



RIIGIKOHUS

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

Avaleht > Riigikohus: arendaja kohustused tuleb määrata juba detailplaneeringuga

Riigikohus: arendaja kohustused tuleb määrata juba detailplaneeringuga

18. Detsember 2025

Riigikohus otsustas, et kohalik omavalitsus ei tohi seada ehitusloa või projekteerimistingimuste andmist sõltuvusse sellest, kas kinnisvaraarendaja on nõus rahastama avalikke ehitisi. Vajadusel tuleb see küsimus lahendada juba detailplaneeringuga.

Arutusel olnud kohtuasi puudutas Tallinna linnavolikogu määrust, mis paneb paika arendajate kohustused avalike ehitiste, sealhulgas taristu rahastamisel – näiteks koolid, lasteaiad, teed ja haljastus. Õiguskantsleri hinnangul oli määrus põhiseadusevastane osas, mis käsitles projekteerimistingimuste ja ehitusloa menetlust.

Nimelt lubas määrus Tallinna linnal sõlmida arendajatega kokkuleppeid avalike ehitiste rajamiseks, laiendamiseks või uuendamiseks, kui menetluse käigus selgus, et see on vajalik. Linna väitel oli määruse eesmärk vaid praktikat ühtlustada ja kokkuleppe sõlmimine polnud arendajale kohustuslik.

Riigikohus nõustus siiski õiguskantsleriga, et vabatahtlikkus oli ainult näiline, sest omavalitsus on kokkuleppe sõlmimisel jõupositsioonil. Määrusest võis järeldada, et kui arendaja ei soostu pakutud kokkuleppega, keeldub linn projekteerimistingimuste või ehitusloa andmisest. Sellisel moel arendaja survestamiseks puudub aga seaduslik alus, mistõttu tunnistas Riigikohus määruse osaliselt põhiseadusevastaseks.

Varasemas **Kiili valda puudutanud otsuses [1]** leidis Riigikohus, et omavalitsus võib uue elurajooni kavandamisel seada arendajale tingimuseks ka sotsiaalse taristu rajamise, kui see käib linnale või vallale endale üle jõu. Samas puudutas Kiili otsus üksnes detailplaneeringu menetlust.

Tänases lahendis selgitas Riigikohus, et juba vastu võetud detailplaneering on omavalitsusele kohustuslik ning arendaja saab eeldada, et avalike ehitiste rahastamise küsimus ehitusloa või projekteerimistingimuste taotlemisel enam ei tõusetu.

Riigikohus märkis, et omavalitsus peab juba planeeringu koostamisel kaaluma, millised kulutused võivad talle selle elluviimisega kaasneda. Muu hulgas tuleb vajadusel paika panna, kuhu ja millised avalikud ehitised rajatakse ning mis tingimustel sõlmib omavalitsus arendajatega nende rahastamiseks halduslepingud. Nende küsimuste vastu on kõrgendatud avalik huvi ning valitud lahendustel on oluline ruumiline mõju, mis ulatub üldjuhul kaugemale arendatavast kinnistust ja selle lähiümbrusest.

Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi otsusega saab tutvuda siin [2] ja riigikohtunik Ivo Pilvingu konkureeriva arvamusegasiin [3].

Teate sisestas:

Arno Põder
pressiesindaja
arno [dot] poder@riigikohus [dot] ee

Allikas URL: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-arendaja-kohustused-tuleb-maarata-juba-detailplaneeringuga>

Lingid

- [1] <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-omavalitsus-voib-nouda-kinnisvaraarendajalt-sotsiaalse-taristu-rajamist>
- [2] <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid?asjaNr=5-25-6/10>
- [3] <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid?asjaNr=5-25-6/11>