



Õiguskantsler

Marek Vainola
vallavanem
Kiili Vallavalitsus
info@kiilivald.ee

Meie 18.06.2026 nr 7-5/261465/2605209

Märgukiri sotsiaalse infrastruktuuri tasu nõudmise kohta Kiili vallas

Austatud vallavanem

Õiguskantsleri poole pöördui põhjusei, et Kiili vald nõuab detailplaneeringu menetluses halduslepingu sõlmimist, mille kohaselt peab planeeringust huvitatud isik maksma vallale muu hulgas sotsiaalse infrastruktuuri tasu 6384 eurot iga elamuühiku¹ kohta. Tasu nõudes toetub vald Kiili Vallavolikogu 21. jaanuari 2021. a otsusele nr 4, mida vallavolikogu muutis 15. septembril 2022 otsusega nr 25.

Leian, et valla selline tegevus ei vasta hea halduse tavale. Vald peab haldusmenetluses (sealhulgas halduslepingu tingimusi esitades) lähtuma kehtivatest õigusaktidest, seejuures tuleb arvesse võtta ka kohtute antud suuniseid. Kiili vald tugineb oma nõudmistes kohtu poolt tühistatud otsusele ega järgi ka Riigikohtu poolt antud suuniseid.

Asjakohane kohtupraktika on kujunenud eeskätt Kiili vallaga seotud kohtuasjade põhjal ega saa seetõttu olla vallale teadmata. Paraku ei ole vald teinud kohtupraktikast õigeid järeldusi ega järginud kohtute suuniseid.

Tühistatud vallavolikogu otsus

Tallinna Halduskohus tühistas 8. novembri 2021. aastal oma otsusega (haldusasjas nr 3-21-1051) Kiili Vallavolikogu 21. jaanuari 2021. aasta otsuse nr 4 „Sotsiaalse infrastruktuuri tasu kehtestamine“. Tallinna Ringkonnakohus jättis 2022. aasta 20. detsembril halduskohtu otsuse selles osas muutmata (3-21-1051/30).

Kohtud leidsid, et Kiili vallal puudub seaduslik alus kehtestada planeeringust huvitatud isikutele üldist sotsiaalse infrastruktuuri tasu. Kohus tühistas kõnealuse vallavolikogu otsuse. Õiguskord ei ole muutunud ja vallal pole endiselt seaduslikku alust sellist avalik-õiguslikku tasu (maksu) kehtestada.

Kui valla kehtestatud õigusakt on kohtulahendiga tühistatud, ei saa vald sellele aktile edaspidi tugineda. Kiili Vallavolikogu muutis oma 21. jaanuari 2021. aasta otsust nr 4 15. septembri 2022. aasta otsusega nr 25. Volikogu muutis uue otsusega tasu suurust: kui enne nõudis vald planeeringust huvitatud isikult sotsiaalse infrastruktuuri tasu ühe elamuühiku kohta 5000 eurot, siis uue otsuse kohaselt nõutakse 6384 eurot.

¹ Elamuühik on Kiili Vallavolikogu otsustes määratletud kui üksikelamu, paarismaja korter, kortermaja korter või ridaelamu korter.

Kui muudetav õigusakt on tühistatud, ei saa kehtiv olla ka selle muutmise otsus. Samuti ei saa tühistatud akti muutmise otsus olla samasuguse tasu nõudmise alus.

Vallavolikogu ei saa kehtestada ka uut samasisulist otsust. Argumendid, mille tõttu halduskohus tühistas Kiili Vallavolikogu 21. jaanuari 2021 otsuse nr 4, on endiselt asjakohased. Õiguslik olukord pole muutunud.

Ka Riigikohus on andnud põhimõttelise hinnangu: „Kiili valla soov seada detailplaneeringu algatamise eelduseks konkreetse planeeringuga sidumata tasu on sisuliselt suunatud maksu kehtestamisele. Sellist kohustust saab põhiseaduse kohaselt kehtestada üksnes seaduse alusel“ (RKPKo 19.06.2025, 5-24-34, p 62). Sellist seadust ei ole kehtestatud.

Taristutasu nõude võimalik õiguslik alus

Eelnev ei tähenda siiski, et detailplaneeringu menetluses ei tohi sotsiaalse taristu kulusid kunagi arvesse võtta ega arendajalt nende kandmist nõuda. Riigikohus selgitas kohtuasjas nr 5-24-34 (p 46 jj) tehtud otsuses, kuidas vallal on võimalik arendajalt sotsiaalse taristu arendamiseks tasu nõuda.

Kohtupraktikast järeldeb, et kui vald peab konkreetsetes planeerimismenetluses vajalikuks arvestada sotsiaalse taristu rajamise kulusid, tuleb esitada põhjalik kuluarvestus, põhjendada uue taristu rajamise vajadust ning näidata selle seost konkreetse planeeringulahendusega (RKPKo 18.12.2025, 5-25-6, p 42; RKPKo 19.06.2025, 5-24-34, p-d 39–43). See tähendab, et need põhjendused peavad käima konkreetse lahenduse kohta ega saa olla üldaktiga määratud.

Kohus selgitas, et samadel tingimustel, mis võiksid õigustada detailplaneeringu algatamata või kehtestamata jätmist, võib kohalik omavalitsus kaaluda ka detailplaneeringule kõrvaltingimuse seadmist. Samuti võib vald sõlmida huvitatud isikuga halduslepingu, millega huvitatud isik võtab põhjendatud ulatuses enda kanda sotsiaalse taristu rajamise või selle kulude kandmise. See ei anna siiski alust nõuda igalt arendajalt ühetaolist tasu. Huvitatud isikule pandav kohustus peab olema põhjuslikus seoses planeeringulahendusega ning olema proportsionaalne, õiglane, läbipaistev, arusaadav ja kontrollitav. Ei piisa üldisest eeldusest, et planeeringu elluviimise korral võib valla elanike arv suurened ja vald peab tegema kulutusi sotsiaalse taristu arendamiseks. Arvesse tuleb võtta planeeringu majanduslikku mõju nii vallale kui ka arendajale, sealhulgas kinnisasja väärtuse kasvu, lisanduvat elanike arvu ning detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat valla tulude kasvu.

Vald on võtnud sotsiaalse infrastruktuuri tasu määramisel aluseks analüüsi, mis põhineb ainult tulumaksu laekumisel. See analüüs on tehtud lihtsustatud metoodika põhjal ja seetõttu võib selle järeldus olla vaieldav. Analüüsis lähtuti tasu suuruse väljaselgitamisel sellest, et üks elamuühik toob kaasa kahe täiskasvanud ja 1,5 lapse lisandumise ning laps tähendab vallale kohustust tagada lasteaia- ja koolikoha olemasolu 14 aasta jooksul.

Arvestada tuleks siiski kõiki vallale laekuvaid tulusid ja valla kulusid ning nende seost arendusega, samuti nende ajalist perspektiivi. Ei pruugi olla piisav, et tuluna arvestatakse üksnes füüsilise isiku tulumaksu. Elamuarenduse tulemusel võivad suurened ka muud kohaliku omavalitsuse tulud, näiteks maamaks. Ka ei arvesta analüüsi mudel elamuühiku suurust ehk seda, kui suur võiks olla arendusalale lisanduvate elanike arv. Arvestada tuleb ka seda, kas ja kui palju on vallal vabu kohti lasteaedades ja koolides. Uute elanike lisandumisel ei pea vald alati tingimata hakkama ehitama uusi lasteaedu või koole. Lasteaia- ja koolikohti vabaneb igal aastal, sest osa lapsi liigub lasteaiast kooli ja osa lõpetab kooli.

Vallavolikogu 15. septembri 2022. aasta otsusele lisatud analüüsis oligi mainitud ka seda, et kui planeeringualale elama asuvate inimeste teenindamiseks saab kasutada olemasolevat sotsiaalset taristut, siis toob planeering vallale hoopis tulu, mistõttu oleks sotsiaalse taristu tasu nõudmine põhjendamatult.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Ago Pelisaar 693 8407
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee