



Õiguskantsler

Teie nr

Tallinna Linnavalitsus
Vabaduse väljak 7
15199, Tallinn
lvpost@tallinnlv.ee

Meie 11.09.2025 nr 6-4/250828/2506581

Korteriühistule toetuse andmise korra rakendamine

Lugupeetud Tallinna linnakantsler ja linnaosade vanemad

Õiguskantsleril paluti kontrollida, kas Tallinna Linnavolikogu 20. veebruari 2025 määruse nr 7 „[Korteriühistule toetuse andmise kord](#)“ (edaspidi: määrus) § 6 lõike 2 punkt 1 on kooskõlas Eesti Vabariigi põhiseadusega. Selles määruse punktis on sätestatud, et korteriühistule saab hoone ja hoovi korda tegemiseks toetust taotleda vaid siis, kui korterelamus asuvatest korteriomanditest kuulub vähemalt 80% füüsilistele isikutele, Eesti Vabariigile või kohaliku omavalitsuse üksusele.

Õiguskantsleri poole pöördus korteriühistu, kelle toetusetaotluse jättis linn läbi vaatamata, sest linna hinnangul kuulub üle 20 protsendi korterelamu korteriomanditest mittetulundusühingutele, sihtasutustele või äriühingutele (juriidilistele isikutele). Avaldaja selgitas, et selle protsendi arvutamisel võttis linn arvesse ka eraldi korteriomanditena kinnistusraamatusse kantud panipaigad ja parkimiskohad.

Seaduse kohaselt tuleb linnal korteriomandite osakaalu arvutamisel arvesse võtta üksnes selliseid korteriomandeid, mis vastavad kehtiva seaduse määratlusele. Kinnistusraamatus kinnistatud panipaigad, parkimiskohad, keldriboksid ja muud abiruumid ei vasta kehtivas seaduses antud korteriomandi määratlusele. Enne 2018. aastat kehtinud korteriomandiseadus lubas selliseid abiruumi kinnistada eraldiseisvate korteriomanditena. Seetõttu võibki ette tulla olukordi, kus kortermajas on elu- ja äriruumidena kasutatavaid korteriomandeid vähem kui parkimiskohti ja panipaiku, mis on samuti korteriomanditena kinnistatud. Nii on see ka õiguskantsleri poole pöördunud avaldaja kortermajas.

Kuna praegu võtab linn arvesse ka enne 2018. aastat registreeritud korteriomandid, mida praegu enam eraldi korteriomandiks ei loeta, võib see viia määruse eesmärkidega vastuolus oleva tulemuseni. Toetusest võivad ilma jääda ka need ühistud, kus valdav osa elu- ja äriruumidest kuulub füüsilistele isikutele, kuid juriidilistele isikutele kuuluvate eraldi korteriomanditena vormistatud parkimiskohtade ja panipaikade suur hulk kallutab üldise protsendi üle 20 piiri.

Määruse § 1 lõike 2 kohaselt on määruses kasutatud ehitusseadustiku ning korteriomandi- ja korteriühistuseaduse termineid. Kehtiva [korteriomandi- ja korteriühistuseaduse](#) (KrtS) § 1 lõikes 1 on öeldud, et korteriomand on eriomand hoone reaalsena üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. Eriomandi ehk korteriomandi ese on ruumiliselt piiritletud eluruum või mitteeluruum ning selle juurde kuuluvad hoone osad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

korteriomaniku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Igale eriomandi esemele peab olema eraldi juurdepääs (KrtS § 4 lg 1). Eriomandi eseme hulka võib eluruumi või mitteeluruumi koosseisus kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa (KrtS § 4 lg 2).

Seega ei saa seaduse kohaselt parkimiskohti ega panipaiku eraldi korteriomanditeks kinnistada. Korteriomand peab olema sisuline tervik, mida saab kasutada tervikliku elu- või äriruumina.¹ Kehtiva seaduse järgi loetakse terviku hulka ka hoiuruumid, garaažiosa ja parkimiskoht, mis asuvad põhiruumist eraldi (näiteks keldrikorrusel või parkimismajas).

KrtS § 4 lõikes 1 nimetatud eluruum ja mitteeluruum on määratletud ehitusseadustiku alusel antud majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määruses nr 57 „[Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused](#)“ § 17 lõigetes 3 ja 4. Eluruum on alaliseks elamiseks ette nähtud ruum. Mitteeluruum on ruum, mis pole ette nähtud alatiseks elamiseks ega hoone teenindamiseks või ruumide kasutajate ühiseks kasutamiseks. Kuna eriomandi esemeks saab olla vaid ruumiliselt piiritletud eluruum või mitteeluruum, siis ei saa korteriomandiks kehtiva õiguse kohaselt lugeda abiruume, nagu keldriboksi, garaažiosa või panipaika. Viimased võivad küll olla ruumiliselt piiritletud, kuid neil on abiruumi otstarve.

Palun Tallinna linnal korteriühistute toetusetaotlusi lahendades lähtuda kehtivast õigusest ja lugeda korteriomanditeks üksnes kehtiva seaduse määratlusele vastavad ruumid.

Määrusega kehtestatud 80 protsendi piirangut ennast ei saa pidada põhiseadusega vastuolus olevaks. Sellel piirangul on kaalukad ja õiguspärased eesmärgid: toetada eelkõige elanike elamistingimuste parandamist ja vältida keelatud riigiabi andmist ettevõtetele.

Palun andke hiljemalt 10. oktoobriks teada, kuidas kavatsete soovitusi järgida.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Ivika Nõukas 693 8419
Ivika.Noukas@oiguskantsler.ee

¹ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (462 SE) seletuskiri, lk 19
(<https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/>).