



## VAIDEOTSUS

Tuginedes perioodi 2021–2027 Euroopa Liidu ühtekuuluvus- ja siseturvalisuspoliitika fondide rakendamise seaduse (edaspidi ÜSS2021\_2027) § 32 lõigetele 3 ja 4, riigihalduse ministri 15.02.2023 määruse nr 11 „Toetuse andmise tingimused ja kord toetusskeemis „Suuremate linnapiirkondade arendamine““ (edaspidi *meetme määrus*) §-le 35 ning haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) §-le 73 ja § 85 punktidele 1 ja 2, **Riigi Tugiteenuste Keskus** (edaspidi ka *RTK* või *rakendusüksus* või *vaide lahendaja*)

### otsustab:

- 1) rahuldada OÜ Kivi 1 vaie ja tunnistada RTK 04.07.2024 otsus nr 11.2-51/723 ettepaneku tegevuskavasse arvamata jätmise kohta kehtetuks;
- 2) viia OÜ Kivi 1 esitatud projektiettepaneku nr 2021-2027.5.01.23-0092 „Üürimaja ehitamine Jõhvis OÜ Kivi 1“ osas läbi uus hindamine.

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. ÜSS2021\_2027 § 32 lg 3 ja 4, HMS § 73 ning meetme määruse § 35 alusel vaatas RTK läbi OÜ Kivi 1 (edaspidi ka *taotleja* või *vaide esitaja*) 05.08.2024 esitatud **vaide** RTK 04.07.2024 otsusele nr 11.2-51/723 ettepaneku tegevuskavasse arvamata jätmise kohta (edaspidi *vaidlustatud otsus* või *otsus*) **projektiettepaneku nr 2021-2027.5.01.23-0092 „Üürimaja ehitamine Jõhvis OÜ Kivi 1“** (edaspidi *ettepanek*) osas.

1.2. Vaide esitaja taotleb otsuse kehtetuks tunnistamist ning ettepaneku Ida-Viru maakonna linnapiirkonna tegevuskavasse lisamise uut otsustamist, s.o ettepaneku uut hindamist.

### 2. Asjaolud

2.1. Taotleja esitas rakendusüksusele ettepaneku Ida-Viru maakonna linnapiirkonna tegevuskavasse lisamiseks. Tegevuse indikatiivne abikõlblik maksumus on 4 901 149,21 eurot, sh toetus summas 3 430 804,44 eurot.

2.2. Meetme määruse § 11 lg-te 1 ja 2 kohaselt kontrollib rakendusüksus esitatud ettepaneku vastavust § 10 lg 5 nõuetele ning edastab nõuetele vastava ettepaneku hindamiskomisjonile.

Vaidlustatud otsuse ja sellele lisatud hindamiskomisjoni hinnangu väljavõtte kohaselt hindas komisjon ettepanekut valikukriteeriumides 1 ja 2 kummaski koondhindega 2,67, valikukriteeriumis 3 koondhindega 1,33, valikukriteeriumis 4 koondhindega 2,11 ning valikukriteeriumis 5 koondhindega 0,07. Arvestades valikukriteeriumide osakaale, sai ettepanek koondhindeks 2,38. Meetme määruse § 13 lg 5 kohaselt pidi ettepaneku lisamiseks linnapiirkonna tegevuskavasse ettepaneku koondhinne olema vähemalt 2,75 ja kriteeriumide 1-4 hinne vähemalt 2,00.

**2.3.** Eeltoodust tulenevalt ning meetme määruse 14 lg 7 alusel tegi rakendusüksus otsuse ettepaneku tegevuskavasse arvamata jätmise kohta.

### **3. Vaide põhjendused**

Vaide esitaja leiab, et komisjoni hindamistulemusi ei ole kajastatud läbipaistvalt ja hindamisel ei ole lähtutud valikumetoodikast, mistõttu hindamine on toimunud õigusvastaselt. Vaide esitaja põhjendused valikukriteeriumide kaupa on järgmised:

**3.1.** Kriteeriumis 1 hinnati projekti mõju meetme eesmärgi saavutamisele. Kuigi komisjon leidis, et projekt on kooskõlas meetme eesmärgiga, selle järgi on vajadus ja see muudab linnakeskkonda atraktiivsemaks, on kriteeriumi hinnet vähendatud tuginedes üldsõnalistele ja sisustamata väidetele ning *ad hominem* argumentidele. Projekti kirjeldus on esitatud vastavalt RTK avaldatud ettepaneku koostamise juhendile, sh ligipäasetavuse osas. Ettepanekus on selgelt ja täpselt välja toodud üürimaja konkreetseid näitajad. Vaide esitaja hinnangul parandab üürimaja ehitus Jõhvi linnas üüripindade puudust, st parandab olukorda linnapiirkonnas. RTK ei ole ettepaneku menetlemise jooksul võimalikele puudustele osundanud. Lisaks on valikukriteeriumi 1 hinnangu järel esitatud kategooria „Hindajate muud arvamused ja kommentaarid“, mille osas on vaide esitajale arusaamatu, kas ja kuidas need mõjutasid kriteeriumi hinnangut. Vaide esitaja arvates on need täiendavad kommentaarid samuti sisuliselt põhjendamata ning osaliselt vastuolus nii kriteeriumi hinnanguga, meetme määrusega kui ka ettepaneku esitamise asjaoludega.

**3.2.** Kriteeriumis 2 hinnati projekti põhjendatust. Hinnangus leidis komisjon, et projekti põhjendatuses esineb väiksemaid küsitavusi, aga pole selgitatud, milles need küsitavused seisnesid ja miks on väiksemate küsitavuste eest peetud vajalikuks võtta hinnangust 1,33 punkti maha. Hindajad kritiseerivad täiendavates kommentaarides sisuliselt meetme määrust, mitte ettepanekut, kui leiavad, et üürimajade ehituses on riskantne see, et meetme määrus ei nõua toetatud hoone üüriturul hoidmist üle viia aasta. Meetme määruse puudujääke ei saa taotlejale ette heita. Samas on RTK juhendis riigiabi määramise kohta märgitud, et projektis kontrollitakse tegevuskasumi tekkimist 20 aasta jooksul.

**3.3.** Kriteeriumis 3 hinnati taotleja suutlikkust projekti elluviimiseks. Komisjon leidis, et ettepanekus esitatud andmed ei võimalda suutlikkust hinnata, aga RTK ei ole ettepaneku menetluse ajal kordagi lisaandmeid või -selgitusi taotlejalt küsinud. Taotleja esitas ettepaneku vastavalt meetme määrusele ja RTK juhendile, mistõttu pidi taotlus selles kriteeriumis saama vähemalt 2 hindepunkti. Vaide esitaja selgitab, et RTK juhendi kohaselt ei pidanud lisama ettepaneku juurde omafinantseeringut tõendavaid dokumente, sh laenupakkumisi. Komisjon ei ole oma hinnangut põhjendanud ega selgitanud, miks ei ole nende arvates projekti ajakava teostatav. Kui komisjon oli seisukohal, et riskid on kõrged ja maandamata, siis tulnuks selgitada, mis riske täpsemalt silmas peeti. Vaide esitaja on ettepanekus riskid koos leevendusmeetmetega välja toonud ning arvestades, et üürimaja ehitus on tavapärane elamumajandus, millel ei ole sarnaseid riske nagu innovatiivsete tehnoloogiliste lahenduste väljatöötamisel, siis ei ole põhjendatud leida, et taotleja projektis on riskid ülemäära kõrged. Taotlejale on ka arusaamatu kriteeriumi hinde täiendavates kommentaarides tehtud viide KOV omafinantseeringule kui erainvesteeringuna mitte käsitletavale finantseeringule. Vaide esitaja juhib tähelepanu, et ettepanekus on kirjeldatud kaasatud investeeringuid üldiselt ning eraettevõttest taotleja puhul ongi omafinantseering erainvesteering. Lisaks on komisjon täiendava märkusena välja toonud, et pankadele üürimajade projektid Ida-Virumaal ei sobi, mistõttu omafinantseeringu saamine ei ole usutav. Vaide esitaja hinnangul on see väide faktiliselt tõendamata ning ühtlasi viitab taotleja, et Narvas sai vähemalt kaks üürimaja

projekti rahastuse.

**3.4.** Kriteeriumis 4 hinnati projekti eelarve põhjendatust. Hindajate muude põhjenduste all on toodud, et projekti eelarve on liiga suur ja projekti tulu-kulu analüüsi ei ole esitatud. Vaide esitaja selgitab, et arvestas projekti eelarvestamisel hetke majandusseisust tulenevalt 30%-lise hinnatõusuga, ning juhib tähelepanu, et hinnang on vastuolus kriteeriumi 3 hinnanguga, milles leiti justkui, et projekti eelarve on liiga väike. Tulu-kulu analüüsi osas märgib vaide esitaja, et esitas ettepaneku vastavalt RTK juhendile ja selgitusele, et finantsanalüüs ei ole ettepaneku juures vajalik.

**3.5.** Kriteeriumis 5 hinnati projekti panust strateegia „Eesti 2035“ aluspõhimõtete ja sihtide saavutamisse. Vaide esitaja on seisukohal, et juhul, kui projekt panustab strateegia aluspõhimõtete ja sihtide saavutamisse, ei võimalda meetme määrus kriteeriumis anda vähem kui 0,2 punkti.

#### **4. RTK seisukohad**

**4.1.** Vastavalt STS § 51 lõikele 1 ning kooskõlas HMS §-ga 83 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 selgitab, et ettepaneku hindamistulemuse 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 ettepaneku uut hindamist.

**4.2.** Vaidest nähtuvalt on valikukriteeriumide 1-4 puhul taotleja läbivaks argumendiks, et kriteeriumides antud hinnete põhjendused ei ole sisulised, põhjendustes esitatud järeldusteni jõudmise loogikat ei ole selgitatud ning hinnangu järelduste ja ettepanekus kajastatud tegevuse sisu ja asjaolude vahel ei ole võimalik luua ilmselgeid seoseid. Vaide lahendaja nõustub selles osas vaide esitajaga. Vaidlustatud otsusele lisatud hinnangu väljavõttes toodud hinnete põhjendused ei võimalda kontrollida hindepunktide kujunemise õiguspärasust ega hindamise vastavust meetme määruse ja valikumetoodikaga. Põhjendustes esitatud järeldused on küll seostatavad valikumetoodikas avaldatud hindepunktide kirjeldustega, kuid ei ole seostatavad hinnatava ettepanekuga. Põhjendustest ei selgu, milliseid konkreetseid ettepaneku komponente või aspekte võeti iga kriteeriumi hinde kujunemisel ja järelduste esitamisel arvesse ning milline mõju oli ühel või teisel aspektil kriteeriumi hinde kujunemisse. Vaide lahendaja on seisukohal, et vaidlustatud otsuse andmisel on rikutud HMS § 56 haldusakti põhjendamise kohustust määral, mis ei võimalda haldusakti õiguspärasust kontrollida. Selline haldusakt ei vasta HMS §-s 54 nimetatud tunnustele ega ole seetõttu õiguspärane.

**4.3.** Ühtlasi ei selgu otsusele lisatud hinnangust üheselt mõistetavalt, kas hinde põhjendusest eraldiseisvalt vormistatud hindajate muud arvamused ja kommentaarid on hinde põhjenduse osa või on tegemist hindamisväliste tähelepanekute ja soovitustega. Meetme määrus ega valikumetoodika selliste tähelepanekute ja soovitude andmist ette ei näe. Kuigi osaliselt on nendes kommentaarides puudutatud elemente valikukriteeriumides hinnatud aspektidest (nt meetme eesmärgile vastavus), on mõned kommentaarid (nt kriitika üürimajade toetamisele tervikuna või etteheide toetatud objekti lühikese säilitamiskohustuse nõudele) siiski väga selgelt valikumetoodikaga mitteseotud ning suunatud pigem meetme määruse väljatöötajale. Eelnevat arvestades on vaide lahendaja seisukohal, et kuigi täiendavad kommentaarid võivad anda aimu kriteeriumis antud hinde põhjustest, ei ole neid võimalik praegusel juhul samastada hinde põhjendusega. Isegi kui lugeda neid hinde põhjenduse osaks, katavad need valikumetoodikas kirjeldatud kriteeriumide aspekte üksnes osaliselt ja ebapiisavalt, mistõttu nende kommentaaride abil otsuse õiguspärasuses täiel määral veenduda pole võimalik.

**4.4.** Kriteeriumis 5 on ettepanekule antud 0,07 punkti põhjusel, et ettepanek panustab strateegia „Eesti 2035“ aluspõhimõtete ja sihtide saavutamisse vähesel määral. Vaide esitaja on seisukohal, et kui ettepanek panustab strateegia sihtide saavutamisse, siis tuleb igal juhul ettepanekule anda 0,2 punkti. Vaide lahendaja nõustub vaide esitajaga. Meetme määruse § 13 lg 1 p 5 kohaselt

lisatakse ettepaneku koondhindele 0,2 lisapunkti, kui projekti eesmärk on säästvate liikumisviiside arendamine, projekti raames võetakse kasutusele rohelahendused või projekt aitab kaasa keskkonnaseisundi parandamisele või kliimamuutuste leevendamisele. Valikumetoodika toetab eelkirjeldatud sätte sisu ja näeb samuti ette 0,2 lisapunkti lisamise võimaluse ilma komisjoni kaalutusõigusega punkte vähendada. Seega ei olnud hindamiskomisjonil lubatud lisapunkte vähendada, vaid komisjon sai anda kas 0,2 punkti juhul, kui strateegia sihtide saavutamisse panustatakse, või 0 punkti juhul, kui sihtide saavutamisse ei panustata.

**4.5.** Eelnevast tulenevalt tuleb vaie rahuldada ning vaide esitaja ettepanek uuesti hinnata vastavalt meetme määrusele ja valikumetoodikale ning hinnangut nõuetekohaselt põhjendada.

**4.6.** Vaide lahendaja selgitab, et uus hindamine tuleb läbi viia HMS põhimõtteid ja nõudeid järgides – hinnangut tuleb igakülgsest põhjendada ja selgitada, kuidas hinnangus kajastatud järeldusteni jõuti. Hinnangu andmine peab olema läbipaistev ja mõistetav eelkõige ettepaneku esitajale, aga ka hinnangu hilisemale kontrollijale näiteks vaide- või kohtumenetluses. Hinnangu andmisel tuleb kinni pidada meetme määruse ja valikumetoodika nõuetest ning hinnata üksnes neid aspekte, mida valikukriteeriumid ja valikumetoodika kriteeriumide kirjeldused ette näevad. Kui hindajatel tekivad ettepaneku osas arusaamatused või muud küsitavused, siis on võimalik paluda taotlejalt lisaselgitusi või täiendavaid dokumente. Lisaselgituste küsimisel tuleb siiski jälgida, et taotleja ei saa sel viisil põhjendamatu eelist teiste taotlejate ees ega võimalust oma ettepanekut täiendada info või andmetega, mis ei sisaldu juba esitatud ettepanekus või mida ei ole võimalik sealt tuletada. Lisaks juhib vaide lahendaja tähelepanu, et valikumetoodika näeb kriteeriumide 1-4 puhul ette punktide andmist täisarvudes skaalal 0-4. Ühe kriteeriumi lõikes hindajate antud punktidest aritmeetilise keskmise hinde moodustamist metoodika sõnaselgelt ette ei näe ning metoodikas ei ole hinnete kirjeldusi avatud hinnete vahemikuna. Seega kui hindamine korraldatakse selliselt, et iga hindaja hindab kriteeriumile vastavust esmalt individuaalselt ja seejärel kujundatakse lõplik hinnang vastavalt kriteeriumis antud hinnete aritmeetilisele keskmisele, siis peab hinnangust selguma, kuidas aritmeetiline keskmine hinne kujunes ja miks võrdsustab komisjon selle aritmeetilise keskmise hinde valikumetoodika mingi konkreetse täisarvulise hinde kirjeldusega. Kui ettepanekut hinnatakse mõnes kriteeriumis metoodikas nimetatud vahepealsete hinnetega, siis tuleb arvestada, et metoodika ei selgita vahepealse hinde andmise loogikat ega kirjelda vahepealsete hinnete sisu, mistõttu tuleb sellise hinde andmisel hinnangus täpsemalt selgitada, millised ettepaneku puudujäägid ja miks tõid kaasa vahepealse hinde andmise.

**4.7.** RTK selgitab vaide esitajale, et ettepaneku uuesti hindamine ei tähenda automaatselt seda, et ettepanek esitatakse linnapiirkonna tegevuskavasse lisamiseks, vaid seda, et ettepanek läbib kogu hindamisprotsessi uuesti. Uue hindamise tulemusel võib hindamistulemus võrreldes varasemaga muutuda või jääda samaks. Ettepaneku esitamine linnapiirkonna tegevuskavasse sõltub meetme määruse § 13 lõikes 6 sätestatud lävendi täitmisest. Ettepanekuga hõlmatud projekti rahastamine sõltub omakorda sellest, kas hindamislävendi ületanud ettepanek lisatakse tegevuskava põhi- või reservnimekirja (vt meetme määruse § 14 lg 2 ja § 28).

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmo Merila  
peadirektori asetäitja

Koostaja: Katri Oja  
5667 1349

katri.oja@rtk.ee