



# LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Paldiski

30. jaanuar 2024 nr 7

### **Vaideotsus**

#### Asjaolud ja menetluskäik

1. Lääne-Harju Vallavolikogu võttis 28.11.2023 vastu otsuse nr 49 „Hoonestusõiguse seadmine ja vallavara kasutusse andmine“. Otsuse vastuvõtmise eesmärgiks oli Keila Vallavolikogu 31.03.2016 määrusega nr 60 kinnitatud Keila valla soojusmajanduse 2015-2025 aastate arengukava järgi Keila valla ja N. R. Energy Osaühingu vahel 24.10.2017 sõlmitud soojatootmise kokkuleppe (kehtib kuni 24.10.2032) elluviimiseks tingimuste loomine.

2. N. R. Energy Osaühing esitas 02.12.2024 Lääne-Harju Vallavolikogu 28.11.2023 otsuse nr 49 „Hoonestusõiguse seadmine ja vallavara kasutusse andmine“ peale vaide, milles palub tunnistada kehtetuks nimetatud vallavolikogu otsus ja vallavolikogul lahendada N. R. Energy Osaühingu 27.11.2023 taotlus maa omandamiseks sisuliselt.

3. Lääne-Harju Vallavolikogu edastas 10.01.2024 vaide esitajale (N. R. Energy Osaühingule) haldusmenetluse seaduse § 84 lõike 2 alusel teate vaide lahendamise tähtaja pikendamise kohta kuni 02.02.2024, kuna vaide lahendaja on Lääne-Harju Vallavolikogu ning järgmine korraline vallavolikogu istung toimub 2024. a jaanuari teises pooles. Samuti oli vajalik täiendavalt selgitada kõiki asjassepuutuvaid asjaolusid.

#### Vaidealluvus

4. Haldusmenetluse seaduse § 71 lõike 1 järgi on igal isikul, kes leiab, et haldusaktiga või haldusmenetluse käigus on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi õigus esitada vaie. Sama seaduse § 76 lõige 2 punkt 4 sätestab nõude, et vaidest peavad selguma põhjused, miks vaide esitaja leiab, et haldusakt või toiming rikub tema õigusi.

5. Haldusmenetluse seaduse § 73 lõike 1 järgi toimub vaide lahendamine, kui seadusega ei ole sätestatud teistsugust vaidealluvust, haldusakti andnud või toimingu sooritanud haldusorgani üle teenistuslikku järelevalvet teostava organi poolt. Lääne-Harju Vallavolikogu üle teenistuslikku järelevalvet teostav organ puudub. Seega peab vastavalt sama paragrahvi lõikele 2 vaide lahendama haldusakti andnud või toimingu sooritanud haldusorgan ehk Lääne-Harju Vallavolikogu.

#### Vaide läbivaatamine

6. *Vaide esitaja leiab, et vaidlusalune otsus hoonestusõiguse seadmiseks ei vasta haldusmenetluse seaduse (HMS) § 54 nõuetele. Vaidlusalune haldusakt ei käsitle üldse poolte varasemaid kokkuleppeid, puuduvad kaalutlused kalduda kõrvale õiguspärase ootuse ja õiguskindluse põhimõtetest (PS § 10), otsus on kaalutlemata ehk kaalutusvigadega. Otsuse tekstist ei ole aru saada, mis kaalutlustel üldse hoonestusõiguseni jõuti ja maa omandiküsimus välistati selliselt, et isegi ei otsustatud keelduda maa omandi üleandmisest otsustuskorras vaide esitajale.*

*Ei ole peetud läbirääkimisi tähtajalise hoonestusõiguse seadmise osas. Sisulisi läbirääkimisi soojatootja ja vallavalitsus hoonestusõiguse seadmise üle ei ole pidanud ja sellekohane otsuses kajastatud motivatsioon ei vasta tegelikkusele.*

6.1 Vallavolikogu ei saa nõustuda väitega, et otsus ei vasta HMS § 54 nõuetele. Otsuses on käsitletud poolte varaseimaid kokkuleppeid. Ei ole vaidlust, et N. R. Energy Osaühing omab Keila-Joa praegu kasutusel olevat katlamaja ja kasutab Keila Vallavolikogu 10.10.2017 otsuse nr 371/1017 alusel 24.10.2017 sõlmitud kokkuleppega soojamajanduse taristut ning katlamaja alust maad Keila-Joa alevikus Pargi allee 2 katastriüksusel (katastritunnus 29501:001:0636). Soojamajanduse taristu anti N. R. Energy Osaühingu kasutusse 15-ks aastaks tasuta.

6.2 Viidatud 24.10.2017 sõlmitud osapoolte kokkuleppe punkti 3.3 järgi pidi N. R. Energy Osaühing esitama soojamajanduse investeringute teostamise graafiku koos investeringute ajakava, suuruse, tööde detailse iseloomustuse, osamaksumuste äranäitamise ja eeldatava maksumusega hiljemalt 6 (kuue) kalendrikuu möödumisel käesoleva kokkuleppe jõustumisest. Ajakava allkirjastati poolte poolt 13.-14.02.2019 ehk 14 kuud pärast kokkuleppe sõlmimist, kus oli muuhulgas nimetatud maa ostu küsimuse lahendamist. Tegemist oli ajakavaga, mitte konkreetse tehinguga. Oma 17.05.2023 kirjas põhjendas Lääne-Harju Vallavalitsus, et on nõus küsima volikogult luba, et sõlmida uue katlamaja teenindamiseks vajalike teede ja rajatiste ehitamise võimaldamiseks ja maaküsimuse lahendamiseks N. R. Energy Osaühinguga rendileping. Kuivõrd soojatootja operaatorileping on tähtajaline, siis ei ole põhjendatud maa müümine ühele konkreetsele soojaettevõttele.

6.3 24.05.2023 edastas N. R. Energy Osaühing Lääne-Harju Vallavalitsusele kirja (allkirjastatud juhatuse liikme Richard Viies poolt), milles on selgesõnaliselt kirjas, et „*Palume tulenevalt valla esitatud seisukohtadest hoonestusõigus seadmist kuni oktoober 2032. a., et N. R. Energy Osaühing saaks parimal viisil täita Lääne-Harju vallaga sõlmitud lepingus võetud kohustusi. Oleme samuti igakülgselt valmis vallaga avatud dialoogile, mis viiks osapooli tunnustava lahenduseni Keila-Joa kaugküttepiirkonna arendamisel, sest ka meie ärimudel on üles ehitatud aastakümnetesse ulatuval heal koostööl.*“ Lääne-Harju Vallavalitsus vastas 12.06.2023 kirjaga nr 1-5/1094-5, et on valmis arutama hoonestusõiguse seadmist ja tegi ettepaneku kohtumiseks. 18.07.2023 kirjutas N. R. Energy Osaühing, et on kahtlev kokkusaamise vajaduses ja jättis kohtumisele tulemata. Vallal puudub võimalus sundida soojatootjat kasutama ärakuulamise õigust. Uurimisprintsip on selleks juhaks, kui otsuse tegemiseks on infot puudu. Arutelude käigus oleks avanenud N. R. Energy Osaühingul ka igati võimalus selgitada, miks on just vajalik Keila-Joa alevik Lossi tn 7 maa-ala omandamine ja miks ei ole aktsepteeritavad muud asja- või kasutusõigused. N. R. Energy Osaühing on kõikidele pakutud kohtumistele vastanud eitavalt.

*7. Vaide esitaja leiab, et vaide lahendamise kontekstis on oluline ka asjaolu, et ajavahehikul, mil vald on viivitanud kokkuleppega võetud kohustuste täitmist, on uue katlamaja rajamise maksumus olulisel määral tõusnud.*

7.1 Selles väites saab nõustuda vaid ajaoluga, et ehitushinnad on oluliselt tõusnud, kuid vald ei ole teinud N. R. Energy Osaühingule ühtegi takistust omapoolsete kohustuste täitmiseks. 24.07.2019 edastas N. R. Energy Osaühingu juhatuse liige kirjaga nr 62 Lääne-Harju Vallavalitsusele taotluse tühistada ajakava kokkuleppe biokütusel katlamaja ja uute torustike KIK-ga seotud tähtaegade osas. Kirjas viidati asjaolule, et ilma korrigeeritud soojamajanduse arengukava olemasoluta ja maa küsimuse lahenduseta on KIK-i poole pöördumine asjatu. Lääne-Harju Vallavalitsus pöördus 02.05.2022 e-kirjaga Keskkonnainvesteringute Keskuse (KIK) poole projekti rahastamise tingimuste kohta - *Kas rahastaja hinnangul piisab maa kasutusõiguse tõendamiseks ka isikliku kasutusõiguse seadmisest võõrandamise asemel. KIK-i poole projektikoordinaator vastas - Hetkel veel ei ole kehtivat toetuse andmise tingimuste määrust. Ilmselt saavad tingimused paika sügiseks ja siis on kavas taotlusvoor avada kaugkütte ettevõtetele.*

*Määruse eelnõus oleme kavandanud nii: taotlusele tuleb lisada dokumendid, mis tõendavad projekti tegevusega seotud kinnisasja, maatüki või ehitise või nende osa omandit või eelnimetatute*

*kasutusõigust projekti abikõlblikkuse perioodil ja viis aastat pärast projekti väljamaksete lõppemist. Ka praeguseks lõppenud kaugkütte investeeringute meetmes ei olnud nõutud kinnistu omandit. Piisas näiteks ka rendilepingu esitamisest.“* Seega ei ole vaide esitaja ise teinud kõike endast olenevalt, et täita kokkulepet.

7.2 Alles 24.05.2023 kirjale (millega taotleti hoonestusõigust) on lisatud Coop Pank AS-i kinnituskiri, milles väljendatu alusel Lääne-Harju Vallavolikogu tegigi Keila-Joa alevik Lossi tn 7 maa-ala osas hoonestusõiguse otsuse. Siinkohal on vajalik viidata vaidlusaluse vallavolikogu otsuse punktile 2.3, mis sätestab, et hoonestusõiguse tähtaja saabumisel võib kinnistu omaniku ja hoonestaja kokkuleppel hoonestusõiguse tähtaega pikendada kuni 99 aastaks, juhul kui poolte vahel sõlmitakse uus soojatootmise kokkulepe.

7.3 Hoonestusõigus on oma olemuselt asjaõigus, mida saab müüa, kinkida, pärandada ja koormata hüpoteegiga. Seega tagab hoonestusõigus N. R. Energy Osaühingule kõik võimalused teostada uue Keila-Joa aleviku katlamaja investeeringuid.

8. *Vaide esitaja leiab, et on oma kirjades selgelt väljendanud kokkuleppe juurde jäämist ehk valla poolt maa võõrandamist. Vaide esitajale teadmata põhjustel ei ole vallavalitsus algatanud võõrandamismenetlust.*

8.1 Lääne-Harju Vallavalitsus on selgitanud vaide esitajale, et Keila Vallavalitsuse ja N. R. Energy Osaühingu vahel veebruaris 2019 sõlmitud „Keila-Joa aleviku kaugküttepiirkonna ja trasside rekonstrueerimise ajakava“ ei ole kohustust kinnistu võõrandamiseks. Ajakavas olid toodud vastastikused kohustused. Nagu juba eelpool nimetatud on 24.07.2019 N. R. Energy OÜ palunud ajakava kokkuleppe uue biokütusel töötava katlamaja ja uute torustike rekonstrueerimise KIK-iga seotud tähtaegade osas tühistada, kuigi selleks puudusid tõsiseltvõetavad argumendid. Seega ei saa eeldada, et kõik teise poole kohustused kehtivad. Asjaõiguseaduse § 119 lõike 1 kohaselt peab tehing, millega kohustatakse omandama või võõrandama kinnisasja, olema notariaalselt tõestatud. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lõike 1 kohaselt on tehingu seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti. Kuna ajakava ei ole notariaalselt kinnitatud, on see kinnisasja võõrandamise osas tühine.

8.2 Vaide esitaja on tõesti esitanud avalduse maa omandamiseks. Taotluse esitamine ei saa tagada taotlejale ega kellelegi teisele õigustatud ootust, et taotlus rahuldatakse taotluses esialgselt soovitud viisil. Vallavalitsus algatas avalduse järgi menetluse. Menetluse käigus on jõutud järeldusele, et maa võõrandamise asemel piisab ja on mõistlik seada hoonestusõigus. Juhime tähelepanu ka asjaolule, et Lääne-Harju vald ei ole teinud otsustust Lääne-Harju vallas Keila-Joa alevikus Lossi tn 7 kinnisasja võõrandamise osas.

N. R. Energy Osaühingule ei saa üllatuseks olla, et Keila Vallavolikogu 10.10.2017 otsuse nr 371/1017 alusel 24.10.2017 sõlmitud kokkuleppega anti soojamajanduse taristu N. R. Energy Osaühingu kasutusse 15-ks aastaks tasuta, tingimusel, et N. R. Energy Osaühing tagab 5 (viie) aasta jooksul tegevuse pikaajaliseks jätkumiseks Keila-Joa alevikus Keila valla soojusmajanduse arengukavaga kavandatud eesmärgid. N. R. Energy Osaühing suutis alles 24.05.2023 kirjaga esitada adekvaatsed põhjendused, miks võib olla vajalik lisaks vara tasuta kasutusse andmisele veel hoonestusõigus ja mis võib takistada võetud kohustuste elluviimist.

8.3 Kehtiv Keila Vallavolikogu 31.03.2016 määrusega nr 60 kinnitatud Keila valla soojusmajanduse 2015-2025 aastate arengukava, Keila Vallavalitsuse ja N. R. Energy Osaühingu vahel 24.10.2017 sõlmitud kokkuleppe soojamajanduse taristu kasutamiseks ning Lääne-Harju Vallavolikogu 28.11.2023 otsus nr 49 „Hoonestusõiguse seadmine ja vallavara kasutusse andmine“ annavad kõik võimalused vaide esitajale viia ellu võetud kohustused Keila-Joa aleviku soojusmajanduse arendamisel. Lääne-Harju Vallavolikogu 28.11.2023 otsus nr 49 „Hoonestusõiguse seadmine ja vallavara kasutusse andmine“ ei piira ega pärsi mingilgi kujul N. R. Energy Osaühing õiguseid ja ei ole vastuolus hea haldustavaga.

Haldusmenetluse seaduse § 85 punkti 4, § 86 lõike 1 ja § 87 lõike 1 alusel ning arvestades eeltoodut ja vallavolikogu alatise eelarve- ja majanduskomisjoni 24.01.2024 seisukohta

1. Jätta N. R. Energy Osühingu (registrikood 12364776) poolt 02.01.2024 esitatud vaie Lääne-Harju Vallavolikogu 28.11.2023 otsus nr 49 „Hoonestusõiguse seadmine ja vallavara kasutusse andmine“ kohta rahuldamata.

2. Teha otsus teatavaks vaide esitajale N. R. Energy Osühingule.

3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

4. Isikul, kelle vaie jääb vaidemenetluses rahuldamata või kelle õigusi on vaidemenetluses rikutud, on õigus korralduse peale esitada kaebuse Tallinn Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates käesoleva otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Külli Tammur

vallavolikogu esimees