,5 kuud vaide esitaja taotlust üle vaatas, oli RTK-l nii võimalus kui ka kohustus taotleja finantssuutlikkuse osas vajaduse korral küsida lisatõendeid – seda aga ei peetud vajalikuks.
  39. Kuivõrd Ettepaneku hindamisel ei olnud omafinantseeringu tõendamist nõutud ning RTK ei pidanud vajalikuks küsida omafinantseeringu osas ka täiendavaid lisaandmeid, siis on ebaõige, et Ettepanek saab madalama koondhinde asjaolude tõttu, mida vaide esitajal ei olnudki võimalust parandada ega täiendavalt selgitada, näiteks oleks vaide esitaja saanud vajaduse korral küsida indikatiivseid laenupakkumisi vms.
  40. Igal juhul oleks Ettepanek pidanud III kriteeriumi osas saama vähemalt 2 punkti, kuivõrd Ettepanek oli koostatud vastavalt Juhendile ning vastas Ettepaneku faasis esitatavatele nõuetele.
- Kriteerium nr 4 – projekti eelarve on esitatud kooskõlas tavapärase praktikaga
41. Neljanda kriteeriumina hinnatakse, kas projekti eelarve on põhjendatud ning planeeritud optimaalselt, et saavutada maksimaalset mõju ja tulemusi, arvestades sarnaste tegevuste tavalist kulukust ja konkreetse projekti võimalikku eripära.
  42. Hindamiskomisjon andis Ettepanekule IV kriteeriumi koondhindeks 2,11/4st.
  43. Hindajate muude arvamuste ja kommentaaride all on toodud:

- 1) „Projekti eelarve on liiga suur.“ – Vaide esitaja on eelarvestuse esitanud vastavalt praktikale. Arvestades hetke majandusseisu (s.o töönaoline maksutõus, ehitusmaterjalide maksumuse tõus, kütuse hinna tõus, hanke korraldamise kulude tõus jne) tuleb arvestada Projekti võimaliku kallinemisega. Projekti koostaja ekspertkogemus näitab, et tavapärastes ehitusprojektides tulebki arvestada 30 % hinnatõusuga – vaide esitaja on kindel, et ka teised projektid on koostatud arvestades sarnast hinnatõusu. Samuti on hinnang vastuolus vaide punktis 35.2 välja toodud sama komisjoni teise hinnanguga „*Mittetoetatavate tegevuste lisandumisel või projekti kallinemisel jäävad projekti tulemused saavutamata.*“, millega justkui hinnatakse projekti eelarvet isegi liiga väikeseks.
- 2) „*Taotleja ka ei kirjelda, millised on üürimaja võimalikud üüritingimused, üüritasu ega taotleja võimalik kasum. Projekt on tulu teeniv ning ka ettepaneku staadiumis oleks hindajale hea vaadata, milline on projekti tulu-kulu analüüs ja võimalikud kasumid.*“ – Vaide esitaja on Ettepaneku koostanud Ettepaneku nõudeid järgides. Ettepaneku faasis ei ole nõutud tulu-kulu analüüsi esitamine. RTK on vaide esitajale 12.02.2024 dokumendi „Päring 3“ punktis 6 selgitanud, et finantsanalüüs ei ole ettepaneku etapis kohustuslik, seega ei ole tarvis seda ettepanekule esitada. Vaide esitajale ei saa ette heita hindaja subjektiivse soovi täitmata jätmist.

➤ Kriteerium 5 – projekt panustab strateegia „Eesti 2035“ aluspõhimõtete ja sihtide saavutamisesse

44. Viienda kriteeriumi osas on selgitatud, et koondhindele lisatakse 0,2 lisapunkti, kui projekti eesmärk on säästvate liikumisviiside arendamine või projekt aitab kaasa keskkonnaseisundi parandamisele või kliimamuutuste leevendamisele.
45. Meetme määruse § 13 lg 1 p-ga 5 ja valikumetoodika kohaselt ei ole võimalik viienda kriteeriumi hindamisel anda vähem kui 0,2 punkti. Juhul, kui projekt panustab strateegia „Eesti 2035“ aluspõhimõtete ja sihtide saavutamisesse, siis tuleb igal juhul anda 0,2 punkti.
46. Antud juhul on Ettepanek saanud V kriteeriumi osas 0,07 punkti, mis on vastuolus meetme määruse § 13 lg 1 p-ga 5.
47. Vaide esitaja on kokkuvõtlikult seisukohal, et Ettepaneku hindamisel antud koondhinne 2,38 on kujunenud ebaõigelt. Hindamiskomisjoni argumendid on otsitud ja alusetud. Vaide esitaja hinnangul on enamik argumente subjektiivsed ja täielikult põhjendamata. Mitme kriteeriumi hindamisel on tuginetud samadele (ebaõigetele) argumentidele - vt näiteks käesoleva vaide punktid 21.7) ja 26. Seega esineb Hinnangus hulgaliselt ilmselgeid vigu, mida RTK peab vaideotsuse tegemisel arvesse võtma.

### III MENETLUSLIKUD KÜSIMUSED

48. Vaide esitaja nimel esitab käesoleva vaide Advokaadibüroo WIDEN vandeadvokaat Margus Reiland, kes kinnitab, et on vaide esitaja esindaja käesolevas asjas (vt **Lisa 2** – Volikiri).
49. Palume kõik vaidemenetluses väljastatavad dokumendid ja –info edastada lepingulisele esindajale.
50. Vaide esitaja kinnitab, et vaieldavas asjas ei ole jõustunud kohtuotsust ega toimu kohtumenetlust.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Margus Reiland  
vandeadvokaat

Lisad: 1) Riigiabi juhend;  
2) Volikiri.