MAJANDUS- JA
KOMMUNIKATSIOONI-
MINISTEERIUM

Riigikohus
info@riigikohus.ee

Teie 13.10.2026 /*nr 5-26-36/2

Meie 17.11.2026 nr 1-14/3580-3

Vabariigi Valitsuse arvamus
PSJV asjas nr 5-26-36

Lugupeetud Riigikohtu esimees

Õiguskantsler esitas 01.10.2026 Riigikohtule taotluse tunnistada Loksa Linnavalitsuse 25.05.2023. a määruse nr 3 „Detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud ehitiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kord“ § 2 punktid 2–4 ja 6, § 3 lõiked 3 ja 9 ning § 6 kehtetuks osas, milles need on seadusega vastuolus.

Riigikohus küsis 13.10.2026 kirjaga õiguskantsleri taotluse osas arvamust teiste seas ka Vabariigi Valitsuselt (VV). Arvamust oodatakse hiljemalt 10.11.2026. VV edastas 15.10.2026 peaministri resolutsiooniga arvamuse andmise Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile (MKM) täitmiseks märkides, et arvamus anda koostöös Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumiga (ReM) ning tagada VV esindamine kohtus.

VV arvamus

Kokkuvõtvalt nõustub VV õiguskantsleri seisukohtade ja järeldustega, kuid ebaselgeks jääb siiski õiguskantsleri taotluse punktides 25 ja 26 tehtud järeldus. Kui õiguskantsleri järeldus on, et taristu kajastumine arengukavas või eelarves tähendab iseenesest kohustust ehitada see välja tingimata arendaja osalusest sõltumata ning välistab kulude jagamise, siis sellise käsitlusega ReM ei nõustu. Leiame, et arengukavas nimetatud investeering ei võrdu tingimusteta rahastamisotsusega ja eelarve täielikkuse printsiip eeldab kõikide eelarveaastal kavandatavate kulude ja investeeringute kajastamist eelarves olenemata rahastamisallikast, milleks võib olla muuhulgas õiguspäraselt kokku lepitud arendaja panus. PlanS § 131 lõige 2 ei sea kokkuleppe eelduseks taristu puudumist arengukavast või eelarvest ega omavalitsuse täielikku maksevõimetust. Vastupidine käsitlus takistaks kulude jagamist ka siis, kui linn on vajaliku rajatise ja selle kaasrahastamise juba läbipaistvalt kavandanud. Määrav saab olla konkreetse kohustuse seaduslik alus ning kulude põhjendatud jaotus, mitte investeeringu loetlemine ühes arengukavas või eelarves. Kulude jaotamise põhjendatus võib Riigikohtu otsuses nr 5-24-34 punkt 41 järgi väljenduda nii eelarvevahendite nappuses kuid ka planeeringuga KOV-ile kaasnevate kulude põhjendamatult suures suuruses. Omavalitsusel ei ole põhjendatud arendustasu nõuda juhul, kui omavalitsus rajab sotsiaalse taristu objekti niikuinii ja arendus ei

seostu vahetult planeeringuga, s.o ei tingi ainuüksi nt uue lasteaia rajamine vajadus või esineb suisa oht topeltrahastamiseks. Samas ei ole suurt tähtsust sellel, kas rahastatav taristu on kajastatud linna arengukavas või eelarves, kuivõrd sellest ei teki linnale kohustust ehitada taristu välja täielikult enda vahenditest või jagada osalust arendajaga. Investeeringu kavandamisel arengukavas või eelarves võib juba olla arvestatud ka arendaja õiguspäraselt kokkulepitava panusega. Ühtlasi ei ole taristu kajastamine arengukavas või eelarves iseseisev alus arendajale rahastamiskohustuse panemiseks.

Samas kui arendus tingib omavalitsusele vajaduse sotsiaalse taristu objekti laiendamiseks või selle rajamise planeeritust varasemalt, on tasu küsimine põhjendatav. Eeldus on, et omavalitsus selgitab välja just konkreetsest arendusest tulenevad vajadused ja kulumõju. Määrav planeeringuga jätkamisel või kulude jagamise kokkuleppimisel on seega planeerigu enda mõju ja kulude otstarbekus. Omavalitsuse enda rahaline seis ja kulu kandmise võimekus on jällegi teisejärguline küsimus, millest ei saa automaatselt tuletada KOV kohustust rajada eelarves või arengukavas kavandatud objektid vaid enda kulul ilma arendaja panust nõudmata.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Liina Vahtras
majandus- ja tööstusminister

Ivar Siska +372 625 6462
Ivar.Siska@mkm.ee