



TK Family Office OÜ  
Kase tn 6-8  
Järva-Jaani alev  
Järva vald  
73301 Järvamaa

03.06.2025

nr 11.3-1/25/2640

## VAIDEOTSUS

Tuginedes Vabariigi Valitsuse 29.11.2021 määruse nr 108 „Taaste- ja vastupidavuskava elluviimise korraldus ja toetuse andmise üldtingimused“ (edaspidi *RRF üldmäärus*) § 15 lõike 2, kliimaministri 24.10.2023 määruse nr 62 „Ehituse e-hüppe toetuse andmise tingimused ja kord“ (edaspidi *meetme määrus*) § 5 lõike 2 ning haldusmenetluse seaduse §-le 73 ja 85 punktile 4, Riigi Tugiteenuste Keskus (edaspidi ka *RTK* või *vahendusasutus* või *vaide lahendaja*)

### otsustab:

**jätta rahuldamata TK Family Office OÜ vaie Riigi Tugiteenuste Keskuse 31.03.2025 taotluse rahuldamata jätmise otsuse nr 11.3-1/25/1675 peale.**

Käesoleva vaideotsusega mitte nõustumisel võib esitada kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku § 47 lõike 2 kohaselt 30 päeva jooksul vaideotsuse teatavaks tegemisest arvates.

### 1. Vaide läbivaatamise alus ning vaide esitaja taotlus

1.1. RRF üldmääruse § 15 lõike 2 ja meetme määruse § 5 lõike 2 alusel vaatas RTK läbi TK Family Office OÜ (edaspidi ka *taotleja* või *vaide esitaja*) 30.04.2025 esitatud vaide RTK 31.03.2025 otsusele nr 11.3-1/25/1675 taotluse rahuldamata jätmise kohta (edaspidi *vaidlustatud otsus* või *otsus*) projekti taotluse nr 20.1.01.25-0966 „Kwartal“ (edaspidi *projekt*) osas.

1.2. Vaide esitaja taotleb otsuse kehtetuks tunnistamist ja taotleb projekti uut hindamist.

### 2. Asjaolud

2.1. Taotleja esitas 20.01.2025 vahendusasutusele taotluse projekti rahastamiseks. Taotluste esitamine toimus tähtajalises taotlusvoorus, mis oli avatud 10.12.2024-20.01.2025. Projekti abikõlblik maksumus on 40 984 eurot, sh toetus summas 20 492 eurot.

- 2.2. Vahendusasutus kontrollis taotleja ja taotluse vastavust ning tunnistas need vastavaks meetme määruse § 14 lõike 2 alusel. Edasi hindas projektitaotlust meetme määruse § 16 lõike 1 alusel kaks eksperti lähtudes meetme määruse § 16 lõikes 3 nimetatud hindamiskriteeriumidest. Projekte hinnati skaalal 0-4, kus 0 tähendab puudulikku ning 4 väga head hinnet. Vastavalt meetme määruse § 16 lõikele 5 lõpeb taotluse hindamine ja tehakse taotluse rahuldamata jätmise otsus, kui hindamiskriteeriumide 1, 2, 3 või 4 hinne on väiksem kui 2.
- 2.3. Vastavalt projekti hindamislehele on eksperdid hindamiskriteeriumis 2 hinnanud projekti hinne 1. Kuivõrd hinne oli väiksem kui 2, siis tulenevalt meetme määruse § 16 lõikele 5 eksperdid taotlust edasi ei hinnanud ning vahendusasutus tegi meetme määruse § 18 lg 1 punkti 2 alusel taotluse rahuldamata jätmise otsuse.

### **3. Vaide põhjendused**

Vaide esitaja leiab, et otsus on tehtud vastuolus määruse sätete, hindamiskriteeriumide ja haldusmenetluse aluspõhimõtetega ning tugineb subjektiivsetele ja sisutult hinnangulistele eeldustele. Vaide esitaja on vaites toonud välja järgnevad põhjendused:

#### **3.1. Hindaja ei ole hinnanud projekti tegelikku innovatsiooni ega fookust.**

Ekspertid on jätnud tähelepanuta taotluses selgelt välja toodud aspektid, mis teevad projekti unikaalseks: Kwartal ei konkureeri ainult Korto, vaid kogu olemasoleva primitiivse haldustarkvara turuga, Kwartal integreerub hoonete tehnosüsteemidega ning kasutab andmepõhist juhtimist ja tehisintellekti ennustusteks ning Kwartali eesmärgiks on hoonefondi ulatusliku andmestiku kogumine ja rakendamine otsustusprotsessides.

Kwartaliga soovitakse süsteemset ja reaalajas hoonete seisukorra, energiatarbimise, renoveerimisjärgse mõju ja tehnosüsteemide toimivuse andmete kogumist. Tuvastada renoveeritud hoonete tegelikku energiatarbimise muutust aias, sh hoonetele paigaldatud päikesepaneelide reaalse tootlikkuse või selle mõjude kohta hoone üldisele energiatõhususele koondatud info. Juhtida või analüüsida hoone elukaare protsesse. Kwartal on andmeplatvorm, mis loob sisendi nii korteriühistutele kui riigile, pakkudes ülevaadet sellest, kuidas Eesti elamufond tegelikult toimib, muutub ja milline on selle reaktsioon poliitikameetmetele. Projekti eesmärk on automatiseeritud, integreeritud ja andmepõhine otsustustugi.

#### **3.2. Turuanalüüs ja probleemide kirjeldus on taotluses selgelt ja detailselt olemas.**

RTK hindajad on väitnud, et taustatöö ei olnud piisav ja ei olnud mõistetav, milles seisneb Kortost erinevus. Taotluses on selgelt kirjeldatud olemasolevate lahenduste piirangud (sh Korto puudused), sektori kitsaskohad, nagu paberimajandus, võlgnike manuaalne jälgimine, hoolduse ja tehnoseisundi dokumenteerimatuse probleemid, vajadus uue põlvkonna AI-toega lahenduse järele ja pikaajalise planeerimine ja energiatõhususe alase otsustamise aluseks oleva andmestiku puudumine. Taotleja on suhelnud sadade korteriühistutega, kaardistanud ootused ja loonud lahenduse, mis täidab just nende vajadusi. Hindajad on taotluse sisu, kas ignoreerinud või ei ole võimelised eristama sisulist erinevust pealiskaudsest sarnasuse tundest.

#### **3.3. Hindamine on vastuolus määruse sätete ja HMS põhimõtetega.**

Määruse § 16 lõike 3 järgi hinnatakse muuhulgas probleemi kirjeldust ja aktuaalsust, lahenduse sobivust ja kasusaajate potentsiaalset mõju. RTK hindajad ei ole neid punkte korrektselt analüüsinud, vaid on keskendunud ebamäärasele „eristuvusele Korto ees“. See ei ole määruse ega hindamiskriteeriumi nõue. Kuskil ei ole sätestatud, et konkurentsivõime peab olema määratletud läbi olemasolevate konkurentide detailse funktsiooni-analüüsi.

HMS §-de 5, 6 ja 10 kohaselt peab haldusorgan langetama otsuse objektiivselt, tagama võrdse kohtlemise ja mõõdetavuse ning põhjendama otsust selliselt, et see oleks kontrollitav. RTK otsus ei vasta ühelegi neist tingimustest.

- 3.4. Hindajalt lisaküsimuste keelamine ei saa olla argument hinnangu pinnapealsuseks. Kui meetme tehniline korraldus ei luba hindajatel taotlejalt küsida lisaküsimusi, ei tohi see viia olukorran, kus taotlus heidetakse tagasi ainult seetõttu, et hindaja „ei mõistnud“ tehnilist loogikat. HMS §-de 6 ja 10 kohaselt tuleb haldusaktid teha põhjajäike faktide alusel, mitte arusaamatuse või oletuste põhjal. Sellises olukorras tuleks muuta hindamisprotsessi, mitte karistada taotlejat selle eest, et ekspert ei mõistnud tööriista tööprintsipi. Veelgi enam, kui hindaja kopeerib hinnangu valesse projekti, ei ole tal võimalik ka hinnata objektiivselt Config projekti sisulisi tegevusi.

- 3.5. Projekti kvaliteedi hindamine jäi ära alusetult. Hindamine katkestati 2 hindamiskriteeriumi hinde 1 tõttu, kuid seejuures ei väljendu hindajate hinnangus mitte tegelik kvaliteediprobleem, vaid arusaamatus või võhiklikkus turu arengute ja vajaduste suhtes. Kui sektor ei kasuta täna veel andmepõhist juhtimist ega AI-vahendeid, ei tähenda see, et innovatsiooniprojekt, mis neid pakub, oleks tarbetu. Selline hinnang peegeldab *status quo* hoidmist, mitte innovatsiooni hindamist ja on vastuolus toetuse eesmärgiga.

#### 4. RTK seisukohad

- 4.1. Vastavalt HMS § 83 lõike 1 kohaselt kontrollitakse valet läbi vaadates haldusakti andmise õiguspärasust ja otstarbekust. HMS § 54 kohaselt on haldusakt õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutlusvigadeta ning vastab vorminõuetele. RTK kontrollib taotluse rahuldamata jätmise otsuse õiguspärasust ja otstarbekust lähtudes taotleja poolt vaides esitatud argumentidest. RTK selgitab, et projektitaotluse hindamisetulemuse õiguspärasuse kontroll vaidemenetluses on piiratud hõlmates üksnes kontrolli, kas haldusakti andmine on kooskõlas õigusnormide ja õiguse üldpõhimõtetega, vastab õiguslikule alusele ning kas hindamises esineb ilmselge diskretsiooniviga. Otsuse õiguspärasuse kontrollis ei vii vaide lahendaja läbi projekti uut hindamist.
- 4.2. Vaide lahendaja selgitab, et Eesti õigusteoorias on välja kujunenud seisukohta, mille kohaselt ei saa kohtud ja täitevvõim hinnata sõltumatute ekspertide hinnangute sisulist põhjendatust ega otstarbekust, vaid üksnes menetluskorra järgimist ja motiveerimiskohustuse täitmist. Riigikohtu halduskolleegium on 12.05.2008 kohtuotsuses nr 3-3-1-18-08 märkinud, et *sisult hinnanguliste otsustuste puhul on oluline küll motivatsiooni olemasolu, kuid selliste otsustuste omapärast tingitult ei ole motiivid täitevvõimu või kohtu poolt sisuliselt kontrollitavad. Motivatsioonist saab tuleneda otsustuse õigussvastasus vaid juhul,*

*kui selgub, et lähtunud on asjakohatutest ja täiesti sobimatutest kaalutlustest<sup>1</sup>. Kohtuasjas nr 3-3-1-77-12 täiendab Riigikohus varasemaid seisukohti järgnevalt: tuleb silmas pidada, et taotlejal ei ole subjektiivset õigust toetusele ning täiemahuline põhjendamiskohustus muudaks komisjoni töö ebamõistlikult keeruliseks. Kohtul on võimalik komisjoni liikme antud hindamispunktide õigusvastasus kindlaks teha vaid juhul, kui punktid on kehtivate hindamiskriteeriumidega ja juhtumi asjaoludega sedavõrd tõsises vastuolus, et vastuolu on selge ilma põhjendusteta<sup>2</sup>. Eelkirjeldatud kohtupraktikale tuginedes on Riigikohus teinud 15.10.2020 otsuse haldusasjas nr 3-18-121, kus sedastab, et kohus ei saa kontrollida hindamisotsuste sisulist põhjendatust ega otstarbekust, vaid võib võtta seisukoha üksnes menetluskorra ja kaalumisreeglite järgimise ning põhjendamiskohustuse täitmise kohta ning kordab varasemat, et kohtul on võimalik hindamise sisuline õigusvastasus kindlaks teha vaid juhul, kui punktid on kehtivate hindamiskriteeriumidega ja juhtumi asjaoludega ilmselges vastuolus. See tähendab sedavõrd tõsist vastuolu, mis on selge ilma põhjendusteta<sup>3</sup>.*

4.3. Vastavalt meetme määrusele (§ 16 lõigetele 3, 4, ja 5) ja lõike 9 alusel koostatud hindamise tööprotsessile (punktid 2.1., 2.2. ja 2.3.) hinnatakse projekti järgmiste hindamiskriteeriumide alusel:

- 1) hindamiskriteerium 1 – projekt aitab saavutada toetuse andmise eesmärki;
- 2) hindamiskriteerium 2 – projekti põhjendatus;
- 3) hindamiskriteerium 3 – projekti kvaliteet;
- 4) hindamiskriteerium 4 – taotleja suutlikkus viia projekti tegevused ellu;
- 5) lisakriteerium 5 – projekti otsene kasusaaja.

Hindamiskriteeriume hinnatakse skaalal 0–4, kus 0 tähendab puudulikku ning 4 väga head hinnet ning juhul, kui hindamiskriteeriumide 1, 2, 3 või 4 hinne on väiksem kui 2, lõpeb taotluse hindamine ja tehakse taotluse rahuldamata jätmise otsus.

4.4. Käesoleva juhul jäeti TK Family Office OÜ 20.01.2025 esitatud projektitaotlus rahuldamata põhjusel, et hindamiskriteeriumi 2 hinne ei ületanud meetme määruse § 16 lõikes 5 kehtestatud hinnet (hinne on väiksem kui 2). Meetme määruse § 16 lõike 5 ja hindamise tööprotsessi punkti 2.3. kohaselt lõpeb taotluse hindamine, kui hindamiskriteeriumide 1, 2, 3 või 4 hinne on väiksem kui 2 ning juhul kui taotlus ei kuulu rahuldamisele meetme määruse § 16 lõike 5 alusel, teeb vahendusasutus meetme määruse § 18 lg 1 punkti 2 kohaselt taotluse rahuldamata jätmise otsuse. Vaidlustatud otsuse ja selle lisaks oleva ekspertide hindamislehe kohaselt jäi TK Family Office OÜ projekti puhul hindamiskriteeriumi 2 hinne all 2 punkti (täpsemalt 1 punkti), mistõttu oli ekspertide otsus taotlust mitte edasi hinnata ja sellele järgnenud RTK mitterahuldamise otsus kooskõlas õigusaktides sätestatud nõuetega.

4.5. RTK peab oluliseks märkida, et projekti on hinnanud valdkonna kaks eksperti, kes on RTK-st sõltumatud ning tuginevad oma tegevuses meetme määrusele ja

<sup>1</sup> Riigikohtu 12.05.2008 otsus nr 3-3-1-18-08, punkt 13

<sup>2</sup> Riigikohtu 04.04.2013 otsus nr 3-3-1-77-12, punkt 18

<sup>3</sup> Riigikohtu 15.10.2020 otsus nr 3-18-121, punkt 12

hindamise tööprotsessile. RTK menetleb taotlust lähtuvalt haldusmenetluse seadusest ja toetusmeetme õigusaktidest, kontrollides taotleja ja taotluse vastavaust ning saates vastavaks tunnistatud taotlused ekspertidele hindamiseks. Vastavalt meetme määruse § 16 lõike 1 kohaselt hindab projekte valdkonna kaks eksperti, kellest üks on Kliimaministeeriumi esindaja. Ekspertide nimekirja kohta on teinud ettepaneku Kliimaministeerium. Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 29.06.2023 määruse nr 71 „Kliimaministeeriumi põhimääruse“ §-le 6 kuulub elamumajandus ja ehitus ministeeriumi valitsemisalas, seega ei ole RTK-l alust seada kahtluse alla Kliimaministeeriumi poolt välja pakutud eksperdid ja nende pädevus ning mitte arvestada nende seisukohtadega. Seetõttu ei ole RTK pädev hindama ekspertide poolt antud seisukohti, täpselt nagu ei ole RTK-l õigus muuta ekspertide poolt antud hindeid. Samuti puudub RTK-l konkreetse projekti teadusliku sisu valdkondlik kompetents, mistõttu RTK kui vaideotsuse tegija ei saa ümber hinnata ekspertide hinnangut, vaid saab üksnes hinnata selle õiguspärasust.

- 4.6. Vaide lahendaja peab oluliseks välja tuua, et projektitaotluste menetlemisel tuleb tagada taotlejate võrdne kohtlemine. Seetõttu on peale taotluse esitamist taotluse osas selgituste ja lisateabe küsimine lubatud üksnes siis, kui vahendusasutus tuvastab taotluses puudusi, mille parandamine ei anna taotlejale teiste taotlejatega võrreldes eelist. Taotluse menetluse käigus lisaselgituste küsimine eesmärgiga anda projektile parem hinne ja tekitada läbi selle olukord, kus projekti on võimalik rahastada, rikub taotlejate võrdse kohtlemise põhimõtte ja on seega vastuolus taotlemise eripära ja eesmärgiga. Samuti kaoks sellisel juhul ära kogu taotluste hindamise mõte.
- 4.7. Antud juhul nähtub ekspertide hinnangust hindamiskriteeriumi 1 osas, et väiksem hindepunkt oli tingitud peaausjalikult sellest, et taotleja ei olnud projekti põhjendanud viisil ja mahus, mis taganuks ekspertide jaoks arusaama, et projekt täidab hindamiskriteeriumi maksimumpunkti eeldused. Sellises olukorras ei olnud võimalik taotlejalt lisaselgitusi küsida ja lubada taotlust parandada, kuivõrd see oleks andnud taotlejale põhjendamatu eelise ja rikkunud teiste taotlejate suhtes võrdse kohtlemise põhimõtet. Seega tuli ekspertidel hinnata taotlust selle info põhjal, mis taotluses esitatud oli.
- 4.8. Järgnevalt kontrollib vaide lahendaja hindamiskriteeriumi 2 hinnangut ja antud hindamispunkti vastavalt meetme määrusele ja hindamise tööprotsessile ning lähtudes vaites toodud põhjendustest.
  - 4.8.1. Hindamiskriteeriumis 2 hinnati projekti põhjendatust, kus hindamise tööprotsessi kohaselt 4 punkti saab siis, kui „*projektis kirjeldatud probleem on selgelt sõnastatud, aktuaalne ning vajab lahendamist. Probleem on selline, mida saab digitaalsete tööriistadega lahendada. Valitud lahendus aitab kirjeldatud probleemi lahendada ning omab kasusaajatele piisavat positiivset mõju*“.
  - 2 punkti saab siis, kui „*projektis on probleem kirjeldatud, kuid selle sõnastus, aktuaalsus ja valitud lahendus ei ole üheselt selge ega oma kasusaajatele piisavat positiivset mõju*“.
  - 0 punkti saab siis, kui „*kriteerium pole täidetud*“.3 punkti saab projekti, mille hinnang jääb 4 ja 2 punkti hinnangu vahele ning 1 punkti, kui hinnang jääb punkti 2 ja 0 vahele.

4.8.2. Ekspertide hindasid hindamiskriteeriumis 2 projekti põhjendatust hindegas 1 põhjusel, et „taotluses on nimetatud, et konkurendil nimega Korto on mitmeid puuduseid, kuid neid pole välja toodud. Väidetakse, et pole lahendust mitmete funktsioonide jaoks, mida Korto tegelikult pakub (sh ülevaade hoone haldus-, hooldus- ja finantsandmetest). Seetõttu pole aru saada, mille poolest pakutav lahendus konkurendist erineb ning kas taustatöö on olnud piisav. Nii pole hindajatel taotluses esitatud info põhjal veendumust, et planeeritud investering on põhjendatud ning omab kasusaajatele positiivset mõju võrreldes teiste turul pakutavate tarkvaradega“.

4.8.3. Seega omistasid eksperdid projektile hindamiskriteeriumis 2 hinde 1 seetõttu, et projekti probleemi kirjeldus ei olnud piisavalt selge ega veenev. Kuigi taotluses viidati probleemile seoses konkurendi (Korto) lahenduse puudustele, ei olnud neid puudusi konkreetselt välja toodud ega tõendatud. Samuti jäi ebaselgeks, milles täpselt seisneb planeeritava digilahenduse erisus võrreldes olemasolevate turul pakutavate lahendustega. Projekt ei loonud ekspertidele veendumust, et kirjeldatud probleem oleks piisavalt aktuaalne, unikaalne või et seda ei saaks lahendada olemasolevate vahenditega. Samuti ei olnud piisavalt näidatud, millist märkimisväärset positiivset mõju uus lahendus kasusaajatele pakub. Seega jäi projekti põhjendatus sisult nõrgemaks kui 2 punkti vääriline hinnang, kuid siiski ei ole see täiesti olematu või asjakohatu, mis annaks 0 punkti. Probleemi olemasolu on viidatud, kuid selle sõnastus, põhjendatus ja lahenduse mõju pole piisavalt selgelt esitatud. Vaide lahendajale nähtuvalt on eksperdid oma hinnangus välja toonud just need aspektid, mis on olulised hindamiskriteeriumis 2, mistõttu oli põhjendatud anda taotlusele teises hindamiskriteeriumis 1 punkti.

4.9. Eeltoodud põhjustel jääb esitatud vaie rahuldamata ja vaidlustatud otsus muutmata.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmo Merila  
peadirektori asetäitja

Koostaja: Kerli Brandt  
Kerli.Brandt@rtk.ee