



Õiguskantsler

Majandus- ja  
Kommunikatsiooniministeerium  
info@mkm.ee

Teie nr

Meie 16.06.2025 nr 6-4/250828/2504378

Lugupeetud Erkki Keldo

Õiguskantslerile on esitatud mitu avaldust, milles palutakse hinnata Tallinna Linnavolikogu 20.02.2025 määruse nr 7 „[Korteriühistule toetuse andmise kord](#)“ § 6 lõike 2 punkti 1 vastavust põhiseaduse §-st 12 tulenevale võrdse kohtlemise põhimõttele. Kõnealune säte näeb ette, et toetuse taotlemiseks peavad korteriühistu hallatavas korterelamus asuvatest korteriomanditest vähemalt 80% olema füüsiliste isikute omandis.

Pärides Tallinna linnalt selgitusi selle tingimuse kohta, viitas linn oma vastuses Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi praktikale ja konkreetselt majandus- ja taristuministri 03.03.2023 määruse nr 13 „[Korterelamute energiatõhususe toetuse tingimused](#)“ (edaspidi määrus nr 13) § 19 lõikele 4. Linn tõi välja, et on oma reeglite kehtestamisel lähtunud identsest riiklikust nõudest ja selle aluseks olevatest kaalutlustest.

Määruse nr 13 seletuskirjas ja linna selgitustes on 80% nõude põhjendusena toodud eesmärk vältida ärieesmärkidele suunatud projektide toetamist ja suunata toetus füüsilisest isikust elanike elamistingimuste parandamiseks. Samuti on viidatud võimalikele riigiabi reeglitega seotud probleemidele.

Selleks, et saaksin kujundada seisukoha Tallinna Linnavolikogu määruse põhiseaduspärasuse kohta, on vaja mõista riikliku regulatsiooni tagamaid ja proportsionaalsust. Seetõttu palun Teil vastata järgmistele küsimustele.

1. Määruse nr 13 seletuskirjas on märgitud, et toetuse eesmärk ei ole ärieesmärkidele suunatud projektide toetamine. Millistele uuringutele, andmetele või analüüsidele tuginedes leiti, et just 80% füüsilistele isikutele kuuluva omandi piirmäär on proportsionaalne ja tõhusaim viis selle eesmärgi saavutamiseks?
2. Palun kirjeldage, milliseid alternatiivseid lahendusi piirmäära kehtestamisel kaaluti (nt toetuse sidumine korteriomandi tegeliku kasutusotstarbega, piirangute seadmine lühiajalisele majutustegevusele, erisuste tegemine pikaajalist üüri pakkuvatele juriidilistele isikutele).
3. Miks seati toetuse saamise määravaks kriteeriumiks korteriomandi juriidiline kuuluvus, mitte selle tegelik kasutusotstarve (eluruumina püsivalt kasutuses)?
4. Miks ei ole ministeeriumi hinnangul võimalik püsielanike elamistingimuste ja üldelise elamufondi parandamise eesmärki tagada ka siis, kui juriidilisele isikule kuuluv eluruum on antud pikaajalisele üürile?

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. [info@oiguskantsler.ee](mailto:info@oiguskantsler.ee) [www.oiguskantsler.ee](http://www.oiguskantsler.ee)

5. Kehtiv regulatsioon kohtleb kõiki juriidilisi isikuid (nt suured kinnisvarafirmad, väikesed ettevõtted, pikaajalist üüri pakkuvad äriühingud, mittetulundusühingud) võrdselt. Kas määruse väljatöötamisel analüüsiti võimalust eristada juriidilisi isikuid nende tegevuse või eesmärkide alusel, et vältida olukorda, kus toetusest jäävad ilma ka need korteriühistud, kus korterid kuuluvad näiteks pikaajalisele ja stabiilsele üürileandjale?

6. Kui suure osa Eesti korterelamufondist jätab 80% nõue Teie hinnangul toetusmeetmetest ilma?

7. Millist mõju avaldab see piirang Teie hinnangul hoonete renoveerimisele ja energiatõhususe eesmärkide saavutamisele piirkondades (nt kesklinnad, ülikoolilinnakute lähedus), kus juriidilistele isikutele kuuluvate üürikorterite osakaal on turuolukorrast tingituna suurem?

8. Kui suureks hindate riski, et 80% nõue takistab riigi jaoks kohustuslike Euroopa Liidu eesmärkide (kogu elamufondi keskmine energiatarve peab vähenema 16% aastaks 2030 ja 20–22% aastaks 2035, kõikide hoonete kliimaneutraalsus saavutatud aastaks 2050) täitmist?

9. Määruse seletuskirjas viidatakse riigiabi reeglitega seotud probleemidele. Palun selgitage (vajadusel koostöös Rahandusministeeriumiga):

a) Millistest konkreetsetest riigiabi reeglitest (viidates asjakohastele õigusaktidele) tuleneb takistus anda toetust korteriühistutele, kus juriidilistele isikutele kuulub üle 20% korteriomanditest?

b) Kas toetuse andmine korterelamu kui terviku renoveerimiseks oleks sellisel juhul käsitletav keelatud riigiabina korteriomanikest äriühingutele?

c) Milliseid alternatiive kaaluti riigiabi reeglitega vastavuse tagamiseks, mis oleksid vähem piiravad kui 80% nõue (nt toetuse andmine vähendatud mahu, mis vastab füüsiliste isikute omandiosale, või vähese tähtsusega abi reeglite kohaldamine juriidilistele isikutele)?

Palun vastake hiljemalt 07.07.2025. Kui vajate vastamiseks rohkem aega, palun sellest teada anda.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise

Ivika Nõukas 693 8419

Ivika.Noukas@oiguskantsler.ee