



RIIGIKOHUS

Avaldatud veebilehel *Riigikohus* (<https://www.riigikohus.ee>)

Avaleht > Riigikohus: omavalitsus võib nõuda kinnisvaraarendajalt sotsiaalse taristu rajamist

Riigikohus: omavalitsus võib nõuda kinnisvaraarendajalt sotsiaalse taristu rajamist

19. juuni 2025

Riigikohus selgitas täna avaldatud otsuses, et kohalik omavalitsus võib uue elurajooni planeerimisel seada kinnisvaraarendajale tingimuseks ka sotsiaalse taristu rajamise, kui see käib linnale või vallale endale üle jõu.

Riigikohus jättis otsusega rahuldamata Kiili vallavolikogu taotluse, millega sooviti planeerimisseaduse osaliselt põhiseadusevastaseks tunnistamist.

Valla hinnangul ei võimaldanud praegu kehtiv seadus omavalitsusel sõlmida halduslepingut, millega saaks kinnisvaraarendaja võtta endale kohustuse ehitada välja ka sotsiaalne taristu – lasteaiad, koolid, raamatukogud, sotsiaalteenuste osutamiseks vajalikud hooned ja spordirajatised – või siis kanda osaliselt nende rajamise kulud.

Teiseks oli valla arvates ebamõistlikult keeruline keelduda detailplaneeringu kehtestamisest juhul, kui sellega kaasneksid omavalitsusele suured sotsiaalse taristu rajamise kulud. Valla hinnangul polnud keeldumine võimalik, kui üldplaneeringu järgi oli tegu elamumaaga või omavalitsus ei suutnud selgelt näidata arenduse seost elanike arvu kasvu ja sotsiaalse taristu väljaehitamise kuludega.

Omavalitsus võib elurajooni planeeringust keelduda

Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegium leidis täna avaldatud otsuses, et omavalitsuste võimalused planeeringust keeldumisel ja sotsiaaltaristu rajamise kulude arendajate kanda jätmisel on märksa avaramad, kui vald oma taotluses kirjeldas.

Kolleegium selgitas, et üldplaneeringu juhtotstarbega ei määrata maakasutust veel täpselt ja lõplikult. Ülekaalukas avalik huvi detailplaneeringu kehtestamata jätmiseks võib esineda olukorras, kus sotsiaalne taristu on juba üle koormatud ning omavalitsus ei suuda või ei pea põhjendatuks järsult suurenevale elanike hulgale avalikke teenuseid pakkuda.

Riigikohus märkis, et eelkõige puudutab keeldumise võimalus suuri uute elamupiirkondade arendusprojekte. Sel juhul peab omavalitsus näitama ära ka prognoositavate kulude ja tulude ligikaudse suuruse ning põhjendama veenvalt oma rahanappust või kulude ebaotstarbekust.

Sotsiaalse taristu kulude prognoosimine võib küll olla keeruline, aga see on vajalik planeeringust huvitatud isikute õiguste kaitseks: alusetud piirangud ja keelud võivad rikkuda ettevõtlusvabadust ja omandiõigust.

Arendajalt saab nõuda mõistlikku panust

Samuti on Riigikohtu hinnangul omavalitsusel võimalik kehtestada planeeringule kõrvaltingimusi või sõlmida haldusleping, mis kohustab kinnisvaraarendajat rajama mõistlikus ulatuses sotsiaalset taristut või katma selle kulusid. Säärase kohustuse panemine on lubatav, kui vastasel juhul võiks planeering üldse kinnitamata jääda.

Kulude jagamise kasuks räägib õigluse argument: õiglane poleks, kui kogu planeeringu elluviimisest teenitav kasu jääb arendaja käsutusse, aga arenduse tagajärjel ühiskonnale põhjustatavad kulud jäävad omavalitsuse ning kaudselt kõigi maksumaksjate kanda. Kui planeeringut ei viidaks üldse ellu, tähendaks see arendajale märksa suuremat põhiõiguste riivet.

Samas rõhutas kolleegium, et planeeringu sisu ja arendajale pandud sotsiaalse taristu rajamise kohustuse suuruse vahel peab olema tihe seos. Arendajalt võib nõuda vaid õiglast osa, mis on määratud läbipaistval, arusaadaval ja kontrollitaval moel. Arvesse tuleb võtta planeeringu elluviimise majanduslikku mõju nii omavalitsusele kui ka arendajale: muu hulgas kinnisvara väärtuse tõusu ning elanike arvu kasvu ja sellega kaasnevat omavalitsuse tulude suurenemist.

Riigikohtu hinnangul tasuks seadusandjal kaaluda sotsiaalset taristut puudutavatele halduslepingutele ka täpsemate tingimuste seadmist, et vältida arendajate ebavõrdset kohtlemist, kuritarvitusi ja korruptsiooniõhtu.

Riigikohtu otsusega saab täismahus tutvuda siin [1].

Teate sisestas:

Arno Pöder
pressiesindaja
Riigikohus
5333 9846
arno [dot] poder@riigikohus [dot] ee

Allikas URL: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-omavalitsus-voib-nouda-kinnisvaraarendajalt-sotsiaalse-taristu-rajamist>

Lingid

[1] <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid/?asjaNr=5-24-34/13>