

SELETUSKIRI

Regionaal- ja põllumajandusministri määruse „Ida-Virumaa elamuehituse arendamise toetuse andmise tingimused ja kord” eelnõu juurde

1. Sissejuhatus

Käesoleva määruse eelnõu (edaspidi *eelnõu*) abil viiakse ellu Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammi alusel välja töötatud Ida-Virumaa programmi. Programmi eesmärk on Ida-Virumaa majanduse elavdamine ja piirkonna elukeskkonna atraktiivsuse suurendamine, nooremaeliste väljavoolu pidurdamine ning läbi piirkonna eelisarendamise mahajäämuse vähendamine teistest Eesti piirkondadest.

Vajadus Ida-Virumaale suunatud erimeetmete rakendamiseks tuleneb Eesti keskmisest madalamate majanduslike ja sotsiaalsete näitajatest. Ida-Virumaa arengut iseloomustavad muuhulgas:

- Ida-Virumaa on üheks kiirema rahvaarvu kahanemisega piirkonnaks Eestis. Laste ja noorte osatähtsus Ida-Virumaa rahvastikus on Eesti väikseim.
- Ettevõtlusaktiivsus ning selle kasv on Eesti madalamad. Ekspordivate ettevõtete arvu kasv on võrdlemisi kiire, samas ekspordi kogumaht on kasvanud muu Eestiga võrreldes tagasihoidlikumalt. Tööturult kõrvalejäänute ja töötuse määr on üks kõrgemaid, kuigi hõivenäitajad on viimastel aastatel paranenud.
- Elukondliku kinnisvara (korterid) ruutmeetri mediaanhinnaks kujunes 2022. aastal 303 eurot/m², mis moodustas vaid 14,2% Harju-, Tartu- ja Pärnumaa keskmisest.

Töökohtade puuduse kõrval on rände- ja demograafiliste probleemide üks tegureid kaasaegsete ning korrastatud eluasemete puudumine. Kuna Ida-Virumaa elamufond on amortiseerunud, ei ole piirkonda siirduvatel spetsialistidel valida elamiseks kaasaegseid elamispindu ja praegused elamistingimused ei soodusta ka piirkonnas elavatel spetsialistidel kodukohta jäämist. Spetsialistide puudus pärsib piirkonnas tegutsevate või sinna laieneda soovivate ettevõtjate arenguperspektiive. Ida-Virumaal puudub üksiku erandiga uute korteromandite pakkumine. Majanduskriisi ja ehitushindade järsk tõus on pannud mitmed kinnisvara arendused pausile. Piirkonna madalad kinnisvarahinnad teevad keeruliseks pankadelt kinnisvaraarenduseks vajaliku kapitali kaasamise. Sisuliselt on tegemist turutõrkega, mis vajab täiendavaid meetmeid riigilt või omavalitsuselt. Ida-Virumaa Omavalitsuste Liidu (edaspidi IVOL) poolt koostatud piirkonna elamumajanduse teekaart märgib ühe sekkumisvajadusena riigipoolsete tugimeetmete loomise elamuarenduste rajamise toetamiseks. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on koostöös IVOLiga välja töötanud toetuse andmise tingimuste määruse eelnõu, mis võimaldab piloteerida Ida-Viru maakonnas toetust ettevõtjale korterelamute arendamiseks. Toetuse andmise üheks eesmärgiks lisaks kaasaegsete elamispindade turule toomisele on testida piirkonna kinnisvaraturu stimuleerimise ning turutõrgete kõrvaldamise võimalusi. Referentsobjektide tekkimisega saab hinnata uusarenduste nõudluse ja pakkumiste vahekorda ning anda seeläbi ka adekvaatseid signaale nii arendajatele kui rahastajatele maakonna kinnisvaraturu olukorrast.

Sekumisloogikana antakse toetuskeemist riigipoolset projektipõhist toetust piirkonna kinnisvara arendavale Eestis registreeritud eraõiguslikule juriidilisele isikule, mis rajab uue korterelamu Ida-Virumaale. Tegevuste abikõlblikuks sihtpiirkonnaks on Ida-Viru maakonna tiheasustusalad, mis on määratletud linnalise asustusena Ida-Viru maakonna planeeringus. Toetus on käsitatav vähese tähtsusega abina ettevõtjale Euroopa Komisjoni määruse (EL) 2023/2831

alusel, milles käsitletakse Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklite 107 ja 108 kohaldamist vähese tähtsusega abi suhtes (ELT L 2023/2831, 15.12.2023) (edaspidi VTA määrus) ja konkurentsiseaduse §-s 33 sätestatud. Maksimaalne toetus toetuse saaja kohta moodustab 300 000 eurot.

Toetatavad tegevused peavad olema suunatud Ida-Virumaale uue korterelamu ning selle toimimiseks vajaliku tehnilise taristu väljaehitamisele nagu näiteks ligipääsuteed, tänavavalgustus, kaugküttevõrgu või gaasivõrguga liitumine, kanalisatsioon jms. Toetatav korterelamu koos taristuga peab omama ehitusõigust. Toetuse saaja peab teostama toetatavad tegevused 24 kuu jooksul taotluse rahuldamise otsuse tegemisest arvates. Toetuse väljamakse tegemiseks peavad olema valminud ka korterelamu, vormistatud üleandmise-vastuvõtmise akt tööde teostajaga ning saadud kasutusluba.

Määrus kehtestatakse riigieelarve seaduse § 53¹ lõike 1 alusel. Eelnõus nähakse ette toetuse andmise tingimused ja menetlemise kord ning toetuse taotleja, toetuse saaja ja rakendaja õigused ja kohustused. Meetme vahendite rakendamine jääb kohalikule tasandile. Taotlusvooru läbiviimise volitus antakse IVOLle, sealhulgas jääks IVOLi pädevusse projektide hindamine, rahastusotsuste tegemine ja toetuse väljamaksmine koos vajalike kontrollitoimingutega.

Määruse eelnõu ja seletuskirja on koostanud Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi regionaalarengu osakonna nõunik Andres Heldring (tel 611 3106, e-post andres.heldring@agri.ee). Eelnõu juriidilist kvaliteeti kontrollis sama ministeeriumi kohalike omavalitsuste poliitika osakonna KOV õigusvaldkonna juht Martin Kulp (tel 5885 1442, e-post martin.kulp@agri.ee). Eelnõu on keeleliselt toimetanud õigusosakonna peaspetsialist Leeni Kohal (5698 3427; leeni.kohal@agri.ee).

2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

§ 1. Reguleerimis- ja kohaldamisala

Määrusega kehtestatakse toetuse andmise tingimused.

Toetus on suunatud Ida-Viru maakonna linnalistele asulatele. Sihtpiirkonna määratlemisel tuginetakse Ida-Viru maakonnaplaneeringule 2030⁺¹, mis toob välja maakonna linnalise asustuse alad. Maakonnaplaneeringu seletuskiri toob välja, et *maakonna eelisarendatavateks aladeks on keskustesse ja nende vahetusse lähedusse määratud linnalise asustuse alad. Need alad on nii elupiirkondade kui ettevõtlusalade arendamiseks, samuti aktiivsete puhkepiirkondade, logistikaalade jm linnalise maakasutuse kavandamiseks.* Ida-Viru maakonna elanike arv väheneb ja olemasolevate keskuste elukondliku kinnisvara väärtuse suurendamiseks tuleb panustada olemasolevate keskuste tihendamisse ja asustuse kompaktusesse. Ida-Viru maakonnaplaneeringu seletuskirjas on kirjeldatud järgmised põhimõtted, mida ka käesolevad toetuste andmise tingimused arvestavad:

Juba olemasolevate linnaliste keskuste tiheduse ja kompaktuse tõstmine suurendab piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust, soodustab mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist ja tekkimist ning hoiab uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisega kaasnevad kulutused võimalikult madalal tasemel.

¹ [Ida-Viru maakonnaplaneeringu materjalid](#)

Linnalise asustuse alad on eelisarendatavad alad Ida-Viru maakonnaplaneeringu mõistes: need alad on ja jäävad nii elanike, töökohtade kui ka teenuste peamise koondumise kohtadeks ka kahaneva rahvaarvu korral.

Uute suuremate elamualade kavandamine on lubatud linnalise asustuse ala sees ja tuleb terviklikult siduda olemasoleva kompaktse asustusega.

Toetusskeemist antavat abi käsitletakse vähese tähtsusega abina, kui on täidetud vähese tähtsusega abi andmise tingimustele vastavad kriteeriumid. Vähese tähtsusega abi andmisel tuleb kontrollida, et ühele taotlejale antava vähese tähtsusega abi kogusumma ei ületaks mis tahes kolme jooksva aasta pikkuse ajavahemiku jooksul 300 000 eurot. Lisaks võetakse toetuse andmisel arvesse VTA määruse artiklis 5 sätestatud erinevateks eesmärkideks antava vähese tähtsusega abi kumuleerimisreegleid. Vähese tähtsusega abi suuruse arvestamisel loetakse üheks ettevõtjaks vastavalt VTA määruse artikli 2 lõikele 2 seotud ettevõtteid. Kui toetus kvalifitseerub vähese tähtsusega abiks, kuid taotleja vähese tähtsusega abi piirmäär on kasutatud, ei saa taotlust rahuldada. Kui vähese tähtsusega abina kvalifitseeruvat toetust taotletakse suuremas summas, kui taotleja on õigustatud saama, saab taotleja nõusolekul toetuse summat vähendada kuni vähese tähtsusega abi võimaliku ülemmääraneni.

§ 2. Toetuse andmise eesmärk ja oodatavad tulemused

Toetusskeemi eesmärk on stimuleerida Ida-Viru maakonnas kui turutõrkepiirkonnas uute eluruumide rajamist. Vähenev rahvaarv loob moonutusi elukondliku kinnisvara turul. Täna rahvastikku arvestades on Ida-Virumaal aastakümneid tagasi toimunud selgelt üledimensioneeritud elamuehitus, mis on juba eelnevatel kümnenditel kaasa toonud tühjenevate korterelamute probleemi. See paneb täiendava koormuse allesjäänud elanikele ning takistab investeringuid olemasolevasse kinnisvarasse, hoides all (sh tagatisväärusena) kinnisvara hinna. Väljarände suurenedes süveneb probleem veelgi.

Uue kinnisvara ehitamine Ida-Virumaal on seotud teostusriskidega, sest ehitumaksumus ei erine teistest maakondadest, kuid keskmine kinnisvarahind on Eestis madalamaid. Korterehamute ehituseks ei ole vara madala müügihinna tõttu võimalik saada laenu ilma lisatagatisteta. Arendajal on lihtsam ehitada mõnda teise Eesti piirkonda, kus selliseid riske võtma ei pea. Ida-Virumaal pole aastaid (kui mitte Narva-Jõesuud arvestada) ühtegi uut elamuarendust valminud. Korterehamute ehitamisel saab rääkida maakonnas turutõrkest, mida ilma avaliku sektori toetuseta ei ole võimalik ületada. Kui erinevatest senistest meetmetest (näiteks skeem „Kohaliku omavalitsuse üksuse elamufondi arendamiseks juhtumipõhise investeringutoetus“ või „Suuremate linnapiirkondade arendamine“) on võimaldatud taotleda toetust üürimajade arendamiseks, siis müügiks ehitatavate korteriomandite toetusskeemi piloteerimine on Ida-Virumaal esmakordne. Käesoleva toetuse andmise eesmärk on stimuleerida riigi toel piirkonna elamuarendust ja muuta arendaja jaoks korterehamu ehitamine odavamaks, vähendades maakonna keskmise turuhinna ja uue korterehamu ehitushinna vahet. Ühtlasi tähendab see tõenäoliselt ka mõnevõrra väiksemat müügihinda korteri ostjale, võrreldes müügihinnaga ilma toetuseta.

Toetust saanud projekti tulemusena on ootus, et valmiks vähemalt kaheksa korteriga elamu, mille eluruumid vastavad majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruse nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ tingimustele. Korterehamu on tavaliselt vähemalt kolm korterit, kuhu üldjuhul pääseb sisse maja ühiskasutatavast koridorist või trepikojast. Korterehamuna peetakse antud määruse kontekstis silmas hoonet, mille pinnast vähemalt 80 protsenti hõlmavad korterid. Kuna eesmärk on ennekõike tuua toetuse abil turule uusi elamispindasid, lisatakse määрусesse nõue äripindade maksimaalsele osakaalule korterehamu suletud netopinnast. Määrusega eelistatakse korterehamute rajamist üksik-, paaris- ja ridaelamute ees, et tuua turule piirkonnas linnakeskkonda sobituvat ja hinna poolest tarbijale kättesaadavat elamispinda. Üldjuhul on korteriomandite pind väiksem ja selle omandamine taskukohasema hinnaga, mis võimaldab

püüda võimalikult laia ostjate sihtgrupp, sh ka avaliku sektori töötajaid nagu õpetajad või politseinikud.

§ 3. Rakendamine

Toetuskeemi töötab välja ja selle rakendamise eest vastutab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (edaspidi *REM*). *REM* administreerib Ida-Viru programmi vahendeid, millest ka käesolevat toetuskeemi rahastatakse. Toetuse kasutamise kavandamise, taotluste menetlemise, hindamiste korraldamise, toetuse väljamaksmise ja toetuse kasutamise järelevalve eest Ida-Virumaa maakondliku arendusorganisatsioonina Ida-Virumaa Omavalitsuste Liit (edaspidi *IVOL*). Toetuskeemi taotlusvooru toetusvahendid ja rakenduskulu antakse *IVOL*ile üle ministeeriumi ja *IVOL*i vahel sõlmitava halduslepinguga.

§ 4. Toetatavad tegevused

Toetust võib anda uue korterelamu ehitamiseks ning tehnilise taristu välja ehitamiseks, mis on vajalikud rajatava korterelamu funktsioneerimise tagamiseks. Taristuks on näiteks:

- avalikult kasutatavad teed ehitusseadustiku § 92 lõike 5 tähenduses (riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee),
- vee- ja kanalisatsioonisüsteemid, sealhulgas sademete-, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise ehitised ja seadmed, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 2 tähenduses (st kui kohaliku omavalitsuse üksus on sademevee ärajuhtimise ehitised ja seadmed ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavaga määranud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni osaks),
- gaasivõrgud maagaasiseaduse § 2 punkti 1 tähenduses (võrk on gaasitorustike ja nendega seotud ehitiste kohakindlalt ehitatud talitluslik kogum, mis on vajalik gaasi ülekandeks või jaotamiseks, välja arvatud eraldatud võrk, tarbija- või tootjapaigaldis ning tarbija või tootja seadmed),
- soojusvõrgud kaugkütteseaduse § 2 punkti 1 tähenduses (kaugküte on soojuse tootmine ja võrgu kaudu jaotamine tarbijate varustamiseks soojusega kaugküttesüsteemi kaudu),
- elektrivõrgud elektrituruseaduse § 3 punkti 29 tähenduses (elektripaigaldis või selle osa, mis on ette nähtud elektrienergia edastamiseks tarbija või tootja liitumispunkti),
- sidevõrgud üldkasutatava elektroonilise side teenuse osutamiseks elektroonilise side seaduse § 2 punkti 68 tähenduses (teenus, mida sideettevõtja pakub vastaval sideteenuse turul üldistel alustel kõikidele isikutele, ilma et isikud peaksid vastama mingitele neid teistest sarnastest isikutest eristavatele tunnustele).

Lisaks tegevustele, mis toimuvad toetuse saaja kinnistul, toetatakse ka tehnovõrkudega liitumiseks vajalikke tegevusi, mis võivad hõlmata töid väljaspool korterelamu aluse kinnistu piire. Toetatav korterelamu ja rajatised peavad olema kooskõlas detailplaneeringuga sätestatud kinnistu ehitusõigusega, mida on vajadusel täpsustatud kohaliku omavalitsuse üksuse poolt väljastatud projekteerimistingimustega. Alternatiivina peab toetatav taristu ja rajatav korterelamu olema kooskõlas projekteerimistingimustega kehtestatud kinnistu ehitusõigusega. Ehitusõigus sisaldab krundi kasutamise sihtotstarvet, lubatud ehitiste arvu krundil, ehitiste lubatud suurimat ehitusalust pinda ja ehitiste lubatud kõrgust.

§ 5. Abikõlblikud ja mitteabikõlblikud kulud

Abikõlblikud on § 4 lõikes 2 nimetatud tegevustega ehk siis korterelamu ja selle toimimiseks vajaliku taristu rajamisega seotud kulud. Kulud peavad olema põhjendatud taotluses ettenähtud tulemuse saavutamiseks ning tekkima toetatavate tegevuste käigus. Kulu peab olema tekkinud projekti abikõlblikkuse perioodi jooksul. Kulu loetakse tekkinuks, kui taotluse rahuldamise otsuses kokku lepitud tulemus on saavutatud. Kulude eelarvestamine on vajalik taotluse esitamiseks, hiljem kulud eraldiseisvalt ei kontrollita.

§ 6. Kulude hüvitamise alused

Abikõlblikud kulud hüvitatakse kindlasummalise maksena, kuna toetatavad projektid on selgelt määratleva tulemusega. Väljamakse aluseks peab olema põhjendatud eelarveprojekt, kus esitatakse kulude loetelu, mis on vajalikud korterelamu kasutusvalmis kujule viimiseks. Kulude suuruse tõendamiseks tuleb esitada asjakohane hinnakalkulatsioon kogu ehitusmaksumuse kohta. Kui kindlasummalise makse suuruse aluseks olevad eeldatavad abikõlblikud kulud või nende eelarve või taotletav toetuse summa ei ole põhjendatud, teeb IVOL taotluse või projekti muutmise ettepaneku. Kui taotleja ei muuda taotlust, teeb IVOL sõltuvalt asjaoludest taotluse osalise rahuldamise otsuse, määrates otsuses kindlasummalise makse suuruses, mis on tema arvates asjakohane, või jätab taotluse rahuldamata. Osalise rahuldamise otsuse puhul tuleb see eelnevalt esitada taotlejale arvamuse avaldamiseks.

Kindlasummalise makse alusel toetuse maksmise puhul toetuse saaja kuludokumente ei esita. Toetuse saaja tõendab taotluse rahuldamise otsuses sätestatud tulemuse saavutamist ning seejärel tehakse toetuse saajale väljamakse määratud kindlasummalise makse summas. Toetust saab maksta maksimaalselt kaks korda, vahetulemuse ja lõpptulemuse saavutamisel. Vahetulemuseks loetakse taotluses kirjeldatud korterelamut teenindava taristu ehitamist ja korterelamu sein- ja katusekonstruktsiooni valmimist. Lõpptulemuseks loetakse taotluses kirjeldatud toetatava taristu ja korterelamu kavandatud mahus valmimist ning sellele kasutusloa saamist.

§ 7. Projekti abikõlblikkuse periood

Projekti abikõlblikkuse periood on ajavahemik, millal projekti tegevused algavad ja lõppevad ning millal projekti elluviimiseks vajalikud kulud tekivad. Abikõlblikkuse perioodi hakatakse lugema taotlusvooru tähtajast. Sellest hetkest tekkinud kulud loetakse abikõlblikuks juhul, kui taotlus saab hiljem positiivse rahastamise otsuse. Projekti abikõlblikkuse perioodi maksimaalne tähtaeg on kaks aastat taotlusvooru tähtajast alates. Projekti abikõlblikkuse perioodi pikendamist ei ole ette nähtud. Samuti ei arvestata abikõlblikuks kulusid, mis on tekkinud enne abikõlblikkuse perioodi.

§ 8. Toetuse summa

Maksimaalne toetuse summa projekti kohta on 300 000 eurot. Toetuse suurus lähtub komisjoni määrusest (EL) 2023/2831, mille alusel ühele ettevõtjale antud vähese tähtsusega abi koos käesoleva määruse alusel taotletava toetusega ei tohi toetuse andmisele vahetult eelnenud kolme aasta pikkuse ajavahemiku jooksul ületada 300 000 eurot. Vähese tähtsusega abiks loetakse ka muid ettevõtjale avaliku sektori poolt eraldatud vahendeid. Abi andmisel kontrollib rakendaja taotleja vastavust VTA määruse tingimustele, taotleja VTA jääki riigiabi registris, taotluse rahuldamise otsuse tegemisel teeb abi andmise kohta kanded riigiabi registrisse ning teavitab toetuse saajat abi andmisest.

§ 9. Taotlejale esitatavad nõuded

Taotlejaks saab olla ainult Eestis registreeritud eraõiguslik äriühing. Taotlejale ei või olla maksu- või maksevõlg riigile koos intressiga suurem kui 100 eurot või peab see olema ajatatud. Nõude eesmärgiks on toetada isikuid, kellel ei ole sellist võlgnevust riigi ees. Maksu- ja maksevõlgnevusi saab kontrollida e-maksuameti/e-tolli kodulehelt: <http://apps.emta.ee/e-service/doc/i0301.xsql>.

Toetust ei anta äriühingule, kes on pankrotis, likvideerimisel või sundlõpetamisel, millisel juhul eeldatakse, et tal puudub projekti elluviimiseks vajalik toimimis- ja finantssuutlikkus. Infot pankroti, likvideerimise ja sundlõpetamise menetluse kohta saab äriregistrist ning mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrist, samuti väljaandest Ametlikud Teadaanded.

Taotleja peab olema rajatava korterelamu aluse kinnistu omanik või peab taotlejal olema sõlmitud notariaalne kokkulepe omandiõiguse ülemineku kohta. Omandisuhteid saab kontrollida kinnistusregistrist. Kui taotleja ei ole korterelamu või rajatiste aluse kinnistu omanik, peab koos taotlusega esitama notariaalselt tõendatud dokumendi kinnistu omandiõiguse ülemineku kohta koos tähtaja ning tingimustega. Kinnistu omandisuhted peavad olemas selged ning võimaldama ehitustegevustega alustamist.

§ 10. Taotlusele esitatavad nõuded

Taotlus koosneb taotlusvormist ja lisadest, mis sisaldavad lõike 1 punktides 1 ja 2 küsitud informatsiooni. Taotlusvormi ja selle lisade täitmise juhised lisab rakendaja üles e-toetuse keskkonda. Toetuse taotlemiseks vajaliku info avaldab IVOL oma veebilehel hiljemalt taotlemise avamise hetkeks ning nõustab kõiki potentsiaalseid taotlejaid taotluste koostamiseks. Lisaks taotlusvormi infoväljade täitmisele peab taotlus sisaldama muuhulgas:

- projektiga seotud kulutuste eelarvet tõendavaid hinnapakumisi, hinnakirju või eelarveid koos lähteülesandega. Projekti hinnakalkulatsioon peab sisaldama kogueelarvet korterelamu ja selle tugitaristu valmis ehitamiseks sh konkreetsemalt eristama tegevuste kulusid, mis on seotud vahetulemuse saavutamise saavutamise. Hinnakalkulatsiooni võib koostada pädev eelarvestaja, projekteerija või ehitaja. Hinnakalkulatsioon peab sisaldama kulude aluseks olevate tööde loetelu ja mahtusid;
- tõendeid projekti elluviimiseks vajaliku finantseeringu kohta, mis võib sisaldada elluviimise perioodil taotleja rahavoogude prognoosi koos taotleja eelmiste aastate majandusaasta aruannetega. Lisaks võib esitada pangaga sõlmitud laenulepingu või laenu saamise võimaldamise kohta panga positiivse siduva otsuse;
- kirjeldust projekti kaasatud isikute kompetentside kohta, et veenduda toetuse saaja haldus- ja toimimissuutlikkuses toetatava projekti edukaks elluviimiseks;
- kui taotleja ei ole rajatava korterelamu aluse kinnistu omanik, notariaalselt tõendatud lepingu koopiat selle kohta, millal omandi üleminek taotlejale saabub;
- ehituslikku projektdokumentatsiooni, mis on koostatud vähemalt eelprojekti staadiumis vastavalt majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määruses nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ kirjeldatule. Eelprojekt on ehitusprojekti staadium, milles esitatakse ehitise arhitektuurilahendus ja insener-tehniliste lahenduste põhimõtted, mida tellija kooskõlastuse korral detailiseeritakse projekteerimise järgmistes staadiumites. Eelprojekt võimaldab hinnata kavandatava korterelamu funktsionaalsust ning ehituslikke lahendusi, ühtlasi saab eelprojekti alusel väljastada ka ehitusloa. Juhul kui olemas, võib esitada ehitusliku projektdokumentatsiooni põhiprojekti koosseisus ning ehitamiseks väljastatud ehitusloa.

§ 11. Toetuse taotlemine

Taotlusvoorst teavitab IVOL pressiteatega ning avaldab taotlusvooru info oma kodulehel. Infot taotlusvoorst jagatakse ka võimalikku sihtgruppi puudutavates teabevõrgustikes. Taotlusvooru tähtaja kavandamisel arvestatakse, et potentsiaalne taotleja jõuab selle aja jooksul ette valmistada kõik taotlemiseks vajalikud materjalid. Taotlusvooru eelarve sõltub riigieelarveliste vahendite mahust, kuid peab võimaldama vähemalt ühe taotlusvooru esitatud projekti rahastamist maksimaalses toetuse summas.

Taotlust saab IVOLile esitada läbi Riigi Tugiteenuste Keskuse elektroonilise e-toetuse süsteemi. Kui e-toetuse süsteem ei toimi, loetakse taotluse esitamise tähtpäevaks järgmine tööpäev pärast vea likvideerimist.

Taotleja saab esitada taotlusvooru ühe taotluse. Toetus taotleja kohta on piiratud ettevõtjale antava vähese tähtsusega abi piirmääraga. Taotluse arvu piirangu eesmärk on suurendada võimalust taotlusvoorst mitme erineva arendusprojekti rahastamiseks.

§ 12. Taotluse menetlemine

Taotluse menetlemiseks on rakendajale ette nähtud kuni 30 tööpäeva taotlusvooru tähtajast alates. Taotluse menetlus hõlmab taotluse meetme määruse nõuetele vastavuse kontrolli, vastavaks tunnistatud taotluse hindamise ja taotluse rahuldamise otsuse või mitterahuldamise otsuse tegemist. Rakendajal on õigus nõuda täiendava informatsiooni või puuduvate materjalide esitamist, andes taotlejale puuduste kõrvaldamiseks kuni kümme tööpäeva. Puuduste kõrvaldamiseks antud aeg lisandub tavapärasele 30 tööpäevasele menetlusele.

Kui taotlust ei õnnestu toetuse andmise tingimustega vastavusse viia, lõpetab rakendaja taotluse menetluse ja teeb taotluse rahuldamata jätmise otsuse.

§ 13. Taotluse hindamine

Vastavaks tunnistatud taotluste hindamiseks koostab rakendaja hindamismetoodika ja moodustab hindamiskomisjoni. Nii hindamismetoodika kui hindamiskomisjoni koosseis kooskõlastatakse enne kinnitamist Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumiga. Hindamismetoodika sisaldab määruuses nimetatud hindamiskriteeriumide täpsemat lahtikirjutust, hindamisskaalat ja hindamismetoodika rakendamise põhimõtteid.

Hindamiskriteerium 1 – projektiga rajatava elamu elamispinna ruutmeetri arvu suhe taotletud toetusesse, mille osakaal taotluse koguhindest moodustab 50%

Taotluste järjestamiseks arvestatakse taotletud toetuse ja korterelamu eluruumide pindala suhte väärtus. Väikseima suhte väärtusega projekt teenib selle kriteeriumi lõikes maksimaalse hinde. Ülejäänud taotluste järjestamisel arvestatakse nende toetuse ja eluruumide pinna suhte väärtust proportsionaalselt parima suhtega taotlusesse.

Hindamiskriteerium 2 – taotleja senine kinnisvaraala kogemus ja suutlikkus projekt nõutud aja jooksul ellu viia, mille osakaal taotluse koguhindest moodustab 30%

Hinnatakse, kas projekti teostamiseks on taotlejal olemas vajalikud vahendid, või suudab taotleja tõendada nende vahendite leidmise võimalusi. Hinnatakse, kas taotlejal on piisavalt kogemusi valdkonnas, sarnaste projektide juhtimise kogemust. Hinnatakse, kas projekti elluviimiseks on olemas vajalikud tehnilised eeldused (ekspertiisid, ehitusload jms) või kas nende saamine on tõenäoline, et projekt kavandataval kujul meetme tähtaegu arvestades ellu viia.

Hindamiskriteerium 3 – projekti panus elukeskkonna arendamisse, mille osakaal taotluse koguhindest moodustab 20%.

Hinnatakse, kas rajatava korterelamu ning välialade arhitektuurne lahendus sobib ümbritsevasse elukeskkonda ning kas sellega antakse panus säästliku ja otstarbeka maakasutuse kujundamisse, püüdes vältida hoonestatud alade pindala laiendamist ja soodustades varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Kas objekti asukoht on teenuste paiknemise seisukohast mugav ning ka säästvaid liikumisviise kasutades (ühistransport, jalgsi ja jalgrattaga liikumine) hästi juurdepääsetav.

Ettepanekuid hinnatakse valikukriteeriumite lõikes hindelisel skaalal nullist neljani, kus neli on kõige tugevam ning null kõige nõrgem hinne. Maksimaalselt võib projekt teenida koondhindenä kokku 4,00 punkti. Rakendaja võib kaasata hindamiskomisjoni töösse sisendi andmiseks

eksperte. Hinnete väärtused kirjeldatakse täpsemalt ära hindamismetoodikas. Kriteeriumite 2 ja 3 lõikes sätestatakse lävend, mille ületamine on eelduseks ettepaneku positiivseks hindamiseks. Samuti võib hindamiskomisjon teha ettepanekuid projektile täiendavate tingimuste seadmiseks. Näiteks juhul, kui projekti tegevused on ülemäärased või need pole kavandatud mahus sobivad, vajalikud või piisavalt tõhusad ning kui taotluses nimetatud asjaolu muutmise tulemusel on projekti mõju põhjendatum.

Rakendaja koostab hindamisprotokolli koos taotluste hindamislehtedega. Iga taotluse kohta koostatakse hindamisleht, kuhu kantakse kriteeriumite lõikes hinded koos täiendavate kommentaaride või põhjendustega. Projektidest tekib hindamisel saadud koondhinde alusel pingerida, mis saab aluseks taotluste rahastamisotsuste tegemiseks.

§ 14. Taotluse rahuldamine, osaline rahuldamine, kõrvaltingimusega rahuldamine ja rahuldamata jätmine

Positiivse rahastamisotsuse saamiseks peab taotlusele antav hinne ületama määruses sätestatud lävendi. Rahastamisotsuse tegemisel arvestatakse lisaks hindamise tulemusena kujunenud taotluste pingereale ja taotlusvooru eelarvele ka piirkonda, kuhu taotlusega korterelamu kavandatakse. Toetuskeemiga soovitakse elamumajanduse turutõrkeid testida ja lahendada võimalusel mitmel Ida-Virumaa linnalisel alal. Seetõttu on eelnõuga sätestatud, et juhul kui laekub mitu korterelamu arendusprojekti samasse maakonnaplaneeringus linnalise alana toodud piirkonda, näiteks Narva-Jõesuusse, kuid samal ajal taotleti toetust korterelamu arendamiseks ka mujale, näit Jõhvi piirkonda, siis rahastatakse samas piirkonnast vaid pingereas kõrgemal positsioonil paiknev taotlus. Järgmisena tehakse rahuldamise otsus pingerea alusel taotlusele, millega kavandatakse korterelamu mujale linnalise asustuse piirkonda, näit Jõhvi. Juhul kui taotlustega soovitaksegi korterelamuid rajada vaid ühte linnalise asustuse piirkonda, siis rahuldatakse kõik taotlused pingerea alusel, st võib teha ka mitu toetusotsust samasse piirkonda kavandatud korterelamu projektile.

Kõrvaltingimusega rahuldamise otsus tehakse projekti juhul, kui arendatav kinnistu ei selleks ajaks läinud veel taotleja omandusse. Vajadusel võib rakendaja hindamiskomisjoni ettepanekul seada ka muid kõrvaltingimusi. Kõrvaltingimuse täitmine seotakse toetuse väljamaksega, on toetuse väljamakseid võimalik teha pärast kõrvaltingimuse täitmist. Osalise rahuldamise või kõrvaltingimusega rahuldamise otsuse korral antakse taotlejale võimalus enne otsuse tegemist esitada oma seisukohad.

Rahuldamata jätmise ettepanek tehakse projekti puhul, mis ei ületa toetuse andmiseks piisavat lävendit või mille toetamiseks ei jätku taotlusvooru kavandatud eelarvelisi vahendeid.

Taotluse rahuldamise otsuses, kõrvaltingimusega rahuldamise otsuses või osalise rahuldamise otsuses tuuakse välja erinevad toetuse kasutamise seotud andmed. Otsuses kirjeldatakse ning sätestatakse projektiga saavutatav tulemus, mis on eelduseks projektile väljamakse tegemiseks.

§ 15. Taotluse rahuldamise otsuse muutmise

Kindlasummaliste maksete alusel makstava toetuse puhul on taotluse rahuldamise otsuse, osalise rahuldamise ja kõrvaltingimusega rahuldamise otsuse muutmise projekti elluviimise ajal lubatud vaid juhul, kui muudetakse projekti ajakava. Projekti elluviimise käigus ei ole võimalik muuta projekti eelarvet ja tegevusi. Muutmistaotlus tuleb esitada projekti abikõlblikkuse perioodi jooksul.

§ 16. Taotluse rahuldamise otsuse kehtetuks tunnistamine

Taotluse rahuldamise otsus tunnistatakse täielikult või osaliselt kehtetuks, kui ilmnevad asjaolud, mille puhul ei oleks tohtinud taotlust rahuldada või kui toetuse saaja ei kasuta toetust otstarbeliselt, ei suuda täita kõrvaltingimust või ei suuda projekti tähtajaliselt lõpetada. Taotluse rahuldamise otsus tunnistatakse kehtetuks ka juhul, kui projekti muutmistaotlust ei rahuldata ja ettenähtud tingimustel ei ole võimalik projekti jätkata. Lisaks, taotluse rahuldamise otsuse saab kehtetuks tunnistada ka toetuse saaja avalduse alusel, kui ta soovib toetuse kasutamisest loobuda.

Kui toetuse saaja ei ole taotluse rahuldamise otsuses määratud tähtaja jooksul ehitustegevustega alustanud, tunnistab rakendaja toetuse rahuldamise otsuse kehtetuks. Lisaks tunnistatakse taotluse rahuldamise otsus kehtetuks, kui tagasi nõutakse kogu taotluse rahuldamise otsuses nimetatud toetus.

5. peatükk. Toetuse saaja ning rakendaja õigused ja kohustused

§ 17–20. IVOLi ja toetuse saaja õigused ning kohustused

Toetuse saajale on sätestatud §-s 17 erinevad kohustused, mille täitmine on toetuse saamiseks või säilimiseks vajalik. Toetuse saaja on muuhulgas kohustatud:

- alustama ehitustöödega hiljemalt üheksa kuu jooksul taotluse rahuldamise otsuse tegemisest;
- esitama rakendaja nõudmisel infot ja aruandeid tõendamaks, et projekti elluviimine toimub kavandatud ajakavas ja moel ning tulemused saavutatakse;
- teavitama rakendajat taotluses esitatud või projekti elluviimisega seotud andmete muutmise kohta. Rakendaja saab selle põhjal hinnata, kas projekti elluviimise tingimused või toetuse andmise eeldused on endised või tuleb algatada taotluse rahuldamise otsuse muutmine. Kindlasummalise makse alusel toetuse saamisel tuleb väljamakse eelduseks olevat kokkulepet täita ning muudetav on vaid projekti ajakava;
- aitama kaasa kontrollija kontrollitegevusele, sest eelkõige on toetuse saaja kohustatud tõendama väljamakse saamise eelduste täitmist, sealhulgas esitatud teabe õigsust või paikapidavust;
- säilitama toetuse andmisega seotud dokumente kümne eelarveaasta jooksul alates päevast, kui käesoleva määruse abil viimast korda vähese tähtsusega abi anti;
- teavitama korteriomandite moodustamisest notaris ning projekti raames loodud või vara õiguste üleandmisest IVOLi, sõltuvalt tehtud investeringutest korterelamusse või taristusse võib vara minna üle näiteks korteriomandi uuele omanikule, kohaliku omavalitsuse üksuse asutusele või võrguettevõtjale.

IVOLile on sätestatud kohustus pakkuda vajalikku nõustavat tuge taotluse ettevalmistamisel ning toetuse kasutamisel. VTA abi andjana kontrollib IVOL toetuse saaja vastavust VTA määruse tingimustele, toetuse saaja VTA jääki riigiabi ja vähese tähtsusega abi registrist (edaspidi *RAR*), kannab abi *RAR*i ning teavitab toetuse saajat abi andmisest.

VTA andmisega seotud dokumentide säilitamise puhul tuleb arvestada, et kõiki käesoleva määruse alusel vähese tähtsusega abi andmise dokumente tuleb säilitada kümne eelarveaasta jooksul alates päevast, kui käesoleva määruse abil viimast korda vähese tähtsusega abi anti.

6. peatükk. Aruannete esitamine

§ 21. Toetuse kasutamisega seotud aruannete esitamine

Aruanded tuleb esitada hiljemalt iga kuue kuu tagant. Aruannetes tuleb kajastada peamine teave projekti raames seni teostatud tööde kohta, et seirata projekti edenemist tähtaegselt oodatava

tulemuseni jõudmiseks. Projekti lõpparuanne tuleb esitada hiljemalt kümme tööpäeva pärast projekti abikõlblikkuse perioodi lõppu.

7. peatükk. Toetuse maksmise tingimused

§ 22. Toetuse maksmise tingimused

Toetuse väljamakse toimub pärast taotluse rahuldamise, osalise rahuldamise või kõrvaltingimusega rahuldamise otsuses kokku lepitud tulemuse saavutamist ning selle saavutamine peab olema kokkulepitud viisil tõendatud. Vahe- või lõpptulemuseni jõudmist tuleb tõendada korterelamu ja selle teenindava taristu tõendada tööde üleandmise-vastuvõtmise aktidega, lõpptulemuse saavutamist kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud kasutusloaga.

8. peatükk. Toetuse tagasinõudmine ja vaided

§ 23. Toetuse tagasinõudmine

Sätetatakse toetuse tagasinõudmise tingimused juhuks kui toetuse saaja ei täida talle pandud kohustusi või projekti oodatavaid tulemust ei saavutata. Toetuse tagasinõudmine otsustatakse kaalutusõiguse alusel.

Eelnõu § 24. Vaide esitamine ja menetlemine

Vaide rakendaja otsusele või toimingule saab esitada IVOLile. Vaide lahendab IVOL ning vaide menetlemine toimub haldusmenetluse seaduse korras. Vaie haldusaktile või toimingule tuleb esitada 30 päeva jooksul, kui seadus ei sätesta teisiti, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast haldusaktist või toimingust teada sai või oleks pidanud teada saada. Vaideotsus vormistatakse kirjalikult ja selles märgitakse resolutsioon vaide lahendamise kohta.

3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu koostamise aluseks on riigieelarve seadus.

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Komisjoni määrusega (EL) nr 2023/2831, milles käsitletakse Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklite 107 ja 108 kohaldamist vähese tähtsusega abi suhtes (ELT L, 2023/2831, 15.12.2023).

4. Määruse mõjud

Määrusel on neutraalne mõju keskkonnahoiu ja kliima teemadele, võrdsetele võimalustele. Määrusel ei ole mõju infoühiskonna teemadele ja riigivalitsemise teemadele.

Määrus on otseselt suunatud territoriaalsete arenguerinevuste leevendamiseks ning piloteerib stimuleerimisvõimalust Ida-Viru maakonnas kaasaegsete elamispindade loomiseks. Toetusega on võimalik testida piirkonnas turutõrke sügavust uute korterelamute rajamiseks. Kaasaegsed elamistingimused on vajalik samm Ida-Virumaa elukeskkonna parandamiseks ning ettevõtete kasvuks vajaliku tööjõu meelitamiseks piirkonda.

5. Määruse rakendamisega seotud tegevused, vajalikud kulud ja määruse rakendamise eeldatavad tulud

Määruse alusel suunatakse projektide rakendamiseks riigieelarvelisi vahendeid. Määruse rakendamisega ei kaasne riigieelarvesse otseseid tulusid, küll aga on oodata pikemas perspektiivis toetuskeemi panust piirkonna ettevõtluse edendamisele ning maksutulude kasvuks.

Toetuse andmise administreerimisega, sealhulgas määruse rakendamisega seotud kulud kaetakse riigieelarvest.

6. Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldises korras.

7. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Eelnõu esitatakse eelnõude infosüsteemi EIS kaudu kooskõlastamiseks Kliimaministeeriumile ja Rahandusministeeriumile ning arvamuse avaldamiseks Ida-Virumaa Omavalitsuste Liidule, Eesti Kinnisvarafirmade Liidule ja Eesti Kaubandus-Tööstuskoda Jõhvi esindusele.