



**MAJANDUS- JA
KOMMUNIKATSIOONI-
MINISTEERIUM**

Oliver Eglit
Tallinna Linnavaaramet
linnavaraamet@tallinnlv.ee
Vabaduse väljak 10
10146, Tallinn

Teie 16.09.2025 nr 3.4-1/3537 - 1

Meie 10.12.2025 nr 13-5/3275-3

**Avaliku ehitise kaasrahastamise lepingu
sõlmimisest**

Austatud Oliver Eglit

Pöördusite Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poole 16.09.2025 kirjaga nr 3.4-1/3537-1, milles teete ettepaneku sõlmida avaliku ehitise kaasrahastamise leping seondult Tallinna linnas aadressil Tööstuse tn 64a ja 66b asuvate kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga. Tegemist on Tallinna Linnavolikogu 19. oktoobri 2023 otsusega nr 88 vastu võetud detailplaneeringuga, mille eesmärk on muu hulgas määrata ehitusõigus ka riigiomandis olevale Tööstuse tn 66b kinnisasjale.

Oma kirjas märgite, et planeeringu realiseerimine toob kaasa täiendava lasteaiakohtade vajaduse piirkonnas ning viitate Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord“, mille kohaselt kui arendusalale või selle lähipiirkonda planeeritakse avalik ehitis, mis teenindab nii arendusala kui ka lähipiirkonna kinnistuid, lepivad arendaja ja linn kokku, et rajatise ehitab linn ning arendaja osaleb selle rahastamises vastavalt kaasrahastamise määrale. Tallinna Linnavaaramet on vastavalt korrale arvutanud välja detailplaneeringuga seotud kaasrahastamise määra, mille alusel tuleb riigil tasuda 39 600 eurot. Kirjale on lisatud kaasrahastamise lepingu projekt Tallinna Manufaktuuri lasteaiade ehitustööde kulude katmiseks ning märgitud, et lepingu sõlmimine on planeeringu kehtestamise eelduseks.

Kuna kaasrahastamise nõue tuli Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile ootamatult, palusime kohtumist Tallinna Linnavaarameti esindajatega. Kohtumine toimus 31.10.2025, kus linna esindajad selgitasid kehtivat korda, mille kohaselt peavad kõik planeeringus osalejad, sealhulgas riik, panustama võrdselt.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi esindajad on põhimõtteliselt nõus, et kui arendusalale või selle lähipiirkonda planeeritakse avalik ehitis, mis teenindab nii arendusala kui ka lähipiirkonna kinnistuid, võivad arendaja ja linn kokku leppida, et rajatise ehitab linn ning arendaja osaleb rahastamises kaasrahastamise määra alusel.

Käesoleval juhul ei ole aga võimalik kaasrahastamise nõudega nõustuda, kuna rahalised kohustused tuleb kokku leppida planeeringu koostamise käigus, mitte teha teatavaks pärast

planeeringu vastuvõtmist ning vahetult enne kehtestamist. Tallinna linn ei teavitanud riiki kaasrahastamise nõudest enne planeeringu algatamist ega vastuvõtmist, mistõttu ei olnud riigil võimalik hinnata, kas planeeringus osalemine sellisel kujul on otstarbekas. Täiendavalt ei ole Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ega riik tervikuna antud planeeringu menetluses olnud Planeerimisseaduse kohaselt huvitatud isiku rollis, vaid maaomanik, kelle maa on kaasatud planeeringu alasse terviklahenduse loomiseks ja juurdepääsude lahendamiseks. Seega ei ole nõus, et „Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord“ toodud definitsiooni järgi oleksime antud alal arendaja rollis. § 2 punkt 1 kohaselt on arendaja isik, kelle huvides menetletakse detailplaneeringut, projekteerimistingimusi või ehitusluba.

Hea haldustava kohaselt tuleb rahalised kohustused osapooltele teatavaks teha esimesel võimalusel, soovitatavalt juba planeeringu algatamisel. **Seetõttu ei saa riik käesoleval juhul nõustuda avaliku ehitise kaasrahastamise lepingu sõlmimisega ega võtta endale sellega seotud rahalisi kohustusi.** Uute detailplaneeringute algatamisel, kus riik on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi või Maa- ja Ruumiameti näol huvitatud isikuks saame kehtivate kordade alusel kaasrahastamist kaaluda ning sellest lähtuvalt teha ka otsuse planeeringumenetluse läbiviimise osas.

Täiendavalt märgime ära, et avalikult kasutatavate ehitiste rahastamise mõte on see, et arendajad panustaksid avalikult kasutatavate ehitiste rajamisse. Riik on maaomanikuna aja jooksul oluliselt panustanud linna arengusse avalike ülesannete täitmise kaudu, andes linnale vajalikke maid ning kavandades ka täna täiendavate maade andmist (näiteks Pirita linnaosas asuva Lepiku tee 18 kinnisasja üleandmine lasteaia ehituseks), mis võimaldavad linnal kaasrahastusega uute avalikult kasutatavate ehitiste ehitamist. Seetõttu ei ole otstarbekas käsitleda riiki samaväärselt teiste osapooltega, kelle roll ja panus on teistsugused. Riigi senist panust tuleks selles kontekstis mõista ning edaspidi arvestada selle eripärase rolliga linna arengu kujundamisel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Erkki Keldo
majandus- ja tööstusminister

Tea Faber
+372 5385 9554 tea.faber@mkkm.ee